

**Risicomanagement Stimuleringsmaatregel
Woningbouwproductie provincie Noord-Brabant**
Rapport van Bevindingen

16 september 2013

EMBARGO TOT 20 SEPTEMBER 2013 – 16.00 UUR

ISBN: 978-90-8768-040-4

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Maatregel Stimulering Woningbouwproductie	7
2.1	Totstandkoming totaalpakket stimuleringsmaatregelen	7
2.2	Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie	9
2.2.1	Aanleiding maatregel en nadere uitwerking in instrumenten	9
2.2.2	Monitoring en presentatie resultaten maatregel woningbouwproductie	12
3	Beleidskader risicomanagement	16
3.1	Risicomanagement 2008	16
3.2	Risicobeleid en risicopositie 2003/2004	21
4	Organisatie uitvoering stimuleringsmaatregel	28
4.1	Projectorganisatie voorbereidingsfase	28
4.2	Interim uitvoeringsorganisatie	30
4.3	Uitvoeringsorganisatie	33
4.4	Ontwikkelbedrijf	36
4.5	Organisatie in de praktijk	37
4.5.1	Verslagen stuurgroep- en projectteamoverleggen	37
4.5.2	Ervaringen interne en externe betrokkenen	40
4.5.3	Kosten externe inhuur	43
5	Risicomanagement stimulering woningbouw	45
5.1	Risicomanagement voorafgaand aan de uitvoering	45
5.1.1	Invulling en uitvoering risicomanagement	45
5.1.2	Informatieverstrekking aan PS	52
5.1.3	Ervaringen interne en externe betrokkenen	54
5.2	Risicomanagement tijdens de uitvoering	57
5.2.1	Invulling en uitvoering risicomanagement	57
5.2.2	Informatieverstrekking aan PS	69
5.2.3	Ervaringen interne en externe betrokkenen	74
5.3	Risicomanagement tijdens afbouw uitvoering	76
5.3.1	Invulling en uitvoering risicomanagement	76
5.3.2	Informatieverstrekking aan PS	84
5.3.3	Ervaringen interne betrokkenen	99

Bijlage I Samenvatting voortgangsinformatie	101
Bijlage II Werkrapportage Risicomanagement	115
Bijlage III Overzicht geïnterviewde personen	118
Bijlage IV Normenkader Risicomanagement	120

1 Inleiding

De Zuidelijke Rekenkamer heeft in de periode november 2012 - april 2013 onderzoek verricht naar de invulling en uitvoering van het risicomanagement ten aanzien van de maatregel ter stimulering van de woningbouwproductie. Deze maatregel maakt onderdeel uit van een totaalpakket aan maatregelen dat Gedeputeerde Staten (GS) in februari 2009 hebben opgesteld om de gevolgen van de zich toen in Noord-Brabant manifesterende economische recessie te bestrijden. Met dit pakket maatregelen, met een totale omvang van € 400 miljoen, waarvan € 250 miljoen werd bestemd voor de maatregel ter stimulering van de woningbouwproductie, hebben Provinciale Staten (PS) op 10 juli 2009 bij de vaststelling van de Voorjaarsnota 2009 ingestemd.

In februari 2011 hebben GS besloten in het kader van het artikel 217a onderzoek een aantal maatregelen van de crisisaanpak te evalueren. Het rapport met de uitkomsten van dit evaluatieonderzoek is op 16 december 2011 aangeboden aan de commissie Economische Zaken en Bestuur (EZB). In de inleiding van de bij het rapport aangeboden notitie geven GS aan, dat de maatregel ter stimulering van de woningbouw geen onderdeel uitmaakt van de evaluatie. GS hebben daartoe besloten, zo wordt opgemerkt, (1) omdat de maatregel woningbouw een langere looptijd kent én (2) omdat de provincie in de toekomst geen soortgelijke (woningbouw)maatregel meer wil nemen.

De rekenkamer is zich ervan bewust dat de maatregel Stimulering Woningbouwproductie een eenmalige maatregel betrof. Door het onderzoek echter toe te spitsen op de beheersing van de risico's meent zij toegevoegde waarde te kunnen leveren aan de inzichten en kennis binnen de provincie op het terrein van risicomanagement. De woningbouwproductie is afhankelijk van vele factoren die buiten de invloedssfeer van de provincie liggen. De maatregel Stimulering woningbouwproductie is/was alleen al daarom met de nodige risico's omgeven. Daar komt bij dat de maatregel elementen bevat die buiten de gangbare beleidsterreinen van de provincie liggen. De provincie heeft/had op dit punt weinig ervaring en is/was hierbij in hoge mate afhankelijk van ingehuurde expertise.

Met het onderzoek stelt de rekenkamer zich ten doel om inzicht te verschaffen in de wijze waarop is omgegaan met de beheersing van de risico's bij de ontwikkeling en de uitvoering van de maatregel Stimulering Woningbouwproductie en op welke wijze daartoe de uitvoeringsorganisatie is vormgegeven. Daarnaast wil de rekenkamer inzicht bieden in de wijze waarop PS voorafgaand en gedurende de uitvoering van de maatregel zijn geïnformeerd over de risico's en de beheersing daarvan. Tot slot beoogt de rekenkamer, met het oog op de toekomst, aandachtspunten te formuleren voor GS en PS.

Voor de uitwerking van de doelstellingen in onderzoeksvragen en een beschrijving van de aanpak van het onderzoek verwijst de rekenkamer naar de startnotitie.

In het voorliggende rapport worden de bevindingen van het onderzoek beschreven. In hoofdstuk 2 wordt eerst kort ingegaan op de totstandkoming van het totale maatregelenpakket. Vervolgens worden de aanleiding en de nadere uitwerking van de maatregel Stimulering Woningbouwproductie beschreven (paragraaf 2.2) en de wijze waarop monitoring en de presentatie van de resultaten aan PS heeft plaatsgevonden (paragraaf 2.3). In hoofdstuk 3 wordt het beleid van de provincie met betrekking tot risicomanagement weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt voor het verkrijgen van een helder beeld van de inbedding van risicomanagement met betrekking tot de Stimuleringsmaatregel woningbouwproductie binnen de provinciale organisatie, ingegaan op de wijze waarop de organisatie voor de uitvoering van deze maatregel is vormgegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de invulling en uitvoering van het risicomanagement ten aanzien van de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie en de wijze waarop PS daarover zijn geïnformeerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar risico-inventarisaties voorafgaand aan (paragraaf 5.1), tijdens de uitvoering (paragraaf 5.2) en tijdens het afbouwen van de maatregel (paragraaf 5.3).

2 Maatregel Stimulering Woningbouwproductie

Voor het verkrijgen van een helder beeld van de context waarin de maatregel Stimulering Woningbouwproductie tot stand is gekomen, wordt eerst kort ingegaan op het totale pakket aan stimuleringsmaatregelen (paragraaf 2.1). Vervolgens wordt ingezoomd op de maatregel Stimulering Woningbouwproductie (paragraaf 2.2).

2.1 Totstandkoming totaalpakket stimuleringsmaatregelen

Begin 2009 werd duidelijk dat de totale Nederlandse economie en daarbinnen ook die van Noord-Brabant zich als gevolg van de doorwerking van de internationale kredietcrisis in een recessie bevond. Binnen de provincie werd destijds zelfs de verwachting uitgesproken dat ‘vanwege de conjunctuurgevoelige economische structuren, met een zwaartepunt in de hoogtechnologische R&D, de maakindustrie, zakelijke dienstverlening, automotieve, ict en logistiek, Noord-Brabant de komende periode naar verhouding extra zwaar getroffen zou worden door de recessie.’

Om de nadelige gevolgen van de economische recessie voor de provincie te bestrijden hebben GS in februari 2009 besloten een aantal maatregelen te nemen. Het betreft een pakket aan concrete stimuleringsmaatregelen voor de korte termijn, in aanvulling op de programma's en projecten uit de reguliere begrotingscyclus. In maart 2009 is het maatregelenpakket aan PS¹ gepresenteerd. In tabel 1 zijn de voorgestelde maatregelen en de daarmee gepaard gaande bedragen weergegeven.

Tabel 1: Maatregelenpakket aanpak economische crisis

Maatregelenpakket	Subsidie	Participaties/leningen
1. Versterking arbeidsmobiliteit	5,0 mln	
2. Participatiemaatschappij BOM (1e tranche)	10,0 mln	
3. Intensivering herstructurering bedrijventerreinen	10,0 mln	
4. Spin-off fonds BOM (2e tranche)	15,0 mln	
5. MKB-kredietfonds		25,0 mln
6. Stimulering woningbouwproductie		Max 250,0 mln
7. Energiebesparende maatregelen:		
- subsidies	20,0 mln	
- voorfinanciering investeringen		50,0 mln
8. Schoon rijden	5,0 mln	
9. Restauratie monumenten	2,0 mln	8,0 mln
10. Loketfunctie	Pm	
11. R&D kenniswerkers	Pm	
Totaal € 400 miljoen	67,0 mln	333,0 mln

¹ Vergadering Commissie Bestuur en Middelen (notitie BM-0733, d.d.17 februari 2009) en Economie, Mobiliteit en Grote Stedenbeleid (notitie EMG-0921, d.d.17 februari), van 6 maart 2009.

Met betrekking tot het totaalpakket wordt onder meer opgemerkt dat het daarbij vooral gaat om maatregelen die via extra overheidsuitgaven economische terugval in werkgelegenheid en economische groei tijdens de recessie kunnen verminderen. Met het voorgestelde pakket investeringsmaatregelen en de daarvoor geraamde middelen hebben PS op 10 juli 2009 bij de vaststelling van de Voorjaarsnota 2009 ingestemd. In de Voorjaarsnota 2009 wordt hierover het volgende opgemerkt: 'Voor het maatregelenpakket is in februari (BM-0733) een voorlopige dekking aangegeven, met de afspraak dat het pakket definitief zal worden ingepast in de voorjaarsnota.' Over de procedure is in dit kader in de notitie 'Stand van zaken maatregelenpakket economische recessie (BM-0751, d.d. 14 april 2009) opgemerkt dat de concrete uitwerkingsvoorstellen tot de Voorjaarsnota de normale procedure tot wijziging van de begroting doorlopen. 'Voorstellen worden vastgesteld in GS en in de inhoudelijke commissies besproken. Pas na behandeling/goedkeuring in de commissies is GS handelingsbekwaam. De daadwerkelijke begrotingswijziging wordt bij de Voorjaarsnota betrokken.'

GS hebben de maatregelen nader uitgewerkt in de notitie 'Aanpak Kredietcrisis: Plan van Aanpak februari 2009 - februari 2012' d.d. juni 2009.

In de inleiding van deze notitie is als hoofddoelstelling van het maatregelenpakket geformuleerd dat de provincie Noord-Brabant op adequate wijze gebruik maakt van haar mogelijkheden om de nadelige effecten van de economische recessie tegen te gaan. Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in de volgende subdoelstellingen:

1. Alle maatregelen die in het maatregelenpakket zijn genoemd zijn uiterlijk 31 december 2009 in uitvoering en kennen een looptijd tot en met februari 2012 (zijnde 3 jaar vanaf februari 2009). De maatregelen stimuleren² de nadelige effecten die de Brabantse economie op korte termijn van de recessie ondervindt en ondersteunen de voor Brabant kansrijke terreinen: kennis en innovatie, infrastructuur/vestigingsmilieu, duurzame energie en leefomgeving.
2. Inzichtelijk maken op welke wijze het maatregelenpakket een bijdrage levert aan zowel het op korte termijn tegen gaan van de nadelige effecten van de recessie als het investeren op de voor Brabant genoemde kansrijke terreinen en het zonodig aanpassen van (onderdelen van) het maatregelenpakket c.q. instrumenten. Hiervoor zal via continue monitoring inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze een bijdrage wordt geleverd aan de doelstelling.
3. Het gedurende de gehele looptijd exploreren van mogelijk nieuwe initiatieven die een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van de effecten van de recessie in Brabant onder andere door met de verschillende actoren binnen en buiten Brabant in permanente dialoog te treden.
4. Op heldere en eenduidige wijze communiceren over de provinciale aanpak van de recessie, de voortgang van de projecten en de uitkomsten van de projecten. Hiertoe zal eind juni 2009 een communicatieplan zijn opgesteld en vanaf dat moment worden uitgevoerd.

² De rekenkamer acht het aannemelijk dat hier mitigeren wordt bedoeld.

Na de inleiding is in de notitie nog opgenomen: een projectbeschrijving van iedere maatregel³ (hoofdstuk 2), een beschrijving van de projectorganisatie (hoofdstuk 3) en de begroting (hoofdstuk 4).

2.2 Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie

2.2.1 Aanleiding maatregel en nadere uitwerking in instrumenten

Van het in maart 2009 gepresenteerde totaalpakket aan stimuleringsmaatregelen vormt de maatregel Stimulering Woningbouwproductie met een bedrag van € 250 miljoen de meest omvangrijke maatregel. Als aanleiding voor het treffen van deze maatregel wordt in de bij de presentatie behorende notitie (BM-0733, EMG-0921) aangegeven, dat er veel woningbouwprojecten in de koopsector uitvoeringsgereed zijn, maar niet worden uitgevoerd. Producenten beginnen niet met de bouw wegens onvoldoende verkochte woningen en woonconsumenten gaan niet over tot de koop van een nieuwbouwwoning vanwege te grote onzekerheid over de verkoop van de bestaande woning. Het gevolg hiervan is, zo wordt opgemerkt, een terugval in de woningbouwproductie van 30 à 40% (4.000 à 5.000 woningen) in Brabant. De provincie wil deze terugval in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en de particuliere sector tegengaan met een combinatie aan maatregelen.

Na de presentatie in maart 2009 stond in juni 2009 de notitie 'Stimulering Woningbouwproductie Noord-Brabant' (BM-0772, RM-1422, d.d. 26 mei)⁴ ter behandeling op de agenda van de commissies Bestuur en Middelen (BM) en Ruimte en Milieu (RM). In deze notitie wordt onder meer opgemerkt dat de provincie de woningbouwproductie op peil wil houden en daarom met een pakket aan instrumenten komt waarmee in Brabant de komende 3 jaren 10.000 woningen worden gebouwd, die anders niet gestart zouden zijn. Wat het stimuleren van de werkgelegenheid in de bouw en aanverwante sectoren betreft wordt aangegeven, dat de inzet van de instrumenten aan directe en indirecte werkgelegenheid 17.500 manjaren oplevert.

Voorts wordt onder meer opgemerkt dat het instrumentarium onderverdeeld is in:

1. Instrumenten voor particulieren/kopers/vraagzijde van de markt.
2. Instrumenten voor producenten/aanbodzijde van de markt.
3. Instrumenten die door derden worden uitgevoerd en door de provincie worden gefaciliteerd. Het gaat om een ontwikkelde erfpachtconstructie waarmee gemeenten de woningproductie kunnen stimuleren.

De instrumenten aan de vraagzijde zijn generieke instrumenten, die open staan voor alle particulieren die voornemens zijn een nieuwbouwwoning in Noord-Brabant te

³ Het betreft hier 15 maatregelen. Ten opzichte van de notitie BM-0733 en EMG-0921 van 17 februari 2009 zijn hieraan toegevoegd; 12. Betaling crediteuren; 13. Flexibel toepassen bestaande regelgeving; 14. Aanpassing aanbestedingsbeleid; 15. Versnelling bestaande investeringsprojecten.

⁴ Uit de notulen van de vergadering van de commissies BM en RM blijkt dat deze notitie niet is behandeld.

kopen. Opgemerkt wordt dat deze instrumenten nog nader uitgewerkt moeten worden. Met betrekking tot de aanbodzijde wordt opgemerkt dat na onderzoek en op basis van ervaring in pilot projecten, het niet mogelijk is gebleken te komen met generieke instrumenten die kunnen worden ingezet ter stimulering van de woningbouwproductie. Omdat elk project eigen karakteristieken en problemen kent is voor elk project maatwerk nodig.

Uiteindelijk hebben GS op 21 juli 2009 het definitieve pakket aan instrumenten ter stimulering van de woningbouwproductie vastgesteld. Dit pakket is op 16 juli 2009 aan de commissie RM gepresenteerd⁵. Aan de uitwerking en definitieve keuze van de instrumenten lagen de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten ten grondslag.

Randvoorwaarden:

- de instrumenten/regelingen gelden voor twee jaar, met de mogelijkheid een jaar te verlengen;
- de instrumenten kunnen enkel worden ingezet voor nieuwbouwwoningen in Noord-Brabant;
- de instrumenten kunnen enkel worden ingezet voor projecten waarvan realisatie door de crisis wordt bedreigd, die in betere tijden wel tot realisatie komen;
- de provincie blijft zoveel mogelijk bij haar rol.

Uitgangspunten:

- de instrumenten zijn getoetst aan Mededingingsregelgeving, inclusief staatssteunregelgeving, en de Wet op het financiële toezicht;
- ze brengen op korte termijn zoveel mogelijk projecten op gang;
- ze dragen bij aan het herstel van vertrouwen op de Brabantse woningmarkt;
- het geld moet zo efficiënt mogelijk worden ingezet;
- het inzetten van de instrumenten moet dienen als katalysator. Alle actoren in de projecten (consumenten, ontwikkelaars, corporaties en gemeenten) dragen bij aan de oplossing;
- de inspanning richt zich gedurende twee jaar op alle ingediende projecten, maar start met projecten die op korte termijn kansrijk worden geacht. Kansrijke projecten kunnen snel van start gaan, want zij zijn (bijna) vergund. De volgordebepaling van projecten vindt plaats op basis van de volgende criteria:
 - omvang van het project
 - percentage verkocht/afgezet,
 - datum start bouw van het project en
 - datum start verkoop van het project.

Hiervan uitgaande zijn aan de *consumentenzijde* uiteindelijk de volgende instrumenten geselecteerd:

1. Brabantse subsidie woonlastenverzekering.
2. Brabantse waardebescherming nieuwbouwwoningen.
3. Brabantse verkoopgarantie.
4. Brabantse starterslening.

⁵ Presentatie Brinkgroep 'Stimulering Woningbouwproductie Noord-Brabant', d.d. 16 juli 2009.

Ad 1. Brabantse subsidie woonlastenverzekering

De subsidieregeling 'Brabantse woonlastenverzekering' houdt in dat een koper van een nieuwbouwwoning in de provincie subsidie kan verkrijgen om een deel van de premie te betalen die deze koper verschuldigd is voor een door hem afgesloten verzekering die bij bepaalde onzekere gebeurtenissen een periodieke uitkering verstrekt waarmee hij zijn woonlasten kan voldoen. Per woning kan maximaal € 450 aan subsidie worden verstrekt.

Ad 2. Brabantse waardebescherming nieuwbouwwoningen

De subsidieregeling 'Brabantse waardebescherming nieuwbouwwoningen' houdt in dat een koper van een nieuwbouwwoning in de provincie bij een 'noodzakelijke' verkoop van deze woning in aanmerking kan komen voor de vergoeding van een deel van het nadelige verschil tussen de oorspronkelijke aankoopprijs (met inbegrip van bouwrente en aangebrachte verbeteringen) en de gerealiseerde verkoopprijs. De vergoeding bedraagt maximaal 10% van de oorspronkelijke aankoopprijs maar nooit meer dan € 60.000.

Ad 3. Brabantse verkoopgarantie

Het instrument 'Brabantse verkoopgarantie' (BVG) biedt de koper van een nieuwbouwwoning de garantie dat zijn achterblijvende woning wordt gekocht tegen een vooraf vastgestelde garantiewaarde (90% van de taxatiewaarde). Indien de koper van de nieuwbouwwoning de achterblijvende woning binnen een periode van 2 jaar verkoopt heeft hij de mogelijkheid om deze garantie mee te verkopen (doorleggen van de garantie). De aldus doorverkochte garantie heeft dan betrekking op de achterblijvende woning van de opvolgende koper. Slaagt de koper van de nieuwbouwwoning er niet in zijn achterblijvende woning binnen een periode van 2 jaar te verkopen dan heeft hij het recht om deze woning tegen de garantiewaarde aan de provincie te verkopen.

Ad 4. Brabantse starterslening

Bij het instrument 'Brabantse starterslening' dragen de provincie en gemeenten ieder voor een kwart bij in de kosten die voortvloeien uit het verstrekken van startersleningen. Het Rijk neemt de andere helft van de kosten die hieruit voortvloeien voor haar rekening.

Zoals eerder opgemerkt hadden GS in juni 2009 al besloten aan de *producentenzijde* maatwerk te leveren. Dit houdt in dat de provincie per project arrangementen opstelt in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars en banken. In februari 2010 introduceren GS een nieuw instrument, namelijk het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen (BIN), omdat is gebleken dat de tot dan toe gebruikte maatwerkoplossingen niet voor alle projecten geschikt zijn. Daarbij gaat het vooral om (renteloze) geldleningen en garantstellingen ten behoeve van gemeenten en woningcorporaties. Met het BIN, zo geven GS aan, worden woningcorporaties in staat gesteld aan projectontwikkelaars onder voorwaarden een garantie af te geven voor de afname van de bij oplevering van een project overkochtte woningen zodat de projectontwikkelaar kan starten met de bouw.

2.2.2 Monitoring en presentatie resultaten maatregel woningbouwproductie

In januari 2010 ontvangen de leden van de commissies BM, RM en EMG (Economie, Mobiliteit en Grote stedenbeleid) ter kennisneming de notitie 'Aanpak Kredietcrisis: Monitoring crisismaatregelen' d.d. 3 november 2009. De notitie bevat informatie over de wijze waarop de crisisaanpak wordt gemonitord en op welke wijze de resultaten worden gepresenteerd.

De monitoring, zo wordt opgemerkt, zal uit vier onderdelen bestaan:

1. algemene monitoring van economische ontwikkelingen;
2. monitoring 'output' (= beleidsprestaties, bijvoorbeeld aantal woningen);
3. monitoring 'outcome' (= sociaal-economische effecten, zoals aantal behouden arbeidsplaatsen);
4. financiële monitoring.

Ad 1. Algemene monitoring van economische ontwikkelingen

Opgemerkt wordt dat de algemene monitor bestaat uit een beknopte maandelijkse en uitgebreide kwartaal update met informatie over de Brabantse economie en arbeidsmarkt in crisistijd. Voor de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie betreft het onderwerpen zoals het ondernemers- en consumentenvertrouwen, de prijsindex van woningen en het aantal verkochte woningen. Aangegeven wordt dat de gegevens uit de monitor voor GS een belangrijke signaalfunctie hebben op basis waarvan zij het maatregelenpakket kunnen bijsturen.

Ad 2. Monitoring output

Aangegeven wordt dat, om de output te kunnen monitoren voor alle maatregelen in het pakket afspraken zijn gemaakt over de te behalen doelen. In hoeverre deze zijn/worden gehaald, wordt gemeten aan de hand van outputindicatoren, die hoofdzakelijk kwantitatief van aard zijn. In een bijlage bij de notitie is een tabel opgenomen waarin per maatregel het doel, de beoogde prestaties en de indicatoren om het doelbereik te kunnen meten zijn opgenomen. De mate van doelbereik, zo wordt in de notitie vermeld, wordt in maandelijkse 'stand van zakennotities' en 'kwartaalrapportages' opgenomen.

Ad 3. Monitoring outcome

Het meten van de effecten op de werkgelegenheid en de kennispositie (outcome) vindt, zo wordt opgemerkt, hoofdzakelijk kwalitatief plaats. Gedurende de looptijd van de maatregelen zullen geregeld doelgroepen worden gevraagd naar hun ervaringen daarmee en perceptie daarvan. De inzichten moeten het vertrouwen geven dat de inspanningen toegevoegde waarde hebben of het inzicht geven dat naar alternatieven moet worden gezocht of bijsturing nodig is. De resultaten van de kwalitatieve monitoring worden ook opgenomen in de kwartaalrapportages.

Ad 4. Financiële monitoring

Met betrekking tot de financiën zullen PS regelmatig worden geïnformeerd over de uitgaven die al zijn gedaan en die in de pijplijn zitten. Daarbij worden ook verwachtingen uitgesproken over de verwachte uitputting van de middelen. Deze gegevens worden ook in elke kwartaalrapportage opgenomen.

In tabel 2 wordt een overzicht gegeven van de momenten waarop de commissies BM, EMG en RM en PS, na de notitie van 3 november 2009 tot en met de eindrapportage van 25 januari 2011, expliciet zijn geïnformeerd over de voortgang van de inzet van instrumenten ter stimulering van de woningbouwproductie.

Tabel 2: Informatieverstrekking commissies/PS stimulering woningbouwproductie

Voortgangsinformatie	Commissie BM	Commissie EMG	Commissie RM	PS
Aanpak Kredietcrisis: Monitoring crisismaatregelen d.d. 3-11-2009	15 januari 2010 Ter kennisgeving	15 januari 2010 Ter kennisgeving	15 januari 2010 Ter kennisgeving	
Stand van Zaken notitie d.d. 17-11-2009	15 januari 2010 Ter kennisgeving	15 januari 2010 Ter kennisgeving		
Kwartaalmonitor d.d. 28-1-2010 en notitie Aanpak kredietcrisis: kwartaalmonitor, d.d. 2-2-2010	26 februari 2010 Ter kennisgeving	26 februari 2010 Ter kennisgeving	26 februari 2010 Ter kennisgeving	
Statenvoorstel Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen (PS 19/10), d.d. 9-2-2010	26 februari 2010 Ter bespreking		26 februari 2010 Ter advisering	9 juli 2010 Ter besluitvorming
Eerste Memorie van Antwoord (19/10D), d.d. 9-3-2010 (bijlage bij statenvoorstel BIN)			26 maart 2010 Ter advisering	
Aanpak kredietcrisis: stand van zaken, d.d. 16-3-2010	21 mei 2010 Ter kennisgeving	19 april 2010 Ter kennisgeving		
Stimulering woningbouw: garantstelling ten behoeve van projectontwikkelaar als maatwerkoplossing, d.d. 16-3-2010	21 mei 2010 Ter kennisgeving		21 mei 2010 Ter kennisgeving	
Aanpak kredietcrisis: tussenevaluatie maatregelenpakket, d.d. 1-6-2010	25 juni 2010 Ter kennisgeving	25 juni 2010 Ter bespreking	18 juni 2010 Ter kennisgeving	
Aanpak kredietcrisis: stand van zaken (kwartaalmonitor), d.d. 14-9-2010	8 oktober 2010 Ter kennisgeving	8 oktober 2010 Ter kennisgeving	8 oktober 2010 Ter kennisgeving	
Aanpak kredietcrisis: stand van zaken oktober 2010, d.d. 19-10-2010	26 november 2010 Ter kennisgeving			
Aanpak kredietcrisis: advies SER Brabant, d.d. 19-10-2010		26 november 2010 Ter kennisgeving		
Aanpak kredietcrisis: maandrapportage november 2010, d.d. 30-11-2010	14 januari 2011 Ter kennisgeving	14 januari 2011 Ter kennisgeving		
Aanpak kredietcrisis: eindrapportage, d.d. 25-1-2011	18 februari 2011 Ter kennisgeving	18 februari 2011 Ter kennisgeving	18 februari 2011 Ter kennisgeving	

Voor een samenvatting van de inhoud van de rapportages wordt verwezen naar bijlage I⁶.

Zoals uit tabel 2 onder meer blijkt hebben GS in juni 2010 een tussenevaluatie verricht naar (de voortgang van) de maatregelen die de provincie tot dan toe heeft ingezet om de economische crisis te bestrijden. In de begeleidende notitie wordt opgemerkt dat op basis van de voortgang van de diverse maatregelen, de opgestelde prognoses, de monitoring en de lange termijn visie zoals neergelegd in de Agenda van Brabant, is gekeken in hoeverre aanpassingen in het maatregelenpakket wenselijk zijn. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat maatregelen die goed lopen, hun nut hebben bewezen en die aansluiten bij de Agenda van Brabant worden gecontinueerd en de maatregelen die tot dan toe onvoldoende meerwaarde hebben aangetoond, waar mogelijk worden afgebouwd. Dit heeft erin geresulteerd dat GS onder meer voorstellen de stimulering van de woningbouw versneld af te bouwen, de doelstellingen bij te stellen en de bestedingen terug te brengen naar circa € 110 miljoen.

In de eindrapportage van 25 januari 2011 wordt onder meer aangegeven, dat de speciaal in het leven geroepen projectorganisatie in het eerste kwartaal van 2011 wordt afgebouwd en de uitvoering en/of het beheer van de maatregelen die nog in 2011 (en daarna) doorlopen in de reguliere werkzaamheden worden meegenomen. Dit betekent, zo wordt opgemerkt, dat PS vanaf dan vanuit de betreffende directies en bureaus over deze maatregelen worden geïnformeerd.

De rekenkamer heeft geconstateerd dat de betreffende informatievoorziening over de voortgang van de (nog lopende) instrumenten ter stimulering van de woningbouw heeft plaatsgevonden in de voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf, die als bijlage worden opgenomen bij de Programmabegroting en de Jaarstukken. Een samenvatting van deze informatie is eveneens opgenomen in bijlage I.

Na het verschijnen van de eindrapportage is in april 2011 een nieuwe coalitieperiode van start gegaan (2011-2015), waarbij andere commissies zijn samengesteld. Uit de door de griffie in samenspraak met de 'oude' commissies opgestelde overdrachtsdossiers blijkt dat de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen (ROW) het BIN als specifiek dossier overgedragen heeft gekregen van de voormalige commissie RM. De commissie ROW heeft op 16 december 2011 een notitie besproken over de stand van zaken per 1 oktober met betrekking tot de BVG.

⁶ In de reactie op het concept Rapport van Bevindingen is door de ambtelijke organisatie aangegeven dat de commissies BM en RM op 16 februari 2010 en de commissie RM vervolgens ook op 14 september 2010 zijn geïnformeerd over verlenging van de consumentenmaatregelen. De rekenkamer beschikt niet over informatie van 16 februari 2010, die overigens ook niet traceerbaar is op het Stateninformatiesysteem. Volgens de agenda van de commissie RM van 8 oktober 2010 is er geen notitie over verlenging geagendeerd. Wel wordt in de kwartaalmonitor, geagendeerd voor de commissies BM en EMG verwezen naar een notitie voor de commissie RM waarin verlenging aangekondigd is.

Verder heeft de commissie op 8 oktober 2012 via de dagmail een memo ontvangen over de stand van zaken betreffende de BVG per 1 oktober 2012⁷.

Uit het overdrachtdossier van de commissie Economische Zaken en Bestuur (EZB) blijkt dat deze commissie onderwerpen van de voormalige commissies BM en EMG overgedragen heeft gekregen, waaronder de crisismaatregelen. Hierover wordt in het overdrachtdocument⁸ onder meer opgemerkt:

‘Op 1 februari 2011 is het project Aanpak kredietcrisis tijdens een bijeenkomst met Brabantse partners beëindigd. De crisis is nog niet ten einde, er zijn voldoende signalen (bijvoorbeeld laag consumentenvertrouwen) en specifieke sectoren (bijvoorbeeld bouwsector) die dit laten zien. Maar omdat het merendeel van de provinciale maatregelen eind 2010 was afgerond en de beschikbaar gestelde budgetten nagenoeg waren uitgeput, was begin 2011 - ook met het oog op de provinciale verkiezingen - een logisch moment om het project af te bouwen. De beheersacties en maatregelen die nog in 2011 (en daarna) doorlopen, zijn in de lijn opgepakt. In 2011 vindt een ex artikel 217a evaluatie plaats van de economische maatregelen uit het maatregelenpakket.’

De commissie EZB is tot op heden niet specifiek geïnformeerd over (de voortgang van) de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie.

⁷ In de reactie op het concept Rapport van bevindingen is door de ambtelijke organisatie aangegeven dat de commissie ROW ook in januari, april en juli 2012 over de stand van zaken met betrekking tot de BVG is geïnformeerd. Na navraag bij de griffie heeft de rekenkamer deze documenten alsnog ontvangen. Deze documenten zijn niet traceerbaar op het Stateninformatiesysteem.

⁸ Overdrachtdocument commissie voor Economische Zaken en Bestuur (EZB-0002), d.d. 27 april 2011.

3 Beleidskader risicomanagement

In hoofdstuk 5 komt de vraag aan de orde op welke wijze de provincie is omgegaan met de beheersing van de risico's bij de ontwikkeling en de uitvoering van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie. Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt in dit hoofdstuk eerst het beleid van de provincie ten aanzien van risicomanagement beschreven, dat ten tijde van de uitvoering van de stimuleringsmaatregel actueel was. Vervolgens wordt ingegaan op een tweetal documenten uit 2003 en 2004 waarop het huidige beleid voornamelijk is gebaseerd.

3.1 Risicomanagement 2008

In 2008 gaat de externe accountant in zijn rapportage met betrekking tot de jaarstukken 2007 van de provincie onder meer in op risicomanagement (bijlage E: Toelichting op de benchmark). De accountant is van mening dat risicomanagement niet alleen benoemd moet zijn maar gedragen moet worden door de gehele organisatie. De accountant constateert dat daarvan binnen de provincie nog geen sprake is. Voorts merkt de accountant het volgende op:

- de provincie heeft geen actueel overall beleid ten aanzien van de doelen en de opzet van risicomanagement binnen de organisatie;
- binnen de provincie zijn de risico's op strategisch niveau (van invloed op de realisatie van de belangrijkste provinciale doelstellingen) niet geïnventariseerd en toegekend aan proceseigenaren;
- risicomanagement is binnen de organisatie niet geïmplementeerd en verankerd, bijvoorbeeld in de vorm van risicoparagrafen bij dienst/sectorplannen, bij belangrijke projecten en specifieke risico-audits;
- er is geen concreet beheersplan beschikbaar op basis van uitgevoerde risicoanalyses per risico om goed om te gaan met risico's;
- de koppeling tussen de resultaten van risicomanagement en de risicoparagraaf in begroting/jaarrekening en het weerstandsvermogen ontbreekt;
- binnen de provincie is geen juridische functie aanwezig die verantwoordelijk is voor de beoordeling en het mitigeren van juridische risico's (in aanvulling op de juridische beoordeling in de lijn).

Uit de notulen van de vergadering van de Rekeningcommissie van 14 april 2008, waar het rapport van de accountant is besproken, blijkt dat de gedeputeerde, in tegenstelling tot de accountant, met betrekking tot risicomanagement vooralsnog geen aanleiding ziet om tot aanscherping te komen. Wel wordt overeengekomen dat de Rekeningcommissie over dit onderwerp op een later tijdstip in een notitie wordt geïnformeerd. Dit heeft plaatsgevonden met de notitie 'Risicomanagement' (RC-0137, 9 december 2008), die op 20 februari 2009 in de Rekeningcommissie is besproken.

Notitie Risicomanagement

In de notitie wordt aangegeven, dat naar aanleiding van het controlerapport van de accountant en bespreking daarvan in de Rekeningcommissie is toegezegd het

bestaande risicobeleid te beoordelen en de wijze waarop risico's in brede zin worden gemanaged te bezien. In de inleiding wordt geconcludeerd dat:

- breed in de organisatie invulling wordt gegeven aan risicomanagement;
- de accountant terecht constateert dat risicomanagement meer systematisch, integraal en in samenhang kan worden opgepakt en dat er over moet worden verantwoord;
- risicomanagement met betrekking tot realisatie van de belangrijkste provinciale doelstellingen kan worden aangescherpt door het 'Smarter' formuleren van doelstellingen en explicietere opname van risico's in Sturen met Kaders en Planning & Control-documenten.

Voorts wordt met betrekking tot het bestaande beleid rondom risicomanagement verwezen naar de volgende beleidskaders:

Financieel:

- Notitie 'Financieel risicobeleid en financiële risicopositie 2004'.
- Financiële beleids- en beheersverordening provincie Noord-Brabant en de Controleverordening.

Beleidsinhoudelijk:

- Doelmatigheids- en doeltreffendheidsverordening provincie Noord-Brabant.

Fysiek:

- Notitie 'Brabant Veiliger' Kader voor integrale veiligheid.

Juridisch:

- Tal van verordeningen, zoals de Algemene Subsidieverordening en ILG - verordening, en andere regelgeving (bijvoorbeeld mandaatregeling) die in enigerlei mate voorzien in het beheersen van risico's.

Naast bovenstaande beleidskaders, zo wordt opgemerkt, is een belangrijk deel van de risicobeheersing vastgelegd in besluitvormingsprocessen, meer specifiek in beslisdocumenten (Statenvoorstellen, Commissienotities, College- en mandaat nota's). Aangegeven wordt dat daarin een aantal risico's samenkomen die expliciet benoemd worden: probleemstelling, doelstelling, beoogd effect, te leveren prestatie, rol en positie GS/PS en derden, risico's in de uitvoering en wijze van sturen op de uitvoering. Wat betreft de (begeleidende) college- en mandaatstukken wordt opgemerkt dat daarin de risico's nader uitgesplitst worden naar: bestuurlijke, juridische/Europees rechtelijke, financiële, personele, organisatorische, ICT- en communicatie -technische risico's.

Tot slot wordt ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot risicobeheersing op specifieke (functionele) aandachtsgebieden:

- Financien: het financiële risicobeleid wordt vormgegeven in de risicoparagraaf (begroting en jaarrekening) met systematische inventarisatie, beoordeling en beheersing van en verantwoording over risico's. Jaarlijks vindt een risicoanalyse plaats, op basis waarvan het controleprogramma voor het jaar erop wordt bijgesteld. Specifiek vraagstuk is het traject met de Belastingdienst om te komen tot horizontaal toezicht. Gestart is met het inrichten van een pakket aan

- maatregelen voor beheersing, juiste afwikkeling en weergave van en verantwoording over belastingen (Tax Control Framework (TCF) genoemd).
- Juridische zaken: door periodieke ‘legal audits’ en nadere analyses wordt gekeken naar risico’s op het gebied van kwaliteit van regelgeving (vooral subsidieregelingen), van besluitvorming (vooral afgeven beschikkingen) en van privaatrechtelijke - en bestuursovereenkomsten. Acties zijn ingezet op beperking van risico’s bij staatssteun, bij Europese aanbestedingen (via inkoop) en bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten.
 - ICT: risicobeheersing bij afweging en uitvoering van ICT projecten vindt plaats via integrale portfolio afweging, uitvoering van projecten volgens de Dynamic Systems Development Method (DSDM) en technisch- en functioneel beheer volgens de methodieken van Information Technology Infrastructure Library (ITIL) en Business Information Service Library (BISL).
 - Informatiebeveiliging: realisatie van dit beleid is voorzien in januari 2009. Het beleid richt zich op bescherming van beschikbaarheid, exclusiviteit en integriteit van middelen (hardware, software en informatie die door informatiesystemen, netwerken en toepassingen wordt verwerkt). Risicoanalyses worden uitgevoerd binnen de bedrijfsprocessen. Daarbij worden beveiligingsmaatregelen geïdentificeerd die noodzakelijk zijn om bescherming te bieden tegen mogelijke inbreuken op vertrouwelijkheid, integriteit en beschikbaarheid.
 - Inkoop: inzet van de inkooporganisatie is gericht op het aangaan van raamcontracten, waarvoor een meerjarenplanning is opgesteld, zodat risico’s met wet- en regelgeving zoveel mogelijk worden beperkt. Voor 2009 wordt expliciet invulling gegeven aan de wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door Openbaar Bestuur (Bibob). Implementatie van de wet Bibob zal plaats vinden in samenwerking tussen Kabinetszaken, Juridische zaken en Financiën. Het implementatieplan zal in de 1e helft van 2009 worden vastgesteld door GS.
 - Personeel en Organisatie: binnen het personeelsdomein vindt onderzoek plaats ter invulling van ‘goed werkgeverschap’ (jaarlijks Risico Inventarisatie en Evaluatie in het kader van Arbo en Personeelsmonitor). Wat het speerpunt integriteit betreft liggen de basisnormen eind 2008 in GS. Voor bestuurders en ambtenaren wordt per onderdeel de stand van zaken aangegeven en welke acties zijn/worden ingezet. De HR-cyclus wordt aangescherpt door gesprekken/afspraken tussen manager en medewerker volledig en adequaat vast te leggen.
 - Communicatie: communicatie is opgenomen in het besluitvormingsproces/ beslisdocumenten en Hoofd Communicatie schuift standaard aan bij GS-vergaderingen. De rekenkamer voert een onderzoek uit naar communicatie. Aanbevelingen uit dat onderzoek worden meegenomen bij verbeteracties.
 - Integraal veiligheidsbeleid: dit beleid is vastgesteld in de notitie ‘Brabant Veiliger’. In de begroting en jaarstukken worden de beleidsterreinen binnen integrale veiligheid uitgewerkt; openbare orde en rampenbestrijding, externe veiligheid, sociale veiligheid, water en veiligheid en verkeersveiligheid. Jaarlijks ontvangen PS een rapport over integrale veiligheid.
 - Archieven: Op grond van de Archiefwet 1995 is een deel van de archieven dat blijvend te bewaren is overgebracht naar de archiefbewaarpplaats van het Rijksarchief. Alle dossiers zijn onderzocht op aanwezigheid van privacy gevoelige

informatie. Toetsingskaders zijn de Archiefwet 1995 en de Wet bescherming persoonsgegevens. De resultaten en aanbevelingen uit dit onderzoek worden ultimo 2008 (uiterlijk januari 2009) aan GS voorgelegd.

- Governance/aansturing uitvoeringsorganisaties: Twee belangrijke risicoterreinen spelen hierbij een rol: (aan)sturing op doelstellingen (realisatie) en bestuurlijke juridische risico's (en in het verlengde van beide politiek bestuurlijke risico's). Deze worden opgepakt bij de doorontwikkeling van de steunfuncties. Aan de Rekeningcommissie wordt een notitie voorgelegd, waarin wordt aangegeven waar sprake is van governancevraagstukken, welke vraagstukken er spelen en hoe deze beheersmatig zijn te behandelen.

Met het oog op structurele borging worden de volgende acties voorgesteld:

- jaarlijks actualiseren van risicobeheersing op functionele gebieden (audits);
- borging van risicobeheersing op functionele domeinen door opname in Begroting en verantwoordingsdocumenten (en/of stukken zoals Directieplannen en Managementrapportages).

Voorts wordt voorgesteld, naast de invulling van risicomangement over functionele domeinen, vooral in te zetten op risico's betreffende de realisatie van provinciale doelstellingen (nader invulling geven aan sturing op doeltreffendheid). Dit moet onder meer leiden tot het scherper krijgen van afhankelijkheden van processen, procedures en derden en mogelijkheden om hier invloed op uit te oefenen óf te komen tot andere werkwijzen met betrekking tot processen, procedures en derden.

Ter borging van het bovenstaande worden de volgende acties voorgesteld:

- explicieter opnemen van risico's bij realisatie van provinciale doelstellingen in Sturen met Kaders- documenten;
- uitbreiden risicoverantwoording in Begroting en Verantwoordingsdocumenten met voornoemde risico's bij afzonderlijke hoofdstukken in de begroting.

Afgesloten wordt met het volgende resumé: 'Risicomangement kent een gedegen basis in termen van beleidskaders en beheersing in besluitvormingsprocessen. Op een veelheid aan terreinen vindt een verbeterlag plaats in de vorm van nadere invulling van risicobeheersing, al dan niet op structurele basis. Winst is te behalen in meer structurele en integrale benadering van risico's in functionele gebieden en aanscherping van risicobenadering bij vastlegging van provinciale doelstellingen en verantwoording over risico's en risicobeheersing.'

Notulen rekeningcommissie 20 februari 2009

In de notulen van de vergadering van de Rekeningcommissie wordt opgemerkt dat de notitie Risicomangement uitvoerig is besproken. Daarbij zijn de volgende punten ingebracht:

- de notitie is vrij algemeen en daardoor niet concreet en eerder defensief en sluit niet aan bij de eerdere aanbevelingen van de externe accountant;
- meer focus op financiële risico's is gewenst; mede in relatie tot het provinciale weerstandsvermogen en de risicoparaagraaf uit de begroting/rekening;

- maakt deze notitie het onderwerp ‘rekenkamerproof’?
- wat zijn de concrete te ondernemen actiepunten en op welke manier worden zij geborgd in de functionele lijn?

Toelichting gedeputeerde:

- de financiële risico's zijn voldoende afgedekt. Waar (onvoorzien) nog risico's zouden ontstaan, worden deze afgedekt via de reserves;
- in het kader van dit onderwerp is een brede inventarisatie op alle risico's uitgevoerd. Dat veroorzaakt vooral de algemeenheid en mogelijk defensiefheid van de notitie;
- juist vanwege die volledige inventarisatie is de borging in beeld gebracht en is duidelijk dat de provincie op veel punten al veel risico's (preventief) heeft afgedekt.

De voorzitter concludeert tot slot dat er drie belangrijke lijnen zijn:

- in de functionele lijn is nog onvoldoende sprake van borging van de risico's;
- er is vanuit het concern een noodzaak tot een onderling afgestemde aanpak met een ‘centrale sturing’;
- de bedrijfsrisico's moeten worden vertaald naar het weerstandsvermogen.

De gedeputeerde zegt toe hier in een nadere uitwerking/aanscherping op terug te komen in een werkrapportage. De rekenkamer heeft geconstateerd dat deze een aantal malen op de agenda van de Rekeningcommissie heeft gestaan, zonder behandeld te zijn, en uiteindelijk op 3 juli 2009 voor kennisgeving is aangenomen. De werkrapportage betreft een aantal tabellen waarin achtereenvolgens wordt ingegaan op reguliere acties in functionele gebieden, acties met betrekking tot structurele borging, reguliere acties met betrekking tot realisatie provinciale doelstellingen en acties met betrekking tot weerstandsvermogen. Ten opzichte van de notitie Risicomanagement van 9 december 2008 bevatten de tabellen vrijwel geen nieuwe informatie. In bijlage II zijn de tabellen van de werkrapportage weergegeven.

Accountantsverslagen 2008 tot en met 2012

De externe accountant gaat in zijn rapportage met betrekking tot de jaarstukken 2008 van de provincie niet in op risicomanagement.

In zijn rapportage met betrekking tot de jaarstukken 2009 merkt de externe accountant op dat de provincie op veel gebieden bezig is het risicomanagement verder te ontwikkelen. Er heeft een verdieping plaatsgevonden in het risicomanagement voor functionele deelgebieden (P&O, ICT, Juridische Zaken, Inkoop en Archieven). Met deze eerste stap, zo merkt de accountant op, is inzicht gegeven in risico's en beheersingsmaatregelen en hoe een risicomanagementproces kan verlopen. De accountant is van mening dat het nu in het vervolgtraject aan de provincie is om de implementatie van de beheersmaatregelen, de monitoring en de communicatie over risico's nader vorm te geven. Daarbij merkt de accountant op dat een succesvolle uitrol van risicomanagement doorgaans vooral neerkomt op het ‘tussen de oren krijgen’ van aandacht voor risico's onder de medewerkers van de

organisatie. Dit begint op het gebied van houding en gedrag vanuit de top van de organisatie.

In het accountantsverslag 2010 wordt vermeld: Risicomanagement verdient en heeft nog de nodige aandacht binnen de organisatie. Het vindt nu wel plaats maar niet systematisch en niet gestructureerd. Het is geen vast onderdeel binnen de verschillende sturingslagen van de P&C-cyclus, maar wel in de besluitvorming door GS en PS. De organisatieontwikkeling zal hier verandering in moeten brengen. Via de organisatieontwikkeling zal ook risicomanagement een vast onderdeel van de P&C-cyclus moeten worden naar alle (sturings)lagen van de organisatie.

In de rapportage met betrekking tot de jaarstukken 2011 en 2012 van de provincie ten slotte gaat de externe accountant niet in op risicomanagement.

3.2 Risicobeleid en risicopositie 2003/2004

In de hiervoor beschreven notitie Risicomanagement wordt met betrekking tot het financiële risicobeleid verwezen naar de notitie 'Financieel risicobeleid en financiële risicopositie 2004 (BM-0135, 1 juni 2004)'. Het betreft een aanscherping van de notitie 'Risicobeleid en risicopositie 2003 (BM-0082, 23 december 2003)'.

Naast deze notitie wordt met betrekking tot het bestaande beleid rondom risicomanagement verwezen naar de Financiële beleids- en beheersverordening, de Doelmatigheids- en doeltreffendheidsverordening, de notitie 'Brabant Veiliger' Kader voor integrale veiligheid en verordeningen, zoals de Algemene Subsidieverordening en de ILG - verordening. De rekenkamer heeft geconstateerd dat deze laatst genoemde documenten geen beleidsinhoudelijke informatie bevatten over hoe organisatiebreed invulling gegeven dient te worden aan risicomanagement. De hierboven genoemde notities uit 2003 en 2004 bieden, naar de mening van de rekenkamer, in dat kader wel enkele aanknopingspunten, zij het dat deze zich toespitsen op financieel risicobeleid. Hieronder wordt kort op deze notities ingegaan.

Risicobeleid en risicopositie 2003

In de notitie van 2003 wordt aangegeven, dat de provincie doende is invulling te geven aan risicoanalyse en risicobeleid en de notitie daartoe de eerste aanzet vormt. De notitie omvat twee delen; een deel waarin de theoretische en kwalitatieve benadering en analyse van de risicopositie uiteen worden gezet en een deel waarin per risico-object de verschillende overwegingen worden gepresenteerd, zoals die leiden tot de getaxeerde risicopositie voor dat betreffende object.

In de inleiding van deel I wordt opgemerkt dat de provincie om verschillende redenen een expliciet risicobeleid vereist acht:

- De financiële beleidsvoering en positie wordt in toenemende mate beïnvloed door externe instellingen waar de provincie financiële relaties mee onderhoudt. Het wordt van belang geacht de mate waarin deze instellingen de financiële positie van de provincie beïnvloeden zoveel mogelijk te beperken en te kwantificeren: het gaat dan dus om een risicobeperking en risicobepaling.
- Het provinciale beleid richt zich meer en meer op private organisatievormen en die opereren op een andere wijze dan overheidsorganisaties. Het wordt van

belang geacht een en ander zoveel mogelijk op elkaar aan te sluiten. Onder meer door het zo goed mogelijk regelen van informatie over de maatschappijen. Informatie ten behoeve van de functionele beleidsvoering en de financiële beleidsvoering: in hoeverre treft de financiële betrokkenheid van de provincie haar budgettaire- en risicopositie. Daarmee vormt het informatiebeleid een onverbreekelijk onderdeel van het risicobeleid.

Als doelstelling van het risicobeleid wordt geformuleerd: 'Het afdoende in beeld houden van de omvang van de bewust geaccepteerde risico's in relatie tot de mogelijkheden om die in voldoende mate af te dekken.' Opgemerkt wordt dat evenwicht tussen risico's en opvangmogelijkheden daarvan mede bepalend is voor de financiële positie van de provincie en aangeeft of aanvullende risicodekking nodig is, extra beheersmaatregelen genomen moeten worden en of de provincie in staat is nieuwe risicoposities aan te gaan.

Tot slot wordt in de inleiding opgemerkt dat het risicobeleid zeer periodiek dient te leiden tot een actualisatie van de positie op dit terrein en ten minste tweemaal per jaar te leiden tot een rapportage aan PS in de vorm van een nota aan de commissie BM.

Onder het kopje 'Risicobeleid' (paragraaf 2, deel I) wordt het algemene risicobeleid beschreven. Er wordt onderscheid gemaakt naar bedrijfsmatige en beleidsmatige risico's. Opgemerkt wordt dat de bedrijfsmatige risico's een zaak van GS zijn en samenhangen met de uitvoering van de begroting, en de beleidsmatige risico's een zaak zijn van PS. Deze risico's aanvaarden PS uitdrukkelijk als consequentie van een bepaald gewenst functioneel beleid. Dekking van deze risico's dient plaats te vinden in de specifiek met het betreffende beleid gemoeide:

1. lopende posten in begroting en meerjarenramingen;
2. reserves;
3. de weerstandscapaciteit.

Aangegeven wordt dat voor de risicopositie de beleidsmatige risico's van belang zijn. De uitdrukkelijk door PS genomen financiële risico's die, in de toekomst bij daadwerkelijke realisatie, kunnen leiden tot een extra budgettair beslag.

Voorts wordt in paragraaf 3 van deel I opgemerkt dat risicoanalyse van de totale provinciale situatie gebeurt op basis van een risicoanalyse van afzonderlijke projecten. 'Risicoanalyse van een project houdt in het vaststellen van het financiële risico dat de provincie met dat project loopt. Gegeven de omvang van dat risico is het een zaak van het risicobeheer en van het -dekkingsbeleid hoe met dat risico om te gaan.'

Risicoanalyse omvat een aantal stappen, dat verplicht achter elkaar genomen moet worden:

1. Risico-inventarisatie. Dit betreft a) het vaststellen van het externe project waar provinciaal geld mee gemoeid is en van de juridische condities waaronder een en

- ander plaatsvindt, b) het omschrijven van de activiteiten van het te financieren project en c) het inventariseren en opsommen van de risico's, gegeven de activiteiten en het bepalen van de bedragen die ze betreffen. Ze moeten reëel (het gaat om echte financiële risico's) en compleet zijn.
2. Risicobeheersing; aangeven van de te nemen maatregelen (en te stellen eisen) die moeten leiden tot een beperking van de opgesomde risico's. Het betreft zowel beheersmaatregelen als maatregelen die de operationele risico's moeten beperken. Beheersmaatregelen bij een extern project omvatten onder meer heldere verantwoordelijkheid en aansturing, een goede AO en P&C-cyclus, meerjarenbeeld, afdoende rapportages. Operationele risico's zijn risico's die met het product zelf samenhangen: merendeels gaat het daarbij om het zogenaamde marktrisico.
 3. Risicobepaling van het restantrisico en het provinciale risico. Gegeven de geïnventariseerde risico's en te nemen maatregelen, blijven er een aantal risico's over. Het gaat om de aard ervan en de ermee gemoeide bedragen. Het provinciale risico is het restant risico bedrag x kans van optreden.

Via bovenstaande werkwijze, zo wordt opgemerkt, wordt per project het provinciale risico bepaald. Het totaal van die risico's vormt het totale beleidsmatige risico van de provincie, waar op enigerlei wijze een dekking voor moet worden geregeld.

Met betrekking tot het bestaande risicobeleid (paragraaf 4, deel I) wordt onder meer opgemerkt dat vooralsnog voor nieuwe risicovolle projecten 50 % dekking wordt vereist. Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat dit op zich een weinig tevreden stellende oplossing is. Er wordt niet gekeken naar de mate van het risico, naar de verkregen/aanwezige zekerheden en de juridische constructie waarin een en ander gebeurt. Mede om die reden wordt het wenselijk geacht over te gaan naar een risicobeleid dat meer rekening houdt met dit soort aspecten.

In de volgende paragraaf (5) wordt daar een eerste invulling aan gegeven; het toepassen van kansregels.

Daarbij worden vier verschillende dimensies onderscheiden:

- de aard van het financiële instrument waar het om gaat;
- de zekerheden die tegenover de financiering staan;
- de juridische status waarbinnen de financiering plaats vindt;
- het tijdsaspect: hoelang het al gebeurt.

1^e dimensie: financieel instrument

- Aandelen: 100% risicodragend, 100% risicokans.
- Achtergestelde leningen: 100 % risicodragend, echter na aandelenkapitaal, daarom 50 % risicokans.
- Converteerbare lening: bij conversie (=omzetting in aandelen) 100% risicodragend met 100 % risicokans.
- Lening: afhankelijk van de aard van de instelling en de activiteit: 0 - 100 %.
- Garantie van provincie: zonder voldoende contragarantie 100 % risicokans.

- Voorfinanciering door provincie: zonder voldoende garantie van derde 100 % risicokans.

2^e dimensie: zekerheden

- Schriftelijke garantie van Rijk, gemeente of waterschap: 0 % risicokans.
- Schriftelijke garantie van bedrijf: afhankelijk van omvang bedrijf en van voorziening: 0- 75 %.
- Onderpand; hypotheek of soortgelijke zekerheid: 0 % risicokans voor het onderpandbedrag.
- (adequaat) Provinciaal beleid is voorwaarde voor succes: uitgangspunt is 0 % risicokans.
- Goede interne AO en P&C regeling alsmede afdoende informatie afspraken: 25 - 50 % risicokans.

Deze zekerheden verminderen de risico's uit de 1^e dimensie tot maximaal de percentages in deze 2^e dimensie genoemd. Daarnaast gelden nog aanvullend de risicoaspecten in de 3^e en 4^e dimensie.

3e dimensie: juridische status

- Eigen provinciaal project of bedrijf: 0 - 50 % risicokans.
- Overheidsproject - bedrijf : 0 - 50 % risicokans.
- Gevestigde semi-overheden (groenfonds; gezondheidszorg): 0 - 50 % risicokans.
- Meerjarig gesubsidieerde instelling: 0 - 50 % risicokans.
- (markt)bedrijf: 0 - 100 % risicokans.

4e dimensie: tijdsaspect

- Reeds zeer lang bestaand zonder problemen: 0 - 1 %.
- Reeds enige tijd: laag %.
- Pas korte tijd: hoog %.
- Moet nog beginnen: zeer hoog %.

Met betrekking tot de gepresenteerde percentages wordt opgemerkt dat deze een totaal beleidskader vormen waarmee de risico's van projecten beter kunnen worden beoordeeld. In deel II van de notitie worden de percentages toegepast bij het inschatten van de risicokans per afzonderlijk project.

Tot slot wordt in deel I nog ingegaan op de weerstandscapaciteit en de risicopositie (paragraaf 6), risicobeheersing (paragraaf 7), rapportageprotocollen (paragraaf 8) en overige aspecten (paragraaf 9).

Als belangrijk onderdeel van risicobeheersing wordt gezien de gerichtheid van het ambtelijke apparaat op bewaking van de risicopositie. Als eerste geldt dat voor de betrokken beleidsafdelingen, maar zo wordt opgemerkt, een en ander zal in nauw overleg en samenwerking met de afdeling Financiën moeten gebeuren, waar de financiële expertise en verantwoordelijkheid is geconcentreerd.

Financieel risicobeleid en financiële risicopositie 2004

Begin 2004 heeft de externe accountant van de provincie de in de notitie 'Risicobeleid en Risicopositie 2003' verwoorde start van een risicobeleid beoordeeld.

Mede naar aanleiding hiervan is het beleid in de (vervolg) notitie 'Financieel risicobeleid en financiële risicopositie 2004' aangepast.

De accountant is van mening dat de notitie een goede aanzet is om te komen tot een verantwoorde risicobepaling in relatie tot het weerstandsvermogen. De accountant ziet de volgende verbeterpunten:

- a. **Betere onderbouwing risicoselectie:** De binnen het risicobeleid gekozen focus op een specifieke groep risico's en de impliciete aanname dat daarmee de belangrijkste materiële en incidentele risico's beoordeeld worden, moet nader worden onderbouwd.
- b. **Introductie methodologie risicoanalyse:** Zorgvuldige introductie van het proces risicoanalyse is de belangrijkste kritische succes factor binnen het risicobeleid.
- c. **Betrokkenheid beleidsafdelingen:** Goede constructieve samenwerking tussen beleidsafdelingen en de afdeling Financiën is belangrijk.
- d. **Verbreding risicobeleid naar risicomanagement:** Het geformuleerde risicobeleid beperkt zich momenteel tot de geselecteerde risico's in relatie tot het weerstandsvermogen. De verwachting is dat het opzetten van risicomanagement het risicobewustzijn van de organisatie vergroot en de risicobeheersing binnen de bedrijfsvoering in algemene zin zal verbeteren.

Met betrekking tot het laatste punt wordt in de notitie opgemerkt dat de doelstelling van de provincie ook verder gaat dan de vergelijking van de getaxeerde risico's met het weerstandsvermogen van de provincie. 'Ook los van de berekening of wij onze risico's financieel kunnen opvangen, willen wij zowel per project als in totaal inzicht hebben in de risico's die wij aangaan, zowel om financiële redenen als om beleidsmatige redenen. Daarbij is tevens aan de orde de bepaling van de risicobeperkende maatregelen die daarbij genomen kunnen worden en het beheer van de risico's gedurende de looptijd van een project (risicomanagement van projecten).

Verder wordt onder meer beaamd dat het een geheel nieuwe (benaderings-) techniek is die algemeen in de organisatie moet worden toegepast. Aangegeven wordt dat het centrum daarbij de afdeling Financiën dient te zijn, maar een goede samenwerking met de beleidsafdelingen daarbij absoluut noodzakelijk is. Het bestendige beleid, zo wordt opgemerkt, is dat de verschillende afdelingen binnen de provincie de beheersmatige risico's voor rekening van hun sector nemen. De provincie is van mening dat op die manier de verantwoordelijkheid voor risicobeheersing diep in de organisatie is verankerd. Beaamd wordt dat de invoering van een verder uitgebouwd risicomanagementsysteem hier nog meer lijn en eenheid in aan zal moeten brengen. Het voornemen is dat het frequent ambtelijk inventariseren van bestaande risico's en van een aantal bijzonderheden daarvan onderdeel zal uitmaken.

Wat betreft de gekozen methodologie (de toepassing van algemene risico percentages in vier dimensies) wordt de volgende kritiek van de accountant aangehaald:

'Wanneer risico kwantificatie van het project als totaal plaatsvindt, zal mogelijk slechts beperkt inzicht ontstaan in de mechanismen die bepalend zijn voor de omvang van de financiële schade. In praktijk blijkt dat schattingen voor de omvang

van het financiële risico die op deze wijze tot stand komen, heel sterk bepaald worden door subjectieve schattingen, die soms gekleurd zijn door belangen en daarnaast ook vaak conservatief zijn ten gevolge van het ontbreken van nadere inzichten.'

Aangegeven wordt dat de accountant adviseert om (uiteindelijk) over te gaan tot gedetailleerdere risicoschattingen. Een dergelijke benadering bestaat uit een inhoudelijke analyse van betreffend project naar de elementen die de resultaten ervan (negatief) beïnvloeden en vervolgens een kansbepaling (-berekening) van het gezamenlijke negatieve effect door die afzonderlijke elementen. De provincie neemt dit advies over en voegt daaraan toe dat een dergelijke analyse per project dient te geschieden samen met de betreffende beleidsafdeling en - bij voorkeur - met de medewerkers van het project zelf. Als positief neveneffect daarbij wordt gezien dat de belangstelling en gevoeligheid van de organisatie voor risicomanagement daardoor sterk toeneemt. Nodig daarbij is voldoende tijd en capaciteit en ervaring en inzicht.

Uit de notulen van de vergadering van de commissie BM van 9 juli 2004 blijkt dat alle fracties tevreden zijn met de notitie. Wel wordt aangedrongen op het zetten van vervolgstappen, inpassing in de P&C-cyclus en implementatie in de organisatie, waarbij de integrale verantwoordelijkheid van afdelingen van belang is. Ook wordt periodieke herijking van belang geacht. In dat verband wijst de gedeputeerde er op de notitie ook als een tussenrapportage te zien; er is weer een belangrijke stap gezet. Verder is ook hij van mening dat regelmatig heroverweging/bijstelling plaats dient te vinden. Hij merkt op dat dit twee maal per jaar uitvoerig aan de orde zal komen. Wat betreft de implementatie in de organisatie geeft hij aan dat dit nauw luistert: het bewustzijn moet worden ontwikkeld, het moet een automatisme worden. De voorzitter concludeert dat het onderwerp voor het moment voldoende besproken is. Het zal met regelmaat op de agenda terugkomen.

De rekenkamer heeft geconstateerd dat na bespreking van de notitie 'Financieel risicobeleid en financiële risicopositie 2004' in de commissie BM het onderwerp risicobeleid/-management niet meer op de agenda heeft gestaan van een commissie dan wel PS tot het moment dat de accountant in 2008 in zijn rapport bij de jaarstukken 2007 hierover kritische opmerkingen maakte. De conclusie die wordt getrokken in de notities die daarna (in 2008 en 2009) binnen de provincie zijn opgesteld, luidt dat breed in de organisatie invulling wordt gegeven aan risicomanagement, maar in 2004 terecht is geconstateerd dat risicomanagement meer systematisch, integraal en in samenhang kan worden opgepakt en dat er over moet worden verantwoord. Voor deze zaken werd in 2004 ook aandacht gevraagd bij de verdere ontwikkeling van het risicomanagement van de provincie. De rekenkamer heeft geconstateerd dat na de werkrapportage Risicomanagement van 31 maart 2009, die op 3 juli 2009 voor kennisgeving is aangenomen door de Rekeningcommissie, risicomanagement tot op heden niet meer op de agenda van een commissie dan wel PS heeft gestaan.

De rekenkamer heeft in gesprekken met (ambtelijke) medewerkers van de provincie die betrokkenen waren/zijn bij de uitvoering van de maatregel Stimulering Woningbouwproductie gevraagd naar de invulling van het risicomanagement bij dit project (zie voor een overzicht van geïnterviewde interne en externe betrokkenen bijlage III). In dit verband heeft één van de negen medewerkers expliciet verwezen naar de notitie 'Financieel risicobeleid en financiële risicopositie 2004' als zijnde het vigerende risicobeleid van de provincie dat als uitgangspunt geldt voor de invulling van risicomanagement, onder meer bij grote projecten. Een andere geïnterviewde heeft in dit verband verwezen naar de derde Nota Kapitaaldienst uit 2005.

Zonder daarbij te verwijzen naar een expliciet risicobeleidsdocument heeft weer een andere geïnterviewde tegenover de rekenkamer opgemerkt dat het algemene risicobeleid van de provincie zich niet uitstrekt over het soort project waar sprake van was bij de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie. Voor het in kaart brengen van de risico's en het beheersen daarvan heeft de provincie naar de mening van deze geïnterviewde externe deskundigheid ingehuurd, omdat deze kennis onvoldoende binnen de provincie aanwezig was/is.

4 Organisatie uitvoering stimuleringsmaatregel

Voor het verkrijgen van een helder beeld van de inbedding van risicomanagement met betrekking tot de Stimuleringsmaatregel woningbouwproductie binnen de provinciale organisatie, wordt in dit hoofdstuk eerst ingegaan op de wijze waarop de organisatie voor de uitvoering van deze maatregel is vormgegeven.

Op 17 februari 2009 hebben GS het maatregelenpakket economische recessie vastgesteld, waarvan de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie onderdeel uitmaakt. Vervolgens is de Brink Groep gevraagd in kaart te brengen hoe het voor deze maatregel beschikbaar gestelde bedrag van € 250 miljoen zo efficiënt en effectief mogelijk ingezet zou kunnen worden. Daartoe heeft de Brink Groep, naast een set aan instrumenten, ook een plan van aanpak opgesteld voor de inrichting van het procesmanagement⁹. Dit plan van aanpak heeft betrekking op de fase ‘*voorbereiding op de uitvoering*’.

Daarnaast is PwC gevraagd voor de fase van uitvoering een voorstel voor de inrichting van de projectorganisatie uit te werken. In juni 2009 heeft PwC twee documenten opgeleverd waarin deze vraag wordt beantwoord. Het eerste document betreft de inrichting van een *interim uitvoeringsorganisatie* en het tweede de inrichting van de *definitieve uitvoeringsorganisatie*.

In juni 2010 besluiten GS om de maatregelen voor de stimulering van de woningbouw versneld te beëindigen. Dit heeft er onder meer toe geleid dat per 1 januari 2011 ook de projectorganisatie is afgebouwd en de *uitvoering is ondergebracht bij het ontwikkelbedrijf* van de directie ROH.

4.1 Projectorganisatie voorbereidingsfase

In het plan van aanpak van de Brink Groep wordt opgemerkt dat gezien de complexiteit van het project een goede kwaliteit van het proces essentieel is. ‘Gestreefd moet worden naar een voor alle betrokken partijen overzichtelijk, transparant, voortvarend en te controleren proces. Een dergelijk proces kan de risico’s van het project aanzienlijk beperken.’

Als mogelijke risico’s van het project worden in het plan van aanpak genoemd:

- doordat de projectorganisatie uit meer overlegorganen en werkgroepen bestaat, bestaat de kans dat onvoldoende en/of niet tijdig afstemming plaatsvindt;
- als gevolg van de vele partijen die bij het project betrokken zijn, bestaat de kans op onvoldoende draagvlak en tegenstrijdige belangen;
- aangezien het project in korte tijd resultaat wil opleveren, bestaat de kans dat de kwaliteit van het resultaat onder druk komt te staan;
- doordat de projectorganisatie uit meerdere overlegorganen en werkgroepen bestaat die qua planning aan elkaar zijn gekoppeld, bestaat de kans dat vertraging bij de één leidt tot vertraging van het gehele project;

⁹ Plan van Aanpak Procesmanagement, Brink Groep, 15 mei 2009.

- als gevolg van de vele betrokken partijen, zal er veel informatie worden opgesteld. De verspreiding van de informatie zou onvolledig en niet up-to-date kunnen zijn;
- de communicatie over het project (intern en extern), is van groot belang voor een goed procesverloop. Het communiceren van een onjuiste/onvolledige boodschap, dan wel het communiceren naar een onjuiste/onvolledige doelgroep, kan tot een ineffectief project leiden;
- door de vele betrokken partijen, het hoge tempo van het project en de onduidelijkheid over wie verantwoordelijk is voor budgetbewaking, bestaat de kans dat het projectbudget (voor apparaatskosten en externe adviseurs) wordt overschreden;
- budget voor stimuleringsmaatregelen wordt overschreden.

Vervolgens wordt opgemerkt dat de kwaliteit van het proces in feite een resultante is van de aanpak van de beheersaspecten; geld, organisatie, tijd en informatie. Door een goede aanpak van deze aspecten kunnen de risico's van het project succesvol worden gemanaged. Daartoe wordt in het plan van aanpak voor ieder aspect een voorstel uitgewerkt. Het voorstel met betrekking tot de projectorganisatie wordt hieronder kort weergegeven.

Projectorganisatie:

- op beleidsbepalend niveau opereert, binnen door GS vastgestelde kaders, een stuurgroep;
- op coördinerend niveau werkt een projectteam als 'spin in het web'. Dit team bereidt onder meer besluitvorming in de stuurgroep voor;
- op uitvoerend niveau opereren de werkgroepen 1) Instrumenten, 2) Projecten, 3) PR, marketing en onderzoek en 4) Uitvoeringsorganisatie.
- daarnaast wordt een klankbordgroep ingesteld, waarin partners en belanghebbenden zitting hebben, die regelmatig de resultaten van de werkgroepen zal toetsen.

Taken stuurgroep:

- strategische sturing en besluitvorming;
- kwaliteitsborging ten aanzien van doelen voor tijd, geld en kwaliteit (waaronder monitoring voortgang projecten);
- opstellen mandaat voor projectteam (projectteam maakt keuzes en werkt alles uit);
- voorbereiden besluitvorming door GS.

Taken projectteam:

- tactische sturing (initiatief binnen project en beleidskeuzes maken);
- kwaliteitsborging ten aanzien van tijd en kwaliteit (waaronder procesbewaking);
- monitoring voortgang werkgroepen;
- waarborging onderlinge afstemming tussen werkgroepen;
- voorbereiding besluitvorming door de stuurgroep.

Taken werkgroepen:

- operationele sturing;
- kwaliteitsborging ten aanzien van tijd en kwaliteit;
- uitvoering beleidskeuzes en besluiten gemaakt door projectteam (waaronder monitoring voortgang taken/resultaten eigen werkgroep);
- voorbereiden besluitvorming door projectteam.

Projectbezetting

Het voorstel met betrekking tot de projectbezetting wordt in tabel 3 weergegeven. De rekenkamer heeft geconstateerd dat het voorstel geen capaciteitsplanning bevat.

Tabel 3: Voorstel projectbezetting

	stuurgroep	projectteam	werkgroep 1	werkgroep 2	werkgroep 3	werkgroep 4
Frequentie	2 wkn	1 wk	1 wk	1 wk	1 wk	1 wk
provincie	2	2	3	2	2	2
BG	2	3	1	2	1	1
PwC		1	2	1		2
DB&P		1			1	
HH			1	1		
Secr. onderst.	1	1	1	1	n.t.b.	n.t.b.
Ad hoc leden	n.t.b.	4				
	5	8	8	7	4	5

BG = Brink Groep

PwC = PricewaterhousCoopers

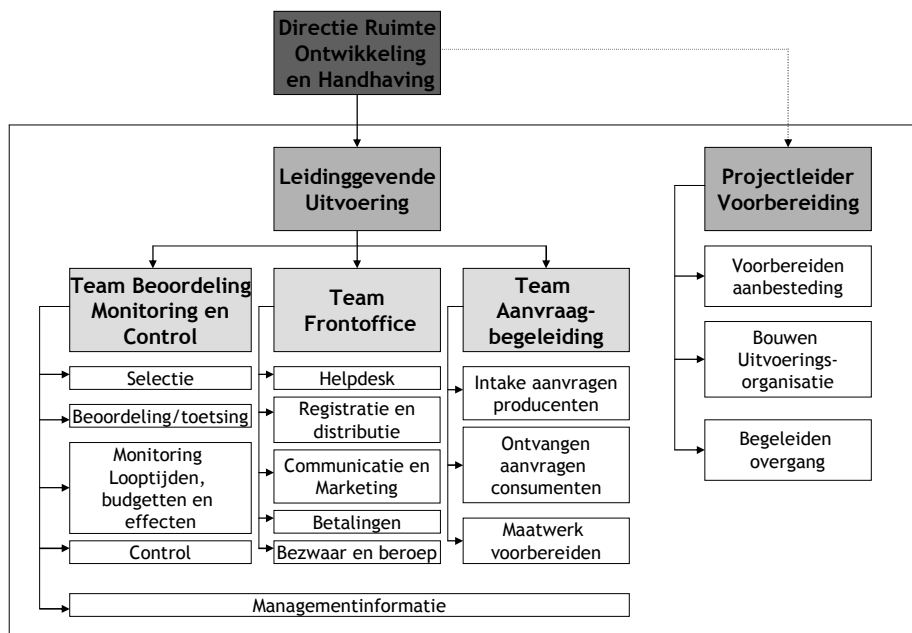
DB&P = De Bouwer & Partners

HH = Houthoff Buruma

4.2 Interim uitvoeringsorganisatie

In april 2009 heeft de provincie voor de uitvoering van de instrumenten ter stimulering van de woningbouwproductie PwC gevraagd een uitvoeringsorganisatie in te richten. Ter voorbereiding op de definitieve uitvoeringsorganisatie heeft PwC eerst een plan uitgewerkt voor de opzet van een interim uitvoeringsorganisatie (Uitwerking interim Uitvoeringsorganisatie Programma Stimulering Woningbouw Provincie Noord-Brabant, PwC, 17 juni 2009). Het voornaamste doel van deze interim organisatie was, zo wordt aangegeven, om de lopende processen vanuit de verschillende werkgroepen te integreren. In figuur 1 is de structuur van de voorgestelde interim uitvoeringsorganisatie weergegeven.

Figuur 1: Structuur interim uitvoeringsorganisatie



In een tabel wordt vervolgens inzichtelijk gemaakt welke functies binnen de interim uitvoeringsorganisatie worden onderscheiden, wat de inhoud daarvan is en de verwachte formatie. De betreffende informatie wordt in tabel 4 weergegeven.

Tabel 4: Functies, taken, verantwoordelijkheden en verwachte formatie interim uitvoeringsorganisatie

Functies	Taken en verantwoordelijkheden	Verwachte formatie
Leidinggevende Uitvoering	<ul style="list-style-type: none"> Leiding geven aan medewerkers interim uitvoeringsorganisatie; Managementondersteuning geven aan teamleiders; Verlengde arm DT wat betreft strategische oriëntatie; Verantwoordelijk voor organisatorische zaken (kwaliteit, kwantiteit en tijdigheid van te leveren producten en optimaliseren processen) en financiële zaken uitvoeringsorganisatie. 	<p>1 fte + 0,6 fte ondersteuning bij de opstart.</p> <p>Mogelijke invulling door provincie met begeleiding van PwC.</p>
Teamleider	<ul style="list-style-type: none"> Meewerkend voorman/vrouw; Verantwoordelijk voor personele zaken; Aansturen medewerkers op inhoud geleverde werk, planning en throughput (werkverdeling), beheer, 	<p>3 maal 0,8 fte</p> <p>Bijvoorbeeld: 0,8 provincie (frontoffice) 0,8 PwC (BMC) 0,8 Brink Groep (Aanvraag</p>

	<p>monitoring, advisering en personele kwaliteit/cultuur;</p> <ul style="list-style-type: none"> Zorg dragen voor adequate uitvoering van de planning van het team. 	begeleiding)
Financieel beleidsmedewerker	<ul style="list-style-type: none"> Zorg dragen voor ondersteuning beoordelaars maatwerk; Financiële aspecten complexe en risicovolle aanvragen en -verantwoordingen bekijken. 	1,0 fte provincie
Fiscalist	Ondersteunen en adviseren bij fiscale vraagstukken en procedures, onder meer ten behoeve van het toetsen van het maatwerk.	0,5 fte PwC
Juridisch adviseur	<ul style="list-style-type: none"> Ondersteunen en adviseren bij juridische vraagstukken en procedures, onder meer ten behoeve van het toetsen van het maatwerk; Afhandelen bezwaar- en beroepsprocedures. 	1,0 fte provincie
Ondersteuner beoordelingen	<ul style="list-style-type: none"> Ondersteunen beoordelingen maatwerk. Beantwoorden tweedelijns vragen vanuit de helpdesk. 	1,0 fte provincie of Brink Groep
Financieel ondersteuner	<ul style="list-style-type: none"> Zorg dragen voor financiële P&C interim uitvoeringsorganisatie (bewaking budgetten/plafonds); Zorg dragen voor adequate uitvoering financiële planning en controle van een bureau, binnen kaders begroting interim uitvoeringsorganisatie; Verantwoordelijk voor financiële rechtmatigheid van een bureau. 	1,0 fte provincie of PwC
Controller	Toe zien op juistheid financiële processen en aspecten rondom uitvoering instrumenten.	0,5 fte provincie of PwC
Medewerker betalingen	Zorg dragen voor administratieve verwerkingen inkomende en uitgaande betalingen en deze invoeren in het financieel systeem van de provincie.	0,5 fte provincie
Medewerker communicatie en marketing	Communicatieactiviteiten richting partners en media onderhouden.	0,5 fte De Bouwer & Partners
Helpdesk	Beantwoorden eerstelijns vragen die	1,0 fte

medewerker	binnenkomen bij de provincie (vragen via alle media).	provincie of PwC
Secretaresse	Secretariële werkzaamheden interim uitvoeringsorganisatie: registreren/verwerken aanvragen, organiseren/notuleren vergaderingen, aannemen en doorverbinden telefoon, registreren vragen tbv helpdesk, postbehandeling, registreren stukken, beheer kantoorartikelen, uitwerken brieven, rapporten en presentaties.	1,0 fte provincie
Aanvraag begeleider	<ul style="list-style-type: none"> Aanvragers maatwerk (gemeenten) ondersteunen bij opstellen/completeren aanvraag en voorleggen aan ondersteuner beoordeling; Aanvrager ondersteunen bij opstellen voorstel voor maatwerkoplossing, die voorgelegd wordt aan beoordelingscommissie. <p>Het is van belang dat binnen de groep aanvraagbegeleiders een mix van competenties beschikbaar is, onder meer op het gebied van vastgoed, fiscaliteit en financiering.</p>	PM provincie en Brink Groep
Projectleider Voorbereiding	<ul style="list-style-type: none"> Vorbereiden en begeleiden overgang van interim naar definitieve uitv. organisatie. <p>Kenmerk: verbinder met beleidssectoren.</p>	1,0 fte (in later stadium) provincie of PwC
Ondersteunende Teamleden	Ondersteunen projectleider Voorbereiding bij taken; Dienen kennis te hebben over: <ul style="list-style-type: none"> - aanbestedingsprocedures; - inkoopprocessen van de provincie; - transformaties 	1,0 fte (in later stadium) provincie en eventueel PwC

4.3 Uitvoeringsorganisatie

Onder verantwoordelijkheid van de interim uitvoeringsorganisatie is de definitieve uitvoeringsorganisatie voorbereid en vormgegeven. Het een en ander is vastgelegd in het 'Inrichtingsplan Uitvoeringsorganisatie Stimuleringsbeleid Woningproductie provincie Noord-Brabant' (PwC, 7 juli 2009). Uit het inrichtingsplan wordt duidelijk dat de doelstelling van de definitieve uitvoeringsorganisatie is het efficiënt en effectief uitvoeren van de instrumenten om zo een bijdrage te leveren aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen.

Met het oog daarop dient, zo wordt aangegeven, deze organisatie de volgende waarden uit te dragen:

- a. flexibel (kunnen schakelen en anticiperen);
- b. effectief (duidelijkheid en eenduidigheid);
- c. betrouwbaar;
- d. professioneel (kennis van zaken, tegenwicht en op consequenties van keuzen wijzen, politieke antenne en afspraak is afspraak);
- e. efficiënt;
- f. klantgericht;
- g. kritisch betrokken (kritisch ten aanzien van de maatregelen).

De uitvoeringsorganisatie voorziet de ambtelijk en bestuurlijk verantwoordelijken van advies over de toepasbaarheid en kwaliteit van de instrumenten aan de consumentenzijde en het maatwerk. In het inrichtingsplan worden de volgende hoofdtaken onderscheiden:

1. zorgen voor kennis en advies inzake de instrumenten en het maatwerk;
2. het efficiënt en transparant beoordelen van aanvragen en verantwoordingen;
3. zorgen voor een rechtmatige uitvoering van het beleid, in concreto de toepassing van de uitgewerkte instrumenten;
4. rapporteren over de voortgang van resultaten, uitputting van budgetten en realisatie van de behaalde effecten.

Structuur

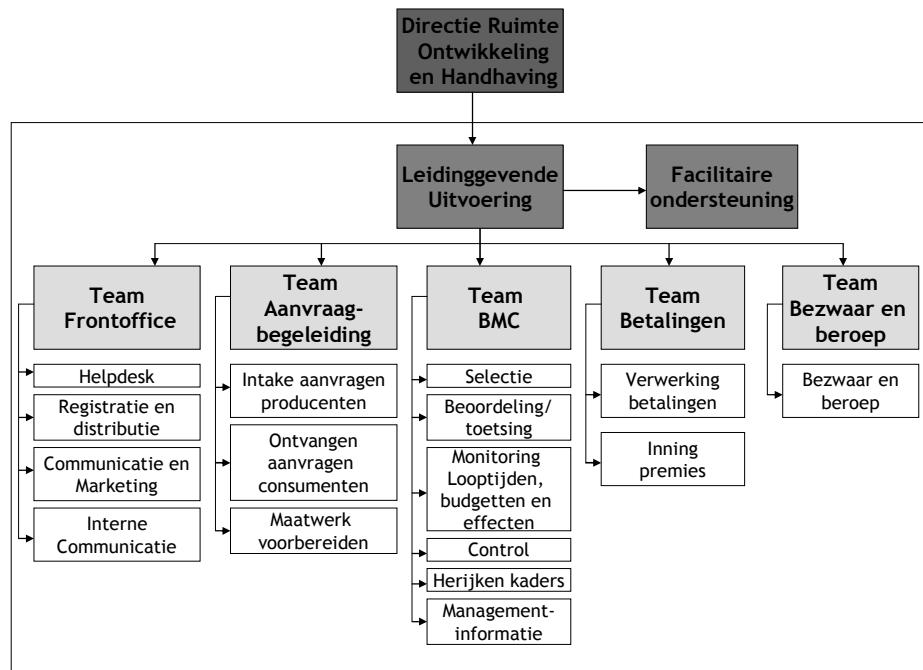
Wat betreft de structuur van de uitvoeringsorganisatie is ervoor gekozen aan te sluiten bij die van de interim uitvoeringsorganisatie. Dit betekent dat de uitvoeringsorganisatie wordt aangestuurd door één leidinggevende en werkt met thematische teams die worden aangestuurd door teamleiders. Een verschil met de interim uitvoeringsorganisatie is dat zowel het onderdeel 'betalingen' als 'bezwaar en beroep' zijn ondergebracht in een apart team. Daarnaast is als apart onderdeel de facilitaire ondersteuning opgenomen. In figuur 2 op de volgende pagina is de structuur van de uitvoeringsorganisatie weergegeven.

De leidinggevende is verantwoordelijk voor de aansturing van het Uitvoeringsteam, de afstemming met de provincie en het functioneren van de uitvoeringsorganisatie.

Het team Frontoffice is verantwoordelijk voor de Helpdesk, Registratie en Distributie, Communicatie en Marketing. De Helpdesk verzorgt het eerstelijns contact met aanvragers en andere geïnteresseerde organisaties en fungeert als eerstelijns vraagbaak. De Frontoffice is verder verantwoordelijk voor de projectadministratie, waaronder de ontvangst en registratie van aanvragen, betalingsverzoeken, voortgangsrapportages, en zorgt voor de archivering evenals een juiste doorgeleiding binnen de uitvoeringsorganisatie. Communicatie en marketing, zo wordt opgemerkt, zijn van belang voor het slagen van het initiatief en het managen van verwachtingen.

Het team Aanvraagbegeleiding ondersteunt aanvragers van geselecteerde projectvoorstellen in het uitwerken van de aanvraag. Hiervoor wordt de inzet van een multidisciplinair team wenselijk geacht.

Figuur 2: Structuur Uitvoeringsorganisatie



Het team Beoordeling, Monitoring en Control (BMC) is verantwoordelijk voor de deelprocessen Selectie, Beoordeling/Toetsing, Monitoring en Control. Bij de Selectie gaat het om het selecteren van projecten ten behoeve van het opstellen van maatwerk aan de hand van vooraf opgestelde criteria. Bij de Beoordeling/Toetsing gaat het om het beoordelen van eventuele nieuwe aanvragen/projectvoorstellen. Het deelproces Monitoring betreft het monitoren van de effecten en de voortgang van de verschillende projecten. Daarnaast vervult het team een signaleringsfunctie voor het geval er problemen in de voortgang optreden. Control betreft het beoordelen van de liquiditeitsbehoefte, het managen van het totale beschikbare budget, de verantwoording over de gedane bestedingen en de uiteindelijke vaststelling van de projecten. Opgemerkt wordt dat het van belang is om hiervoor een controller aan te stellen met ruime ervaring met betrekking tot grote stimuleringsprogramma's.

De managementinformatie dient uit de ondersteunende systemen gedistilleerd te worden (waaronder betaaloverzichten, informatie over lopende projecten enz.). Deze informatie kan worden gebruikt om de efficiëntie van de uitvoeringsorganisatie te verbeteren en om de kaders/instrumenten te evalueren/herijken. De informatie zal door middel van overzichtelijke rapportages met de provincie worden gedeeld.

Functies, taken en verantwoordelijkheden en benodigde formatie

De functies die binnen de uitvoeringsorganisatie worden onderscheiden, de taken en verantwoordelijkheden die daarbij horen en de benodigde formatieomvang komen overeen met die van de interim uitvoeringsorganisatie. Logischerwijs maken de functies projectleider Voorbereiding en Ondersteunende Teamleden hier geen onderdeel meer vanuit. Verder zijn ten opzichte van tabel 4 als extra functies toegevoegd 'Content manager' (0,2 fte) en 'DIV medewerker' (0,5 fte). De Content manager beheert de content van de website en is verantwoordelijk voor het vullen en actueel houden van de informatie die op de website gepubliceerd is. De DIV medewerker zorgt voor ontvangst, registratie, beheer en distributie van aanvragen en documenten, ten einde de herleidbaarheid van documenten te borgen. Dat betreft zowel de inkomende als de uitgaande stukken.

Aansturing

Met betrekking tot de bestuurlijke aansturing van de uitvoeringsorganisatie wordt opgemerkt dat de rollen en bevoegdheden van betrokkenen duidelijk gedefinieerd moeten worden en dat een mandaatregeling vastgesteld moet worden. Vervolgens wordt op bestuurlijk niveau ingegaan op de rollen en bevoegdheden van PS en GS en op ambtelijk niveau op de uitvoeringsorganisatie.

PS, zo wordt opgemerkt, hebben budget vrijgemaakt voor beleidsdoelstellingen. GS worden bevoegd geacht om nadere invulling te geven aan de maatregelen en de wijze waarop deze worden uitgevoerd. GS dienen PS op hoofdlijnen te informeren over de voortgang van de uitvoering en het behalen van de beoogde effecten. Verder wordt aangegeven, dat GS de maatregelen vaststellen en zij, al dan niet op voordracht van de uitvoeringsorganisatie deze kaders kunnen wijzigen. Dit binnen de randvoorwaarden die zijn gesteld aan de instrumenten en het maatwerk, zoals het openstellen van nieuwe tranches voor projecten, de wijze waarop risicoafweging dient plaats te vinden en de mate waarin risico's aanvaardbaar zijn. Tot slot wordt aangegeven, dat de uitvoeringsorganisatie aanbevelingen doet over aanpassing van de kaders als de effecten van de maatregelen afwijken van de beleidsdoelstellingen.

Over de uitvoeringsorganisatie wordt opgemerkt dat deze organisatorisch geplaatst wordt binnen de directie ROH en verantwoording aflegt aan het hoofd van bureau Vastgoed. De leidinggevende dient periodiek te rapporteren over prestaties en metingen van effecten van de uitvoering van de maatregelen. Verder wordt het raadzaam geacht periodiek de processen te evalueren. Eveneens wordt het voor de ambtelijke aansturing van belang geacht dat er inzicht is in de risico's en kansen op terugkeer van de middelen, vanwege het uitgangspunt dat er zicht is op de terugkeer van het ingezette vermogen.

4.4 Ontwikkelbedrijf

In de voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf van oktober 2010 wordt vermeld dat na 1 januari 2011 de projectorganisatie wordt afgebouwd. Het contractbeheer van de uitstaande leningen en garanties en het beheer van het BIN wordt dan ondergebracht bij het Ontwikkelbedrijf, dat ook verantwoordelijk wordt

voor het beheer en de exploitatie van de woningbouwportefeuille die ontstaat door de aankoop van woningen in het kader van de BVG. De rekenkamer heeft geconstateerd dat in de voortgangsrapportages niet wordt ingegaan op de vraag welke functies daartoe worden onderscheiden, met bijbehorende taken, verantwoordelijkheden en benodigde formatie.

Uit de 2e Voortgangsrapportage 2012 (bijlage bij Programmabegroting 2013, 10 september 2012) komt naar voren dat in juli 2012 de aanbestedingsprocedure is afgerond om een externe partij de inname, het beheer en de verkoop van de woningen die de provincie in het kader van de BVG in eigendom heeft gekregen en nog krijgt, te gunnen. Er is een overeenkomst gesloten met een externe partij die vanaf juli 2012 voor een periode van vijf jaar deze werkzaamheden voor de provincie zal verrichten.

4.5 Organisatie in de praktijk

4.5.1 Verslagen stuurgroep- en projectteamoverleggen

De rekenkamer is nagegaan hoe de organisatie rondom de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie in de praktijk vorm heeft gekregen gedurende de gehele periode 2009 - 2012. Zo heeft zij onder meer, afgaande op het voorstel van de Brink Groep uit mei 2009, gevraagd naar het bestaan en de samenstelling van de Stuurgroep. Uit documenten, die de rekenkamer in reactie op deze vraag van de provincie heeft ontvangen, blijkt dat sprake is geweest van een bestuurlijke en ambtelijke Stuurgroep. Deze Stuurgroepen zijn echter ingesteld als organen ter sturing van het totale pakket aan crisismaatregelen en niet specifiek van de maatregel Stimulering Woningbouwproductie.

In interviews met betrokkenen binnen de provincie en externen is bevestigd dat tijdens de fase van voorbereiding en tijdens de fase van uitvoering geen sprake is geweest van een stuurgroep Stimulering Woningbouwproductie, zoals voorgesteld door de Brink Groep. Wel was er, zo hebben enkele geïnterviewden aangegeven, sprake van een projectteam Stimulering Woningbouw. Zij zijn van mening dat dit projectteam in feite als stuurgroep functioneerde. Van de door de Brink Groep voorgestelde Klankbordgroep is gebleken dat deze wel is opgericht, maar slechts één keer in mei 2009 is bijgepraat.

De rekenkamer heeft alle verslagen van de vergaderingen van het projectteam doorgenomen, onder andere om te achterhalen wie hieraan (in de loop van de tijd) deelnamen en hoe de projectorganisatie, respectievelijk de (interim) uitvoeringsorganisatie in de praktijk zijn ingevuld.

In het verslag van de eerste bijeenkomst van het projectteam (d.d. 20 mei 2009) wordt opgemerkt dat ten aanzien van het project Stimulering Woningbouwproductie wordt gehandeld op basis van het door de Brink Groep voorgestelde plan van aanpak. Een Projectgroep geeft in de fase 'voorbereiding op de uitvoering' tactische sturing aan het project en daarnaast zijn vier werkgroepen actief. Aangegeven wordt dat deze fase tien weken zal duren (van begin mei tot 3 juli 2009). De voorzitters van de werkgroepen (allen externen) maken deel uit van het projectteam, samen met nog

twee externen en van de zijde van de provincie de directeur ROH en het bureauhoofd Vastgoed.

Verder blijkt uit het eerste verslag dat de werkgroep Uitvoeringsorganisatie werkt aan een inrichtingsplan onder aanvoering van PwC. Op 19 juni 2009 wordt vervolgens het voorstel van PwC over de interim-uitvoeringsorganisatie besproken in de Projectgroep. Besloten wordt ten behoeve van de interim-uitvoeringsorganisatie de werkgroepen enige tijd te continueren waardoor de werkzaamheden van de externe bureaus (Brink Groep, de Bouwer en Partners en PwC) langer zullen duren dan in eerste instantie voorzien. Ook wordt besloten dat de interim-uitvoeringsorganisatie wordt bemand met deelnemers van de bestaande werkgroepen, waaronder ook enkele externen.

Uit een verslag van het projectteamoverleg van 25 juni 2009 blijkt dat de werkgroepen Projecten en Instrumenten worden samengevoegd en overgaan in het team BMC & Aanvraagbegeleiding. De werkgroep PR, Marketing en onderzoek wordt het team Frontoffice en blijft gelijk in samenstelling. Het projectteam zal na 3 juli vooralsnog verder gaan onder de naam hoofdteam uitvoeringsorganisatie. Dit team zal worden voorgezeten door de nog aan te stellen 'leidinggevende Uitvoering'. De directeur ROH, zo wordt opgemerkt, draagt de eindverantwoordelijkheid over aan het bureauhoofd Vastgoed die daarmee direct eindverantwoordelijke wordt namens de directie ROH.

In het verslag van het projectteamoverleg van 23 juli 2009 wordt opgemerkt dat er op dat moment op veel plaatsen onduidelijkheid bestaat over de structuur van de (interim) uitvoeringsorganisatie en overlegmomenten. Daarom wordt het volgende afgesproken:

- de vanuit de provincie aangestelde leidinggevende Uitvoering wordt teamhoofd;
- voor het team BMC is geen teamhoofd nodig, dit wordt vanuit de directie Middelen opgepakt;
- voor de Frontoffice wordt secretariële ondersteuning van de Brink Groep voorgesteld;
- team Aanvraagbegeleiding heeft nu prioriteit; de instrumenten moeten verder uitontwikkeld worden;
- de (geplande) werkgroepoverleggen eindigen en worden opgepakt in de interim-organisatie;
- eind juli 2009 overleggen het bureauhoofd Vastgoed en de leidinggevende Uitvoering met PwC over de inrichting van de (interim) uitvoeringsorganisatie;
- de vertegenwoordigers van PwC en De Bouwer en Partners hoeven niet meer plaats te nemen in het projectteam. Deze taken worden opgevangen door medewerkers van de provincie.

Uit het verslag van het projectteamoverleg van 25 augustus 2009 blijkt dat de stand van zaken omtrent de inrichting van de (interim)-uitvoeringsorganisatie nog steeds niet bekend is. In de vergadering van 3 september 2009 wordt ten aanzien daarvan opgemerkt dat de uitwerking van de uitvoeringsorganisatie op schema loopt, maar de bezetting echter een bottleneck vormt. Hiervoor staan (interne) vacatures uit. In

de volgende vergadering (17 september 2009) wordt daarover aangegeven, dat de bezetting zeker niet eerder dan 1 oktober gereed zal zijn.

Uit verslagen van volgende vergaderingen van het projectteam (in de periode 12 november 2009 tot en met 1 april 2010), komt naar voren dat zowel de Brink Groep als PwC hun werkzaamheden afbouwen en dit zowel gevolgen heeft voor de samenstelling van het projectteam als de benodigde personele capaciteit voor de uitvoeringsorganisatie. Welke dat precies zijn zal door PwC worden uitgewerkt. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden in de memo Formatie Uitvoeringsorganisatie 'De Eerste Steen' (d.d. 10 december 2009). Daarin wordt aangegeven, dat de uitvoeringsorganisatie onder de verantwoordelijkheid valt van de directie ROH (directeur ROH en Bureauhoofd Vastgoed).

De volgende formatie wordt voor de uitvoeringsorganisatie benodigd geacht:

- Projectleider (1,0 fte medewerker provincie).
- Senior en Junior Adviseur(s) (Brink Groep, op basis van urendeclaratie).
- Projectmedewerkers De Eerste Steen (2,9 fte), waaronder planeconomische en vastgoedkennis (2 fte, vacatures extern*) en juridische expertise (0,9 fte medewerker provincie).
- Advocaat (Houthoff Buruma, op basis van urendeclaratie).
- Projectmedewerker Vraagzijde (0,9 fte medewerker provincie).
- Secretariële ondersteuning (0,9 fte medewerker provincie).
- Communicatiemedewerker (0,33 fte medewerker provincie).

* Opgemerkt wordt in het memo dat externe inhuur om de maatwerkoplossingen uit te werken moet worden gecontinueerd (beoogde capaciteit na 31 december 2009: 2 fte), totdat de beoogde doelstelling van 10.000 woningen is gerealiseerd dankzij de Maatwerkregeling.

In een bijlage wordt de lange termijn planning van de uitvoeringsorganisatie De Eerste Steen aangegeven. Hieruit blijkt onder andere de intentie het projectteam tot halverwege 2018 te laten bestaan. De planning geeft ook een overzicht van de periode waarin alle externen ingehuurd worden:

- Brink Groep: 2 maart 2009 - 16 april 2010.
- PwC: 2 maart 2009 - 1 april 2010.
- Deloitte: 19 januari 2010 - 31 december 2011.
- Houthoff Buruma; 6 maart 2009 - 31 december 2011.
- De Bouwer en Partners: 2 maart 2009 - 31 juli 2009.

Uit het verslag van het projectteamoverleg van 18 maart 2010 blijkt dat PwC eind maart en de Brink Groep 1 april 2010 hun werkzaamheden afronden en (gedeeltelijk) overdragen aan Deloitte. De rekenkamer heeft geconstateerd dat de vergadering van het projectteam van 11 februari 2010 de laatste is geweest waarbij externen aanwezig waren.

Uit het verslag van het projectteamoverleg van 20 mei 2010 blijkt dat, aan de hand van een memo, gesproken is over het door PwC geadviseerde registratiesysteem Flower (ten behoeve van het verkrijgen van managementinformatie), dat ontwikkeld

zou worden voor de BVG. 'Oorspronkelijk was overeengekomen dat Flower eind november/begin december 2009 'live' zou gaan. Na initiële acceptatie van deze opdracht zijn veel drempels opgeworpen, met als resultaat dat de feitelijke ontwikkeling op dit moment nog niet in gang is gezet. Omdat de regeling BVG momenteel geruime tijd loopt en processen ondertussen een andere invulling hebben gekregen, is de huidige werkwijze geanalyseerd en vergeleken met het generieke proces dat in Flower kan worden gefaciliteerd. (...) Het duurt nog enige tijd voordat Flower gereed is. (...) De belangrijkste motivatie om nu nog naar Flower over te willen stappen is het inzichtelijk krijgen van termijnen en deadlines, en automatiseren van brieven. De signalering in de werkbakjes van Flower ondersteunen actief een adequate opvolging van lopende aanvragen en verkoopopties. Het huidige dashboard in Excel kan eventueel ook uitgebreid worden met een weergave van de verschillende deadlines. Dit levert geen actieve signalering van termijnen op. Het dashboard kan wel zo overzichtelijk ingericht worden dat bij een actieve monitoring (bijvoorbeeld (twee)wekelijkse check) door uitvoering en management, de opvolging van termijnen voldoende gewaarborgd is. Met het verstrijken van de tijd nemen de nadelen van een overstap naar Flower toe (aantal over te zetten aanvragen stijgt) terwijl de voordelen afnemen (steeds meer aanvragen zijn al volledig behandeld en hoeven alleen nog gemonitord te worden). Daarbij creëert het voortdurend wachten op toestemming voor en realisatie van de overgang naar Flower, een onzekerheid in de uitvoering. Voorgesteld: huidige werkwijze voortzetten en Flower cancellen'. Het voorstel wordt tijdens het projectteamoverleg goedgekeurd en de opdracht voor Flower wordt ingetrokken.

Verder blijkt uit het verslag van het projectteamoverleg van 18 juni 2010 dat de werkzaamheden van de leidinggevende Uitvoering worden overgedragen aan een andere medewerker binnen de provincie en bureauhoofd Vastgoed de managementrol op zich neemt en nauw betrokken wordt bij het maatwerk. In het verslag van het projectteamoverleg van 2 december 2010 tot slot, wordt opgemerkt dat het projectteam Kredietcrisis per 1 april 2011 stopt en de werkzaamheden die dan nog moeten plaatsvinden binnen de afzonderlijke directies worden voortgezet. Er wordt niet ingegaan op hoe en door wie dat plaats gaat vinden. De rekenkamer heeft geconstateerd dat het laatste overleg van het projectteam op 10 februari 2011 heeft plaatsgevonden.

4.5.2 Ervaringen interne en externe betrokkenen

De rekenkamer heeft ook in gesprekken met betrokkenen binnen de provincie en met externen gevraagd naar de inrichting van de organisatie rondom het project stimulering woningbouwproductie. Met betrekking tot de uitvoeringsorganisatie heeft een vertegenwoordiger van één van de externe partijen aangegeven, dat de omvang hiervan uiteindelijk beperkt is gebleven. Hij merkt op dat in eerste instantie de gedachte was dat er drie jaar lang intensief met de uitvoering van de maatregelen aan de slag zou worden gegaan en er daarom een grote uitvoeringsorganisatie nodig zou zijn. Naar zeggen van de geïnterviewde bleek echter na verloop van tijd dat de maatregelen minder (snel) vraag en daarmee werk

genereerden dan gedacht en voor de uitvoering ervan kon worden volstaan met een kleiner team.

Verder heeft de geïnterviewde onder meer opgemerkt dat de provincie ervoor had gekozen de uitvoeringsorganisatie in eerste instantie te bemensen met externe krachten en deze gaandeweg te vervangen door interne medewerkers. Om dat te bewerkstelligen hebben medewerkers van het betreffend externe bureau, naast meedraaien in de uitvoeringsorganisatie, trainingen gegeven aan interne medewerkers en ze zo goed als mogelijk in de materie ingewerkt. Uiteindelijk heeft het betreffend externe bureau in maart 2010 haar werkzaamheden afgerond en heeft de provincie vanaf dat moment de uitvoering zelf ter hand genomen, met ondersteuning van één extern bureau.

Wat de inzet van interne medewerkers op het project betreft is de geïnterviewde van mening dat de provincie daar te vrijblijvend mee is omgegaan; deze werd vooral bepaald door (tijdelijke) beschikbaarheid. Naar zeggen van de geïnterviewde hebben de betrokken medewerkers van zijn organisatie het als lastig ervaren om op die manier te werken.

Ook de geïnterviewden van de andere bij het project betrokken externe bureaus hebben met betrekking tot de inzet van interne medewerkers soortgelijke ervaringen uitgesproken. Daarnaast hebben vertegenwoordigers van één van deze externe bureaus tegenover de rekenkamer opgemerkt dat in de fase van uitwerking veel besprekingen hebben plaatsgevonden, waarbij ook veel adviseurs betrokken waren. Van de zijde van de provincie, zo is hun ervaring, werd steeds in wisselende samenstelling aan deze overleggen deelgenomen. Bij projecten van een dergelijke financiële omvang en complexiteit hoort volgens hen op zijn minst een kleine vaste groep interne medewerkers (bijvoorbeeld drie ambtenaren) die 'op het dossier zit'. Ze zijn wat dit betreft van mening dat het project afstemming en overleg vereiste en dat dit niet altijd even goed was georganiseerd. Verder merken ze op dat ze voor de uitwerking van de instrumenten geen directe lijn hadden met de eindverantwoordelijken op provinciaal niveau. Ze geven aan dat alles via de lijn van de Brink Groep liep: zij hadden de instrumenten ontwikkeld en hadden de leiding. De relatie met en de directe -eigen- wensen en gedachten van de provincie waren voor de betreffende geïnterviewden op dat punt minder duidelijk. Ook zijn ze naar hun zeggen daardoor niet in een positie geweest om hun inzichten rechtstreeks tegenover de gedeputeerde of directeur ROH toe te lichten. Ze zijn van mening dat als dit wel was gebeurd hun rol beter tot zijn recht zou zijn gekomen.

De vertegenwoordigers van weer een andere externe partij stellen in dat verband dat bij het project de sturing en uitvoering duidelijker georganiseerd had moeten en kunnen worden.

Gevraagd naar hun betrokkenheid hebben de geïnterviewde medewerkers van de provincie (9) aangegeven maar een beperkte periode (alleen de voorbereidingsfase, alleen de uitvoeringsfase, dan wel alleen de huidige fase van afwikkeling) en alleen bij het maatwerk of alleen bij de maatregelen voor de consumenten, dan wel zijdelings bij het project Stimulering Woningbouwproductie betrokken te zijn geweest. Voorts is de rekenkamer gebleken dat de betreffende geïnterviewden geen

zicht hadden op welke werkgroepen/teams in de voorbereidingsfase en uitvoeringsfase nu precies actief waren.

Wat betreft de bemensing van de project- en uitvoeringsorganisatie hebben de medewerkers van de provincie die hierbij betrokken waren opgemerkt dat voor het onderwerp woningbouwproductie specifieke inhoudelijke kennis vereist was, die niet of onvoldoende in de provincie ingebed was. Daarom is in het begin een fase in gang gezet waarbij de nadruk lag op het verzamelen van de juiste mensen (van externe partijen en interne medewerkers) met de juiste kennis en ervaring. Voor de opzet van de uitvoeringsorganisatie, zo hebben betreffende geïnterviewden aangegeven, bleek het intern regelen van de bemensing, vooral voor de producentenmaatregelen, niet eenvoudig en bleek het moeilijk de benodigde kennis 'des provincies' te maken. De uitvoering van de producentenmaatregelen heeft dan ook voornamelijk door externen plaatsgevonden (eerst Brink Groep en PwC en later Deloitte). De uitvoering van de regeling BVG heeft naar zeggen van enkele geïnterviewde betrokkenen binnen de provincie wel voornamelijk plaatsgevonden door interne medewerkers, met ondersteuning van PwC. Overigens heeft geen van de geïnterviewde betrokkenen van de provincie aangegeven de aansturing en organisatie van het project vanuit de provincie als niet optimaal te hebben ervaren, zoals de externe geïnterviewden dat wel hebben gedaan. Enkele geïnterviewden zijn van mening dat ondanks het feit dat de provincie veel mensen heeft ingehuurd, de regie steeds bij de ambtelijke organisatie heeft gelegen.

Desgevraagd is tegenover de rekenkamer aangegeven, dat zich sinds september 2011, onder verantwoordelijkheid van bureauhoofd Vastgoed, twee 'provinciale makelaars' (interne medewerkers) bezighouden met de afwikkeling van de regeling BVG. Zij benaderen consumenten (en/of hun makelaars) die een verkoopgarantie overeenkomst met de provincie zijn aangegaan actief om ze te stimuleren het huis dat ze achterlaten zo spoedig mogelijk te verkopen. In de periode september 2011 tot en met december 2011 zijn ze bij hun werkzaamheden bijgestaan door twee extern ingehuurde krachten, om zodoende een 'vliegende start' te kunnen maken. Een interne sollicitatie ronde, zo is opgemerkt door een betrokkene, bleek niet de juiste mensen op te leveren. Daarnaast houdt een externe zich in het kader van de BVG bezig met de (financiële) administratie (AO). Begin 2012 is getracht deze extern ingehuurde kracht te vervangen door middels een interne sollicitatieronde een interne medewerker te selecteren voor deze werkzaamheden. De geselecteerde kandidaat bleek echter, naar zeggen van een daarbij betrokken geïnterviewde, niet geschikt vanwege gebrek aan de benodigde kennis en ervaring. Als gevolg hiervan is besloten de externe kracht tot eind 2013 in te huren. Vanaf december 2012 tot en met augustus 2013 is een interne medewerker naast de externe kracht gezet om de grote workload in deze periode aan te kunnen en om de benodigde kennis en ervaring in huis te krijgen.

Wat betreft de uitvoering/afwikkeling van de maatwerkprojecten is verder in het gesprek met één van de huidige betrokkenen binnen de provincie naar voren gekomen dat drie medewerkers van het bureau Vastgoed zich hiermee bezighouden ((financiële) administratie). Naar zeggen van deze geïnterviewde doen zij dit

overigens voor alle projecten binnen bureau Vastgoed. Verder hebben enkele geïnterviewde medewerkers van de provincie opgemerkt dat thans voor de uitvoering van zowel de BVG als de maatwerkprojecten de inhoudelijke, (financieel) administratieve en juridische deskundigheid binnen de provincie (bureau Vastgoed) beschikbaar is en waar nodig wordt ingezet.

4.5.3 Kosten externe inhuur

Uit de voorgaande paragrafen kan worden afgeleid dat de organisatie voor de uitvoering van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie gedurende de periode 2009 tot en met heden op diverse wijzen is vormgegeven. Tot halverwege 2010 zijn de verschillende organisatievormen voor een groot deel bemenst door medewerkers van externe bureaus. Ook momenteel, in de fase van afbouw van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie, is nog sprake van externe inhuur. De rekenkamer heeft getracht op basis van relevante documenten (beslisdocumenten voor GS, verslagen van Stuurgroep- en projectteamoverleggen, rapportages aan PS en P&C-documenten) de kosten van deze externe inhuur te achterhalen. Het vertrekpunt daarbij vormt de opmerking in het verslag van het (ambtelijke) Stuurgroepoverleg van 3 juni 2009 dat de Brink Groep heeft berekend dat de provincie zeker € 15 miljoen kwijt is aan uitvoeringskosten en premies (exclusief eigen apparaatskosten).

In de Jaarstukken 2009 tot en met 2012 worden de volgende bedragen weergegeven voor externe dienstverlening en communicatiekosten in het kader van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie:

Tabel 5: Kosten externe dienstverlening en communicatie Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie 2009-2012

Jaarstukken	Externe dienstverlening	Communicatiekosten	Totaal
2009	€ 2.418.722	€ 721.053	€ 3.139.775
2010	€ 1.511.034	€ 351.528	€ 1.862.562
2011	€ 501.002	€ -1.130	€ 499.872
2012	€ 372.083	€ 400	€ 372.483

Verder is in de Programmabegrotingen 2012 en 2013 een post ‘Inhuur expertisebeheerskosten opkoopregeling’ opgenomen, waarvoor in beide jaren een bedrag van € 11.449.000,- is gereserveerd. Een toelichting op de (verwachte) inzet van dit bedrag ontbreekt. Ook wordt niet duidelijk hoe dit bedrag zich verhoudt tot de in de Jaarstukken 2012 gepresenteerde cijfers voor externe dienstverlening en communicatiekosten.

In de overige door haar bestudeerde documenten heeft de rekenkamer geen expliciete informatie aangetroffen over de kosten van externe inhuur in het kader van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie. In dit verband merkt de rekenkamer op dat ten behoeve van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie in verschillende stukken gesproken wordt over uitvoerings- dan wel

exploitatiekosten, maar dat niet wordt aangegeven waaruit deze kosten zijn opgebouwd.

Op grond van het bovenstaande heeft de rekenkamer geconstateerd dat het niet mogelijk is om op basis van de door haar bestudeerde documenten de kosten van de externe inhuur ten behoeve van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie in de periode 2009 tot heden in kaart te brengen.

Desgevraagd heeft de rekenkamer in december 2012 van de provincie (directie ROH) een overzicht ontvangen van de kosten van de inhuur van externen met betrekking tot de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie in de jaren 2009 tot en met 2012 (Memo 'Overzicht externe kosten Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie, d.d. 18 december 2012). Het betreft de stand per 17 december 2012.

In tabel 6 zijn de aangeleverde cijfers, onderverdeeld in kosten voor de inhoudelijke kant van het project en de kosten voor communicatie, (opgeteld) per jaar weergegeven.

Tabel 6: Kosten externe inhuur en communicatie Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie 2009-2012 (bron: opgave provincie, december 2012)

Jaar	Inhuur ontwikkeling en uitvoering maatregelen	Inhuur voor communicatie- en PR-activiteiten	Totaal
2009	€ 2.847.026	€ 721.712	€ 3.568.738
2010	€ 1.522.136	€ 397.312	€ 1.919.448
2011	€ 443.318	€ 498	€ 443.816
2012	€ 1.795.207	€ 400	€ 1.795.607
Totaal	€ 6.607.687	€ 1.119.922	€ 7.727.609

De rekenkamer heeft geconstateerd dat de door de provincie aangeleverde cijfers niet aansluiten bij de informatie zoals opgenomen in de Jaarstukken 2009 tot en met 2012. Ook wordt niet duidelijk of de externe inhuur ten behoeve van de BVG (opkoopregeling) in 2012 onttrokken is aan de reservering van € 11,4 miljoen zoals opgenomen in de Programmabegrotingen 2012 en 2013.

Mede naar aanleiding hiervan heeft de rekenkamer de provincie nogmaals gevraagd naar een financieel overzicht van (onder meer) de kosten van externe inhuur voor de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie in de periode 2009 tot heden. Dit overzicht heeft de rekenkamer op 6 maart 2013 van de provincie (directie Middelen) ontvangen. In tabel 7 worden de gepresenteerde cijfers uit dit overzicht weergegeven. Deze cijfers komen overeen met de cijfers uit de Jaarstukken.

Tabel 7: Kosten externe inhuur en communicatie Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie 2009-2012 (bron: opgave provincie, maart 2013)

Jaar	Externe dienstverlening	Communicatiekosten	Totaal
2009	€ 2.418.722	€ 721.053	€ 3.139.775
2010	€ 1.511.034	€ 351.528	€ 1.862.562
2011	€ 501.002	€ -1.130	€ 499.872
2012	€ 372.083	€ 400	€ 372.483

5 Risicomanagement stimulering woningbouw

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de risico's van het project Stimulering woningbouw in kaart zijn gebracht bij de ontwikkeling en nadere uitwerking van de in te zetten instrumenten en hoe deze tijdens de uitvoering van het project zijn beheerst. Daarbij gaat de rekenkamer uit van de volgende definitie van risicomanagement: 'Het continue proces van risico's identificeren en kwantificeren, het ontwikkelen van optimale maatregelen om risico's te beheersen, (het toezien op) de naleving van de getroffen maatregelen en het regelmatig actualiseren van risico's en de bijbehorende risicobeheersing.' Deze definitie is gebaseerd op de RISMAN-methode¹⁰, een erkende aanpak voor risicoanalyse en risicomanagement in projecten. De rekenkamer hanteert de RISMAN-methode als normenkader bij het beoordelen van de invulling van het risicomanagement door de provincie. Het normenkader is opgenomen in bijlage IV.

5.1 Risicomanagement voorafgaand aan de uitvoering

5.1.1 Invulling en uitvoering risicomanagement

In de notitie 'Aanpak Kredietcrisis: Plan van Aanpak februari 2009 - februari 2012' (d.d. juni 2009) hebben GS de in februari 2009 aangekondigde maatregelen ter bestrijding van de gevolgen van de economische crisis nader uitgewerkt. In de inleiding van deze memo wordt onder het kopje 'waarop vindt afrekening plaats' aangegeven: 'Maandelijks een risicoanalyse ten behoeve van de stuurgroep over de voortgang van de maatregelen'. Vervolgens wordt onder meer kort ingegaan op risico's. Opgemerkt wordt dat de tijdsplanning uitermate ambitieus is en alle maatregelen hierdoor een uitermate krappe voorbereidingstijd kennen. Dit wordt als een risico beschouwd. Dat geldt ook voor het feit dat de uitvoeringsperiode beknopt is wat leidt tot druk binnen de provinciale organisatie. Dit probleem, zo wordt vermeld, tracht men op te lossen door gebruik te maken van externe inhuur.

Voor de maatregel Stimulering Woningbouwproductie is daarvoor in eerste instantie de Brink Groep ingeschakeld. Vertegenwoordigers van de Brink Groep hebben in een gesprek met de rekenkamer aangegeven, dat de directeur ROH hen heeft gevraagd hoe, uitgaande van het doel de woningbouwproductie in de provincie weer op gang te brengen, het door PS beschikbaar gestelde geld van € 250 miljoen op een verstandige manier ingezet kan worden. De Brink Groep heeft deze vraag vervolgens, op verzoek van de provincie, in een offerte beantwoord. De opdracht aan de Brink Groep, zo hebben de vertegenwoordigers van de Brink Groep in het gesprek met de rekenkamer vermeld, luidde in eerste instantie om het vraagstuk van alle kanten te belichten. Het betrof het in kaart brengen van de situatie op de woningbouwmarkt vóór en aan het begin van de crisis; op welke aspecten werkt die

¹⁰ Kennisnetwerk Risicomanagement RISNET.

wel en op welke niet goed en hoe kan daarop worden ingespeeld. Dit om uiteindelijk goede keuzes te kunnen maken met betrekking tot in te zetten instrumenten. Naar zeggen van de vertegenwoordigers van de Brink Groep zijn tijdens het eerste gesprek met de provincie de risico's en de noodzakelijke beheersing daarvan ook aan de orde gesteld. De provincie heeft aangegeven, dat een groot deel van het ter beschikking gestelde geld revolverend moest worden ingezet en de risico's mede daarom behapbaar moesten blijven. De Brink Groep diende daaraan aandacht te besteden in de offerte en de uitvoering van de opdracht.

De rekenkamer heeft geconstateerd dat de provincie geen offerte verzoek, met daarin een duidelijke omschrijving van de opdracht aan de Brink Groep, heeft opgesteld. Uit navraag is gebleken dat de offerte door de Brink Groep is opgesteld na overleg met betrokkenen van de provincie, waarin de opdracht is toegelicht. Daarnaast heeft de rekenkamer geconstateerd dat mogelijke risico's en de beheersing daarvan geen onderdeel uitmaken van de beschreven aanpak in de offerte van de Brink Groep, noch van de opdrachtverlening van de provincie aan de Brink Groep.

Ruimte voor Ambitie, d.d. 15 mei 2009

Uitvoering van de opdracht (periode maart 2009 - mei 2009) door de Brink Groep heeft in eerste instantie geresulteerd in een verkennend rapport 'Ruimte voor Ambitie.' (d.d. 15 mei 2009). Hierin worden diverse instrumenten aan de consumentenzijde uitgewerkt. Ook zijn, zo wordt vermeld, met behulp van een rekenmodel het vermogensbeslag en de risico's berekend die de inzet van de diverse instrumenten met zich mee brengt. Het uitgangspunt dat daarbij is gehanteerd is dat alle partners die betrokken zijn bij de stimuleringsregeling ook een bijdrage leveren die op enigerlei wijze recht doet aan, c.q. in verhouding staat tot de risico's die optreden. Opgemerkt wordt dat in de praktijk zal moeten blijken waar welke risico's in welke mate gaan optreden en gedurende het traject geëvalueerd moet worden of de bijdrage van de diverse partners in verhouding staat tot de gesignaleerde risico's.

Als bijlage bij het rapport Ruimte voor Ambitie heeft de Brink Groep eveneens op 15 mei 2009 de notitie 'Financiële consequenties van het instrumentarium' opgeleverd. Hieruit blijkt dat voor de berekening van de financiële consequenties van ieder instrument de volgende vragen zijn beantwoord (de antwoorden op deze vragen zijn weergegeven in tabel 8 op de volgende pagina):

1. Hoe vaak wordt het instrument gebruikt?
2. Wat kost eenmalig gebruik van instrument voor de provincie?
3. Welke risico's leiden tot verlies voor de provincie?
4. Wat is het totale vermogensbeslag voor de provincie?
5. Wat is de benodigde risicoreserve?/verwachte resultaat?

In de notitie zijn bovenstaande vragen ook nog beantwoord voor de instrumenten Brabantse Hypotheek Garantie en Groene Garantiestelling. Deze instrumenten zijn niet in tabel 5 opgenomen, omdat deze uiteindelijk niet door de provincie zijn ingezet. In de notitie wordt er vooralsnog wel van uitgegaan dat deze worden ingezet. Het totale verlies voor de provincie, zo wordt vermeld, komt dan uit op

€ 83,9 miljoen. Eén van de uitgangspunten, die ook in de notitie staan vermeld, luidt dat het maximaal acceptabele verlies € 50 miljoen is. Om tot dit bedrag te komen wordt voorgesteld het gebruik van het opkoopfonds te verminderen van 9.526 naar 4.881. De rekenkamer heeft geconstateerd dat in dit bedrag van € 50 miljoen de risicoreserve niet is meegeteld. Deze komt voor de vijf in de notitie uitgewerkte instrumenten uit op € 31,3 miljoen.

Tabel 8: Financiële consequenties van het instrumentarium

	Vraag 1	Vraag 2	Vraag 3	Vraag 4	Vraag 5
Hypotheeklasten verzekering	5.970 keer (in 36 maanden)	€ 988,-	100%	Per woning: € 988,- Totaal € 5,9 mln + 0,9 mln risicoreserve	-/- 5,9 mln
Waardevast verzekering	5.722 keer (in 36 maanden)	€ 36.000,-	1,84% (gedwongen verhuizing)	Per woning: € 90,- Totaal € 0,51 mln + 5 mln risicoreserve	-/- 0,51 mln
Opkoopfonds	9.526 keer (in 36 maanden)	€ 8.163,-	100%	Per woning: € 7.250,- Totaal € 69,1 mln + 20 mln risicoreserve	-/- 69,1 mln
Maatwerk producenten	3.000 woningen per jaar, totaal 9.000	Max. € 10.000,-	Verschillend per project. Het door de provincie te lopen risico wordt geprijsd.	Per woning: € 10.000,- Totaal: € 90.000,-	10 miljoen rendement

Beslisdocument GS, d.d. 26 mei 2009

Bovenstaande documenten van de Brink Groep zijn op 26 mei 2009 besproken door GS. In het bijgaande beslisdocument voor GS wordt onder meer onder het kopje 'Risiko's en gevolgen: Financieel/Inzet instrumenten' vermeld: 'De Brink Groep heeft de financiële consequenties voor de provincie becijferd. Voor alle scenario's is op dit moment nog geen dekking binnen de begroting. Geadviseerd wordt opdracht te geven om te werken aan een scenario waarvan het financiële resultaat maximaal € 50 miljoen negatief zal zijn bij inzet van de voorgestelde instrumenten. Binnen de reserve grondbank zal hiervoor een bedrag gereserveerd moeten worden. Het gevolg is dat deze middelen dan niet langer kunnen worden ingezet voor de aankoop van gronden. Bij tegenvallende scenario's valt het verlies echter hoger uit.'

Het college besluit (in resumptie) onder meer dat in de notitie aan de commissie RM (geagendeerd voor de vergadering van 19 juni 2009) per regeling een indicatie

gegeven moet worden hoeveel geld wordt ingezet, welke risico's er zijn en hoe wordt getracht deze risico's beheersbaar te houden.

Stuurgroepoverleg, d.d. 3 juni 2009

Tijdens het (ambtelijke) Stuurgroepoverleg van 3 juni 2009 wordt aangegeven, dat de Brink Groep heeft berekend dat de provincie zeker € 15 miljoen kwijt is aan uitvoeringskosten en premies (exclusief eigen apparaatskosten). Voorts wordt opgemerkt dat, ervan uitgaande dat van de € 250 miljoen € 200 miljoen zeker terug moet komen, er dan nog €35 miljoen voor risico's nodig/beschikbaar is. Gesteld wordt dat daar op gestuurd kan worden door aan de parameters van de consumenten instrumenten te draaien of de werkingsduur te beperken. Voorgesteld wordt in de Voorjaarsnota en het GS-dossier 'Plan van aanpak Kredietcrisis' aan te geven dat voorlopig de risicoreserve grondbank wordt gebruikt voor afdekking van risico's die zich mogelijk in het kader van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie voordoen.

Beslisdocument GS, d.d. 9 juni 2009

Op 9 juni 2009 spreken GS onder meer over opdrachtverlening aan de Brink Groep, Houthoff Buruma, PwC en De Bouwer en Partners voor ondersteuning bij de uitwerking van de stimuleringsmaatregelen woningbouw. In het beslisdocument wordt als financieel risico genoemd dat binnen de provinciale begroting geen budget gereserveerd is voor kosten aan de voorbereiding en uitvoering van het project woningbouwstimulering en daarmee de uitgaven aan de externen voor ondersteuning bij de uitwerking van de stimuleringsmaatregelen woningbouw dus niet zijn gedekt. Daarop besluiten GS (in resumptie) dat de kosten voor voorbereiding en uitwerking van de stimuleringsmaatregelen binnen de € 400 miljoen gedekt moeten worden. Met betrekking tot de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie besluiten ze de volgende zinsnede in de Voorjaarsnota (d.d.9 juni 2009) op te nemen: 'De risico's en overige kosten die samenhangen met de stimulering van de woningbouwproductie zullen in beginsel ten laste komen van de reserve grondbank waarin bij de najaarsbrief 2008 een bedrag is gestort van € 89 mln.'

Ruimte voor Ambitie, d.d. 10 juli 2009

Op 25 juni 2009 besluit het projectteam dat de opkoopregeling er in ieder geval komt. Vervolgens besluit het projectteam dat voor de opkoopregeling twee varianten uitgewerkt en ingediend worden ter besluitvorming; de originele regeling en de variant waarin de garantie kan worden doorgelegd. Daarbij wordt aandacht besteed aan het vermogensbeslag, het risicoprofiel en periode/tijdsduur dat het instrument wordt opengesteld. Vanuit de Brink Groep wordt aangegeven, dat de kwaliteit van de taxaties voor de opkoopregeling cruciaal is en dat deze moeten gebeuren door een onafhankelijke taxateur.

De uitwerking van de opkoopregeling heeft plaatsgevonden in het definitieve rapport van de Brink Groep 'Ruimte voor Ambities' van 10 juli 2009, samen met drie andere uiteindelijk gekozen instrumenten. Het betreft de Brabantse Woonlastenverzekering (BWLv), voorheen hypotheeklastenverzekering, de Brabantse Waardebescherming

Nieuwbouwwoningen (BWNw), voorheen waardevastverzekering en de Brabantse Starterslening (BS). De opkoopregeling heeft de titel Brabantse Verkoopgarantie gekregen (BVG).

Daarvoor zijn 2 varianten uitgewerkt. Variant 1: de Brabantse Verkoopgarantie met eenmalige garantie en verliescompensatie (BVG1) en variant 2: de Brabantse Verkoopgarantie met mogelijkheid van doorleggen garantie (BVG2). Ook wordt ingegaan op de maatwerkprojecten (MW). In het hoofdstuk 'Financiën, risico (beheersing) en verantwoording' worden, conform tabel 9 hieronder, de financiële consequenties van het instrumentarium weergegeven.

Tabel 9: Financiële consequenties van het instrumentarium

	Duur mnd	Geschat Gebruik	Maximaal vermogensbeslag	Verwachte terugkeer bij neutr. scenario	Exploitatiekosten	Verwacht resultaat bij neutr. scenario
BHG	21	1.830	-/- 5.700.000	4.250.000	-/- 370.000	-/- 1.820.000
BWLv	36	3.100	-/- 1.400.000	-	-/- 620.000	-/- 2.020.000
BWNw	36	12.375	-/- 800.000	-	-/- 2.475.000	-/- 3.275.000
BS	36	4.000	-/- 3.000.000	-	Incl.	-/- 3.000.000
BVG1	6-18	750	-/- 125.000.000	111.000.000	Incl.	-/- 14.000.000
BVG2	6-18	750 + 1.850*	-/- 125.000.000			
MW	36	10.000	-/- 100.000.000	90.000.000	-/- 3.750.000	-/- 13.750.000
VBK ¹¹	6	24.750			-/- 1.200.000	-/- 1.200.000
ApU	36	24.750			-/- 3.250.000	-/- 3.250.000
MPC	36	24.750			-/- 2.000.000	-/- 2.000.000
Totaal			-/- 235.900.000	205.250.000	-/- 12.465.000	-/- 43.115.000

* Bestaande woningen

BHG = Brabantse Hypotheek Garantie (uiteindelijk niet geëffectueerd)

VBK = Voorbereidingskosten

ApU = Apparaatskosten uitvoeringsorganisatie

MPC = Marketing, PR en Communicatie

De weergegeven cijfers worden als volgt toegelicht: 'Het vermogensbeslag voor de instrumenten en maatwerk is opgebouwd uit subsidies, garantstellingen, leningen, et cetera. De inzet van het vermogen levert in een groot aantal gevallen ook een opbrengst op, bijvoorbeeld vanuit terugbetalingen van leningen, renteopbrengsten, vergoedingen voor garantstellingen en opbrengsten bij doorverkoop van woningen. Deze opbrengsten zijn (deels) afhankelijk van de wijze waarop de woningmarkt zich ontwikkelt. Op basis van de huidige inschatting van de ontwikkeling van de woningmarkt zal het ingezette vermogen niet voor 100% terugkeren.

¹¹ De rekenkamer heeft geconstateerd dat in het rapport van de Brink Groep de voorbereidingskosten niet meegeteld zijn in de gepresenteerde totalen. Dit geldt ook voor de gepresenteerde totalen die in tabel 10 van voorliggend rapport van bevindingen worden weergegeven.

Naar verwachting zal van de ingezette € 235,9 miljoen circa € 205 miljoen terugkeren. Dit leidt tot een negatief saldo van circa € 30,5 miljoen, aangevuld met de exploitatiekosten is het verwachte resultaat voor de provincie € 43,1 miljoen negatief bij een neutraal scenario.’

Verder wordt opgemerkt dat een relatief groot deel van het vermogensbeslag is gereserveerd voor de BVG (maximaal € 125 miljoen) en de inzet van dit instrument tevens tot een groot deel van het negatieve resultaat leidt, namelijk € 14 miljoen. Hetzelfde geldt voor de maatwerkoplossingen. Ook hiervoor is een groot deel van het vermogen gereserveerd (€ 100 miljoen) en blijft er op basis van eerste ervaringen naar verwachting € 10 miljoen achter in projecten.

Met de exploitatiekosten leidt het negatieve resultaat van het maatwerk dan tot € 13,75 miljoen.

Met betrekking tot de verwachte voorbereidingskosten, de kosten voor het inrichten van een projectorganisatie, en de kosten voor PR en marketing wordt opgemerkt dat hiervoor voor een periode van drie jaar een bedrag van circa € 8 miljoen wordt voorzien. De exploitatiekosten voor de instrumenten en de inzet van externen bij maatwerkoplossingen is daarbij separaat begroot.

Onder het kopje ‘Risico’s en risicobeheersing’ wordt vermeld dat in het project impliciet veel risico’s opgesloten liggen. Deze hebben onder meer te maken met:

- Juridische en fiscale risico’s in de inzet van instrumenten en maatwerk.
- Financiële risico’s bijvoorbeeld als gevolg van:
 - toeloop en deelname door particulieren aan de diverse regelingen;
 - prijsbewegingen op de woningmarkt;
 - te hoge taxaties.
- Fraude door gebruikers van regelingen.

Aangegeven wordt dat bij de uitwerking van de instrumenten bij deze aspecten is stilgestaan. Alle instrumenten zijn getoetst aan regelgeving met betrekking tot mededinging en staatssteun. Wat de financiële risico’s betreft is per onderdeel een begroting gemaakt op basis waarvan het vermogensbeslag en de kosten inzichtelijk zijn gemaakt en is stilgestaan bij de wijze waarop de provincie de risico’s kan beheersen. Opgemerkt wordt dat daarbij de inschatting van deelname door particulieren en de prijsontwikkeling op de woningmarkt belangrijke onzekerheden zijn. De prijsontwikkelingen op de woningmarkt hebben in ieder geval direct invloed op de BHG, de BWNw en BVG.

Voor de prijsontwikkeling heeft de Brink Groep voor de komende vijf jaren een negatief (gemiddelde waardedaling van 25%), neutraal (gemiddelde waardedaling van 10%) en positief (gemiddelde waardedaling van 7%) scenario uitgewerkt. Zoals in tabel 6 is aangegeven is voor de berekening van het verwachte resultaat uitgegaan van het neutrale scenario. Wordt uitgegaan van het negatieve scenario dan loopt het negatieve resultaat op tot € 63,6 miljoen. In tabel 7 op de volgende pagina wordt de berekening van dit negatieve resultaat door de Brink Groep, weergegeven.

Vermeld wordt dat de risico's bij alle instrumenten kunnen worden beperkt door ze vooraleerst gedurende een beperkte tijd open te stellen. Met betrekking tot de BVG wordt opgemerkt dat in een markt die neerwaarts beweegt één van de grootste risico's in de kwaliteit van de uitgevoerde taxaties ligt. Daarom moet de provincie naar de mening van de Brink Groep de aanbesteding van taxaties goed in de markt zetten. Voorts achten zij het van belang dat de taxateurs worden getraind, zodat ze dezelfde taal spreken. Tot slot is de Brink Groep van mening dat provincie de uitgevoerde taxaties steekproefsgewijs moet toetsen.

Samengevat stelt de Brink Groep dat er in de vormgeving van de instrumenten en in het opstellen van de richtlijnen voor gebruik in maatwerkoplossing zorgvuldig is getracht risico's te onderkennen en af te grenzen. 'In zijn algemeenheid gebeurt dit door voor de diverse instrumenten te sturen op: de duur waarin instrument wordt opengesteld, de maximale omvang van bedrag dat voor een maatregel beschikbaar is of door de afgegeven garantiebedragen voortdurend te monitoren.'

Tabel 10: Verwacht resultaat bij neutraal en negatief scenario

	Verwacht resultaat neutraal scenario	Risico-opslag bij negatief scenario		Totale resultaat bij negatief scenario
BHG	1.820.000-	25%	455.000-	2.275.000-
BWLv	2.020.000-	25%	505.000-	2.525.000-
BWnw	3.275.000-	25%	819.000-	4.094.000-
BS	3.000.000-	0%	-	3.000.000-
BVG	14.000.000-	100%	14.000.000-	28.000.000-
MW	13.750.000-	25%	3.438.000-	17.188.000-
VBK	1.200.000-	25%	300.000-	1.500.000-
ApU	3.250.000-	25%	813.000-	4.063.000-
MPC	2.000.000-	25%	500.000-	2.500.000-
Totaal	43.115.000-		20.530.000-	63.645.000-

Beslisdocument GS, d.d. 14 juli 2009

Het rapport van de Brink Groep (inclusief bijlagen hierbij) is op 14 en 21 juli 2009 besproken door GS. In het beslisdocument voor GS (d.d. 14 juli 2009) wordt voorgesteld de volgende in het rapport uitgewerkte instrumenten te implementeren: BWLv, BWnw, BS, BVG variant 2 (met doorlegging) en maatwerk. Op basis van de cijfers die worden gepresenteerd in het beslisdocument kunnen de financiële consequenties van de inzet van deze instrumenten als volgt worden weergegeven.

Tabel 11: Financiële consequenties inzet instrumenten

	Vermogensbeslag	Exploitatiekosten	Opbrengsten	Verwacht resultaat	Gereserveerd risico-opslag
BWLv	1.400.000	620.000	-	-/- 2.020.000	505.000
BWnw	800.000	2.475.000	-	-/- 3.275.000	819.000
BS	3.000.000	inclusief	3.000.000	0	0
BVG	125.400.000	inclusief	111.000.000	-/- 14.000.000	14.000.000

In de paragraaf Risico's en gevolgen wordt onder het kopje 'Juridisch/Europees' onder meer vermeld dat bij de uitwerking van de instrumenten en de inzet van het maatwerk gebruik wordt gemaakt van de expertise van Houthoff Buruma. Met betrekking tot de financiële risico's wordt aangegeven, dat bij Voorjaarsnota 2009 aan PS is gemeld dat de risico's en overige kosten die samenhangen met de stimulering van de woningbouwproductie ten laste zullen komen van de reserve grondbank en hiervoor binnen deze reserve maximaal € 50 miljoen beschikbaar is. Voor de bepaling van de financiële gevolgen van het project woningbouwstimulering, zo wordt voorts aangegeven, hebben adviesbureaus een rekenmodel opgesteld. Vermeld wordt dat dit model berekent dat het verlies kan oplopen tot circa € 40 miljoen¹². Binnen dit bedrag worden de uitvoerings-/exploitatiekosten ingeschat op maximaal € 12,5 miljoen. Daarnaast, zo wordt opgemerkt, dient rekening te worden gehouden met een risico-opslag van circa € 20,5 miljoen ter dekking van tegenvallende scenario's. 'Zonder maatregelen kunnen de kosten van het project dus oplopen tot een verlies van circa € 60 miljoen, waardoor een ongedekte claim binnen de provinciale begroting zou ontstaan. Met het instellen van uitgavenplafonds voor alle instrumenten vallen de uitgaven niet hoger uit dan vooraf is vastgesteld. Daardoor kan het risico op een kostenoverschrijding worden beheerst.' Tot slot wordt vermeld dat de risicoanalyse is gecheckt en akkoord bevonden door ORTEC en het verloop van de kosten zal worden gemonitord in voortgangsrapportages die ieder kwartaal zullen worden opgesteld.

5.1.2 Informatieverstrekking aan PS

Periode maart - mei 2009

In de commissievergaderingen BM en EMG van maart en mei 2009 geeft de provincie aan dat de financiële risico's rond de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie op dat moment nog niet bekend zijn, men is in overleg met partijen - gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en banken- om onder andere over risicodeling te spreken. Een van de criteria op basis waarvan de selectie van het instrumentarium voor het stimuleren van woningbouw zal plaatsvinden is het criterium risico's. De gedeputeerde geeft in de vergadering van de commissie EMG aan dat hij verwacht dat er een verlies van 10-20-25% zal zijn.

Periode juni - september 2009

In de notitie 'Stimulering woningbouwproductie Noord-Brabant', geagendeerd voor de commissies BM en RM op 19 juni 2009, staat beschreven dat alle instrumenten zijn getoetst op risico's. Voorlopig wordt het totale risico ingeschat op 20% (€ 50 miljoen). 'De maatwerkoplossingen aan de aanbodzijde zullen marktconform zijn en daardoor weinig risico's opleveren. De maatregelen aan de consumentenzijde zullen wel geld kosten, afhankelijk van de exacte inrichting daarvan. Vooral het

¹² In het document van de Brink Groep, d.d. 10 juli 2009, wordt voor de BS een verwacht resultaat van € 3.000.000 aangegeven. In het beslisdocument wordt niet aangegeven waarom dit op € 0 is gezet. Het verlies zoals berekend in het document van de Brink Groep komt dan ook € 3.000.000 hoger uit.

opkoopfonds zorgt voor een risico. In de uitwerking moet nog aandacht besteed worden aan de 'fine-tuning' van de parameters om zo de optimale balans tussen effectiviteit en risico te vinden.'

Uit de notulen van de vergadering van de commissie RM valt af te leiden dat in overleg met de directie en de externe inleider is besloten de bespreking van bovenstaande notitie door te schuiven naar een extra in te lassen bijeenkomst van de commissie. In de notulen van de commissie BM wordt opgemerkt dat bespreking van de notitie plaatsvindt in de commissie RM.

In de Voorjaarsnota 2009, die PS op 10 juli 2009 hebben behandeld, wordt vermeld dat de risico's¹³ en overige kosten met betrekking tot het stimuleren van de woningbouwproductie worden ondergebracht bij de reserve grondbank, waarvoor € 89 miljoen in de Najaarsbrief in 2008 is uitgetrokken. Uit de notulen van de PS vergadering blijkt dat de gedeputeerde onder meer heeft gemeld dat de financiële risico's van een opkoopgarantie, woongarantverzekeringen en startersleningen nog in kaart moeten worden gebracht en het hele pakket dan vervolgens op 1 september wordt gepubliceerd en meteen kan worden doorgestart.

Op 16 juli 2009 houdt de Brink Groep in de vergadering van de commissie RM een presentatie over de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie. In de presentatie wordt het volgende weergegeven over risico's en risicobeheersing:

- Risico's wat betreft maatwerk worden project specifiek benaderd en partijen zullen gecorrigeerd worden daar waar nodig.
- De verschillende instrumenten zijn/worden getoetst aan regelgeving mededinging en staatssteun.
- Risico's consumenten instrumentarium zijn afhankelijk van meerdere variabelen; prijsontwikkeling, mate van gebruik van instrumenten, kwaliteit taxaties ten behoeve van de BVG en fraude.
- Financieel resultaat provincie op basis van prijsontwikkeling op Brabantse woningmarkt: in een neutraal scenario is het negatieve resultaat € 41,1 miljoen, in een negatief scenario is het negatieve resultaat € 63,6 miljoen. In dezelfde presentatie wordt onder het kopje 'Financiën' aangegeven, dat men verwacht dat er op basis van een neutraal scenario een tekort van circa € 45 miljoen zal zijn, en op basis van een negatief scenario een tekort van circa € 65 miljoen. De rekenkamer heeft geen verklaring gevonden voor het weergeven van verschillende cijfers.
- Instrumenten worden begrensd om risico's te beperken; duur van openstelling instrument, maximale omvang bedrag beschikbaar per maatregel, monitoren en afgrenseling afgegeven garantiebedragen.

Uit de notulen van de vergadering van de commissie RM blijkt niet dat er vanuit de commissie vragen zijn gesteld over de risico's van de in te zetten instrumenten en de beheersing daarvan.

¹³ Later wordt in de Voorjaarsnota gesproken over garantstellingen en niet meer over risico's.

In gesprekken met de rekenkamer hebben meerdere statenleden aangegeven, dat PS enthousiast waren over de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie en dat zij hierin werden meegenomen door de gedeputeerde. Een aantal statenleden heeft opgemerkt dat zij door dit enthousiasme misschien minder kritisch waren. Men vond dat PS bereid moesten zijn risico's te nemen. Daarnaast werd hen verteld dat de risico's waren afgedekt. Dat was volgens een aantal statenleden voldoende. Volgens één van de geïnterviewden hebben PS € 250 miljoen gevoteerd, zonder dat ze precies wist waarvoor. De betreffende geïnterviewde acht dit achteraf gezien een ernstige fout.

5.1.3 Ervaringen interne en externe betrokkenen

Interne betrokkenen

Als gevolg van de steeds wisselende samenstelling van de intern betrokkenen bij het project konden zij de vragen naar risicoanalyses voorafgaand, dan wel tijdens de uitvoering niet allemaal beantwoorden en hebben daarvoor vaak naar anderen verwezen.

Enkele geïnterviewde interne betrokkenen (4) hebben aangegeven, dat gelet op de tijdsdruk en de financiële omvang van de stimuleringsmaatregel de provincie een extern bureau heeft ingehuurd om de juridische en financiële risico's (vooral met betrekking tot staatssteun en wet financieel toezicht) in kaart te brengen. De Brink Groep heeft verschillende instrumenten uitgewerkt en daarvan aangegeven wat de financiële risico's zijn in verschillende scenario's (risicoprofiel) en hoe je daarop kunt sturen (risicobeheersing). Eén van de geïnterviewden heeft aangegeven, dat daarbij veiligheidshalve is uitgegaan van het negatieve scenario. Desgevraagd heeft een andere geïnterviewde opgemerkt dat er geen risicoanalyses van de specifieke maatregelen zijn besproken in de Stuurgroep.

De (4) betreffende geïnterviewden hebben allen als voorbeeld van risicobeheersing genoemd het in tranches openstellen van bepaalde regelingen. Verder hebben enkele van hen in dat kader ook nog gewezen op het feit dat er een risicoreserve is ingesteld en zijn naar hun zeggen taxaties in het kader van de BVG altijd verricht door een externe partij die de provincie daarvoor heeft ingehuurd. In de interviews is daarover ook opgemerkt dat de woningeigenaren wel de mogelijkheid hadden om ook zelf een taxatierapport in te dienen. Bij een afwijking van minder dan 5% is dan altijd uitgegaan van dit rapport.

Over de BVG hebben de betreffende geïnterviewden verder opgemerkt dat al snel duidelijk was dat dit instrument als meest gevoelig/risicovol moest worden beschouwd. Daarom, zo is aangegeven, heeft de Brink Groep allerlei scenario's met bijbehorend risicoprofiel uitgewerkt. Voor de versie met 'doorlegging' is op een later moment gekozen. Het is enkele geïnterviewden niet bekend of de Brink Groep ook van deze variant een risico doorberekening heeft gemaakt.

Wat betreft de risico's van de instrumenten aan de producentenzijde (maatwerk) hebben de daarbij betrokken geïnterviewden opgemerkt dat de nadruk lag op het verstrekken van garanties en leningen aan gemeenten en corporaties, omdat de gedachte was dat dit minder risicovol is dan wanneer deze aan andere (commerciële markt) partijen verstrekt worden. Verder is elk project getoetst op staatssteun en zijn de instrumenten tranchegewijs opengesteld.

Externe betrokkenen

Een vertegenwoordiger van één van de betrokken externe bureaus heeft aangegeven, dat de provincie toen zij aan het project begon geen inzicht in de markt, inclusief risico's had en daarvoor een externe partij heeft ingehuurd (in eerste instantie de Brink Groep). In het verlengde hiervan hebben enkele externe betrokkenen opgemerkt dat binnen het ambtelijke apparaat ook twijfels bestonden bij de vraag of de uitvoering van het project stimulering woningbouw wel 'des provincies' was, en dat het zelfs voor enkelen 'niet had hoeven', maar dit nu eenmaal een politiek besluit was. Vanuit dit standpunt is steeds gehamerd op het goed in beeld brengen van de risico's en de noodzakelijke beheersing daarvan. De geïnterviewden hebben in dat opzicht binnen de provincie een sterk verantwoordelijkheidsgevoel ervaren dat 'het geld niet verkwist mocht worden'.

Naar zeggen van de geïnterviewden heeft dit er in het begin toe geleid dat, op initiatief van de Brink Groep, tweewekelijks een projectteamoverleg werd gehouden, waarin regelmatig is stilgestaan bij de risico's van het project. Aan dit projectteam namen ook vertegenwoordigers van Houthoff Buruma, PwC en enkele interne medewerkers deel. Aangegeven is dat het daarbij met name ging om financiële, staatssteunrechtelijke en de publicitaire/politieke risico's.

Uit de interviews is naar voren gekomen dat de Brink Groep bij de uitwerking van mogelijk in te zetten instrumenten mede op verzoek van de provincie de financiële risico's heeft doorberekend. De geïnterviewden van één van de externe partijen hebben daarbij opgemerkt dat het vanaf het begin voor iedereen duidelijk was dat de BVG het meest risicovolle instrument was/zou zijn. Naar zeggen van de betreffende geïnterviewden was de verwachting binnen de ambtelijke organisatie dat de politiek (PS) wel eens moeite zou kunnen hebben met het instrument BVG vanwege de hoge risico's die hiermee gepaard gaan. Toch is uiteindelijk voor dit instrument gekozen.

Voor het in kaart brengen van de juridische risico's en het afdekken daarvan (opstellen van contracten) heeft de provincie Houthoff Buruma ingehuurd. Naar zeggen van de betrokken geïnterviewden heeft dit bureau geadviseerd op aspecten als: staatssteun, aanbesteding, verzekeringsrechtelijke aangelegenheden, algemeen civielrechtelijk advies en het aanvragen van rulings bij De Nederlandsche Bank. De betrokken geïnterviewden hebben ervaren dat er vanuit de politiek een enorme druk lag om voortgang te boeken. Daarom is op aandringen van de provincie heel gericht toegewerkt naar een specifieke datum, namelijk 1 december 2009, waarop vanuit de provincie met een persmoment alles wereldkundig gemaakt zou worden.

Dit heeft er in de ogen van de betreffende geïnterviewden toe geleid dat zij, bijvoorbeeld bij de maatwerkprojecten, op stel en sprong vragen moesten beantwoorden, terwijl ze nog maar net begonnen waren met de analyse van de staatssteunrechtelijke aspecten.

Naar zeggen van de betreffende geïnterviewden is het leidend beginsel voor Houthoff Buruma steeds geweest om de provincie vanuit haar juridische expertise een spiegel voor te houden en steeds weer de relevante vragen naar voren te brengen: wat behoort de rol van de provincie in dezen te zijn? Wat past bij die rol? Hoort daar ook bij dat je woningen opkoopt? Als de provincie gaat optreden als verzekeraar, wat zijn dan *regulatory* beperkingen op dat punt? Deze vragen zijn naar de mening van de geïnterviewden relevant vanuit het oogpunt dat overheden een 'zorgplicht' hebben als ze instrumenten in de samenleving inzetten. Daar hoort een toets bij of een dergelijk instrument de provincie wel past. De geïnterviewden hebben opgemerkt dat de werkzaamheden van Houthoff Buruma op dat punt ook tot bijstellingen van het voorgenomen beleid hebben geleid. Als voorbeeld daarvan noemen ze het instrument dat oorspronkelijk als een verzekering was vormgegeven en op advies van Houthoff Buruma is omgebouwd naar een subsidie. Dit vanwege de vaststelling dat een provinciale overheid niet maatschappelijk kan optreden als een verzekeraar.

Tot slot hebben de betreffende geïnterviewden met betrekking tot het managen van het proces opgemerkt dat de provincie veel aandacht besteedde aan vraagstukken van financiën, organisatie en communicatie, terwijl de strikte rechtmatigheidsvraag van een juridische toetsing veel minder aan de orde kwam. Juist bij een onderwerp, waar de provincie acteert op een complex terrein dat zij niet van nature bestrijkt, is dat volgens de geïnterviewden een zeer belangrijke vraag, die steviger beantwoord had mogen worden.

De vertegenwoordiger van een ander betrokken extern bureau heeft aangegeven, dat de opdracht van de provincie aan zijn organisatie volledig gericht was op de inrichting van de projectorganisatie en zij niet primair betrokken zijn geweest bij de risico-inventarisatie voorafgaand aan de uitvoering van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie. Naar zeggen van de geïnterviewde hebben zij wat dit betreft echter, vanuit expertise op het gebied van risicomangement, geen oogkleppen op gehad en de provincie wel hier en daar gewezen op risico's en geadviseerd over het beheersen daarvan. Zo hebben ze bijvoorbeeld geadviseerd om taxaties in het kader van de regeling BVG uit te laten voeren conform de richtlijnen van de Vereniging Eigen Huis. Daarnaast, zo heeft de geïnterviewde opgemerkt, hebben ze de provincie er op gewezen dat haar perceptie dat sprake zou zijn van een tijdelijke 'dip' in de woningmarkt, wel eens onjuist zou kunnen zijn; de huizenprijzen kunnen de komende jaren ook blijven dalen met alle risico's van dien. Verder heeft het betreffende externe bureau, met het oog op het uitgangspunt van de provincie dat de risico's binnen de daarvoor bestemde reserve dienen te blijven, aangegeven dat dan continue monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt van belang is (nulmeting, tussentijdse meetmomenten en eventueel naar aanleiding daarvan

bijstellingen doorvoeren). De geïnterviewde heeft aangegeven geen zicht te hebben op de vraag of de provincie ook conform deze aanbevelingen te werk is gegaan, omdat zijn organisatie vanaf maart 2010 niet meer bij de uitvoering betrokken is geweest.

5.2 Risicomanagement tijdens de uitvoering

5.2.1 Invulling en uitvoering risicomanagement

Beslisdocument GS, d.d. 15 september 2009

GS spreken op 15 september 2009 over de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie. In het beslisdocument wordt onder het kopje 'Risico's en gevolgen' onder meer met betrekking tot juridische risico's opgemerkt dat de regelingen zijn opgesteld door Houthoff Buruma en de Brink Groep en voor de BS aansluiting is gezocht bij de regeling van SVn. Verder blijkt dat De Nederlandsche Bank heeft bevestigd dat de BWLv en de BWnb geen verzekeringen zijn en toepassing daarvan niet vergunningplichtig is.

Met betrekking tot de personele risico's wordt opgemerkt dat GS hebben besloten tot de inrichting van een uitvoeringsorganisatie, die de uitvoering van de regelingen aan de consumentenzijde en de implementatie van het maatwerk aan de producentenzijde verzorgt. Bij de inrichting wordt de provincie ondersteund door PwC. Voor de eerste maanden wordt een interim uitvoeringsorganisatie opgezet, die de definitieve uitvoeringsorganisatie voorbereidt en de benodigde externe expertise aantrekt. Verder wordt opgemerkt dat de interim uitvoeringsorganisatie zal bestaan uit een projectleider, een juridisch medewerker en een projectondersteuner; allen medewerkers van de provincie. Daarbij wordt aangegeven, dat de functie van projectleider al is ingevuld en de werving voor de twee andere functies is gestart. 'In de opstartfase kan met tijdelijke ondersteuning worden voorzien in deze twee functies. In de eerste maanden van uitvoering moet blijken of en op welke gebieden verdere capaciteit en expertise benodigd is. Verwacht wordt dat in ieder geval expertise voor de begeleiding en beoordeling van maatwerkprojecten en taxatie-/schadeanalyse expertise voor de uitvoering van de BWnb extern moet worden aangetrokken.'

Wat betreft bestuurlijke/politieke of algemene risico's en gevolgen wordt aangegeven, dat er geen risico's en gevolgen zijn.

Met betrekking tot de financiële risico's ten slotte wordt opgemerkt dat de risico's en overige kosten die samenhangen met de stimulering van de woningbouwproductie ten laste worden gebracht van de reserve grondbank, waarvoor binnen de reserve grondbank maximaal € 50 miljoen beschikbaar is. Voorts wordt opgemerkt: 'Voor de bepaling van de financiële gevolgen van de in te zetten instrumenten is een rekenmodel opgesteld. In de GS vergadering van 21 juli is op basis van dit rekenmodel vastgesteld dat het te verwachten verlies zal uitkomen op circa € 40 miljoen. Dit is exclusief een risico-opslag van circa € 20,5 miljoen. Ten behoeve van het voorliggende dossier is het rekenmodel geactualiseerd. Het verwachte verlies valt nu hoger uit, te weten € 41,7 miljoen.'

Tot slot wordt vermeld dat in de Voorjaarsnota 2009 ook is opgenomen dat voor een aantal onderdelen rekening gehouden moet worden met beheersmaatregelen na

2012. 'Hoewel na de looptijd van 3 jaar nog niet alle investeringen terug zijn gevloeid naar de provincie, leidt alleen de eventuele inzet van de BHG na 2012 tot kosten. Het is de verwachting dat op 1 januari 2013 nog circa € 103 miljoen aan investeringen uit staat, waarvan circa € 37 miljoen aan verstrekte leningen. Na 2016 zullen waarschijnlijk ook deze bedragen grotendeels terug zijn gekomen bij de provincie.'

projectteamoverleg, d.d. 17 september en 1 oktober 2009

In het projectteamoverleg van 17 september 2009 wordt onder andere ten aanzien van de BVG opgemerkt dat later nog een besluit moet worden genomen over wat er gebeurt als na twee jaar de woningen gekocht moeten worden door de provincie en dat voordat de regeling verder uitgewerkt kan worden, er nog een aantal strategische keuzes gemaakt moet worden over de wijze van taxeren. In het projectteamoverleg van 1 oktober 2009 wordt daarover afgesproken dat in het beslisdocument voor GS (d.d. 6 oktober 2009) een beschrijving van de wijze van uitvoering van de taxaties wordt opgenomen; de provincie stelt taxateurs aan die gezamenlijk met verkopend makelaar de taxatie verzorgen voor de consument. Met betrekking tot het eerste punt wordt besloten dat er een fonds wordt ingericht voor de koop van de woningen. Aangegeven wordt dat er nog twee jaar is om dit fonds definitief in te richten. Wel wordt opgenomen dat, indien nodig, de exploitatie van de woningen door een professionele partij wordt verzorgd.

Beslisdocument GS, d.d. 6 oktober 2009

Uit het beslisdocument voor GS van 6 oktober 2009 komt onder meer het volgende naar voren als het om risico's betreffende de BVG gaat:

- Om in aanmerking te kunnen komen voor de BVG moet de VON-prijs van de nieuwbouwwoning hoger zijn dan de vrije verkoopwaarde van de bestaande woning die niet hoger mag zijn dan € 350.000,-. Deze grens dient als eerste begrenzing van het risico op overschrijding van de financiële kaders. De vrije verkoopwaarde wordt vastgesteld met een taxatie verricht door de verkopende makelaar en een taxateur gezamenlijk in opdracht van de aanvrager en de provincie. De taxateur wordt door de provincie geselecteerd en dient onafhankelijk te zijn.
- Om inzicht te krijgen in de risico's zijn verschillende scenario's opgesteld. Bij het neutrale scenario kunnen er binnen het budgettaire kader 3500 garanties (exclusief doorlegging) worden afgegeven. Om bij verslechterende marktomstandigheden tijdig te kunnen sturen op de financiële risico's, wordt voorgesteld te werken met een steeds in de tijd beperkte openstelling. De lengte van de eerste openstellingstermijn is bepaald rekeninghoudend met de potentiële risico's in het negatieve scenario. Voorgesteld wordt de regeling gedurende een periode van 4 maanden open te stellen voor het indienen van aanvragen. Laten de financiële kaders tegen de achtergrond van de marktontwikkelingen bij het verstrijken van de aanvraagperiode ruimte voor nieuwe aanvragen dan kan worden besloten tot één of meer nieuwe openstelling(en) van de regeling uiteraard voor zover de situatie met betrekking tot de woningbouwproductie daar nog om vraagt.

- De woningen die de provincie in bezit krijgt, zullen worden ondergebracht in een fonds dat belast is met het beheer, de tussentijdse verhuur en verkoop van de woningen op langere termijn. Het zal in ieder geval nog 2 jaar duren voordat de provincie geconfronteerd wordt met de verplichting tot afname van woningen. Deze periode wordt benut om de opzet en financiering van het fonds uit te werken en het fonds te voorzien van de benodigde beheersorganisatie.
- De financiële gevolgen van toepassing van de BVG worden voortdurend en nauwlettend gevolgd tegen de achtergrond van de marktontwikkelingen. Daarbij zijn de financiële kaders die zijn bepaald voor toepassing van het instrument, steeds maatgevend. Dat betekent dat er steeds zoveel verkoopopties zullen worden verstrekt als passend binnen het risicoprofiel dat voortvloeit uit de steeds te actualiseren scenarioanalyse.

Onder het kopje 'Risico's en gevolgen' wordt ingegaan op juridische, personele, bestuurlijk/politieke of algemene en financiële risico's van de BVG. Daaruit blijkt onder meer dat de BVG ter goedkeuring wordt voorgelegd aan DNB om uit te sluiten dat sprake is van een verzekering. Ten aanzien van de personele risico's is ten opzichte van het beslisdocument voor GS van 15 september 2009 toegevoegd dat de (interim) uitvoeringsorganisatie zorg draagt voor de afhandeling van aanvragen en voor de monitoring van de financiële gevolgen van de toepassing van de BVG. Hierbij wordt gebruik gemaakt van beschikbare interne en externe financiële expertise. Wat betreft de financiële risico's wordt weer melding gemaakt van het rekenmodel. Opgemerkt wordt dat in de GS vergadering van 15 september op basis van dit model is vastgesteld dat het te verwachten verlies zal uitkomen op circa € 41,7 miljoen. Binnen dit bedrag wordt € 14 miljoen gereserveerd voor kosten gerelateerd aan de BVG. Voorts wordt vermeld dat in het rekenmodel een worst case scenario is opgenomen waarin de kosten van de BVG oplopen tot circa € 20 miljoen¹⁴. De kosten voor het gehele stimuleringsproject bedragen in dit scenario vermoedelijk € 47,7 miljoen. Indien de woningmarkt zich in een minder negatief scenario ontwikkelt, zo wordt opgemerkt, komen de kosten uit op € 20 miljoen, waardoor de kosten voor het gehele woningbouwproject binnen het financiële kader van € 50 miljoen blijven.

Stuurgroepoverleg (bestuurlijk), d.d. 12 oktober 2009

Op 12 oktober 2009 wordt in het Stuurgroepoverleg op bestuurlijk niveau gesproken over de aanpak van de monitoring. Een tweetal gedeputeerden plaatst hier de volgende kanttekeningen bij:

- De frequentie van een half jaar is te laag. GS hebben behoefte aan sturingsinformatie; overzichten per week, maand en kwartaal.
- Monitoring is niet primair voor PS maar juist voor GS/Stuurgroep; zij moeten kunnen bijsturen in de uitvoering van het maatregelenpakket.
- Behoefte aan actuele informatie wordt voor stuurgroepleden steeds prangender. Iedereen is nieuwsgierig hoe de maatregelen 'lopen'. GS willen in bijeenkomsten

¹⁴ In het rapport van de Brink Groep van 10 juli 2009 worden de totale kosten voor de BVG in een worst case scenario berekend op € 28 miljoen.

graag concreter de actuele stand van zaken kunnen vertellen. Ofwel, niet te lang stilstaan bij de aanpak van monitoring, maar snel beginnen hiermee.

projectteamoverleg, d.d. 12 oktober 2009

Eveneens op 12 oktober 2009 vindt een projectteamoverleg plaats. Uit het verslag van deze vergadering blijkt dat de provincie bezig is met de selectie van taxateurs. Daarbij wordt opgemerkt dat een artikel van de NHG waarin zij aangeven alleen nog met door hun erkende taxateurs te werken om fraude te voorkomen, het belang van het taxatieproces onderschrijft. In dit licht onderhoudt de uitvoeringsorganisatie contact met Eigen Huis. Het projectteam merkt daarbij op dat de taxaties voor de BVG anders zijn dan taxaties die Eigen Huis normaal regelt. Voor de BVG wordt namelijk niet, zoals normaal bij Eigen Huis, vanuit de consument getaxeerd. Dit leidt tot de vraag waar voor de provincie de toetsing/borging zit voor de taxaties. Opgemerkt wordt dat deze vraag zal worden meegenomen in het proces. Verder wordt aangegeven, dat de BNG niet akkoord is met de garantstelling zoals deze beschreven is voor verschillende maatwerkoplossingen. Daarom wordt nu een nieuwe opzet gemaakt van de garantstelling waar alle partijen mee akkoord kunnen gaan en waarbij het risico niet groter wordt voor de provincie.

Begeleidingsformulier Mandaatstuk Stimulering Woningbouw, d.d. 4 november 2009

In een Begeleidingsformulier Mandaatstuk Stimuleringsmaatregel Woningbouw NB betreffende de BVG van 4 november 2009, wordt vermeld dat GS op 6 oktober 2009 hebben kennisgenomen van de opzet voor de regeling BVG en thans de uitgewerkte regeling voorligt ter vaststelling. Voor de procedure en voorwaarden wordt verwezen naar het dossier van 6 oktober 2009. Opgemerkt wordt dat de voorliggende regeling daar grotendeels bij aansluit. Met betrekking tot het taxatieproces wordt opgemerkt dat dit uiteindelijk anders is ingericht. 'Er wordt geen gezamenlijke taxatie door de verkopend makelaar en de door de provincie aangewezen taxateur verricht maar de aanvrager kan een taxatierapport van zijn verkopend makelaar overleggen. Al dan niet ter controle van de eventueel door de aanvrager overlegde taxatie wordt een taxatie gedaan door een door de provincie aangewezen taxateur. Indien er grote verschillen tussen de taxaties zitten treedt de taxateur in overleg met de verkopend makelaar. Als zij er niet uitkomen wordt een derde taxateur ingeschakeld om een definitief oordeel te vellen.'

Beslisdocument GS, d.d. 22 december 2009

Op 22 december 2009 bespreken GS een memo van de Brink Groep betreffende het BIN van 3 december 2009 (een eerste versie van deze memo dateert van 14 september 2009). In het bijbehorende beslisdocument voor GS wordt met betrekking tot de risico's en gevolgen van het BIN onder het kopje 'Juridisch/ Europees' opgemerkt dat bij inzet van dit instrument rekening moet worden gehouden dat geen sprake is van staatssteun.

Er worden geen risico's en gevolgen vermeld onder de kopjes 'Personeel' en 'Bestuurlijke/politieke of algemene risico's en gevolgen'.

Onder het kopje 'Financieel' wordt aangegeven, dat het totale vermogensbeslag van het maatwerk € 100 miljoen bedraagt voor renteloze leningen, garantiestellingen en

het BIN (€ 40 miljoen). De totale begrote kosten hiervoor bedragen € 3,75 miljoen aan exploitatielasten en € 9,9 miljoen aan inzet van de instrumenten. Uitgangspunt is dat 95% van de via het BIN uitgezette middelen weer terugkeert naar de provincie. 'Anders gezegd, binnen de risicoreserve grondbank kan een verlies van € 2 miljoen (5% van € 40 miljoen) op het BIN worden opgevangen.' Met betrekking tot dit bedrag wordt vervolgens opgemerkt dat de kans dat de prijzen in de woningmarkt dermate hard zullen dalen dat de risicoreservering van € 2 miljoen onvoldoende blijkt, gering wordt geacht. Ten eerste omdat de huidige ontwikkeling van de huizenprijzen niet die richting uitwijst. Ten tweede omdat de korting van de projectontwikkelaar van 5 - 10% een buffer vormt voor eerste prijsdalingen. 'Mocht de huizenmarkt onverhoopt toch nog een stevige (prijs)dreun krijgen, kan als beheersmaatregel worden besloten de verhuurperiode van de woningen te verlengen totdat de waarde wel voldoende is gestegen.'

Het beslisdocument is aangehouden onder meer omdat de gedeputeerde de financiële aspecten te globaal acht. Opgemerkt wordt dat er nadrukkelijk naar de risico's dient te worden gekeken en inzicht in de kosten dient te worden verkregen.

Beslisdocumenten GS, d.d. 2 en 9 februari 2010

Op 2 en 9 februari 2010 spreken GS opnieuw over de opzet van het BIN. In het beslisdocument voor GS is met betrekking tot de juridische risico's en gevolgen onder meer het volgende opgenomen: 'De investering van de provincie in het fonds is marktconform en resulteert om die reden niet in enige vorm van staatssteun. De provincie verwacht op goede gronden een marktconform rendement op haar investering. Die verwachting is gebaseerd op de korting die het fonds op de onverkochte woningen ontvangt en de verwachte prijsontwikkeling op de woningmarkt. Alle deelnemers aan het fonds (provincie, gemeente en woningcorporatie) investeren bovendien tegen gelijke voorwaarden (zij delen exact gelijke opbrengsten en risico's) zodat evenmin sprake kan zijn van bevoordeling van mede-investeerders.'

Wat betreft bestuurlijke/politieke of algemene risico's en gevolgen wordt opgemerkt dat de toepassing van het BIN wordt meegenomen in het proces van monitoring en evaluatie van het maatregelenpakket economische recessie. Met betrekking tot de financiële risico's wordt tot en met de zin 'Ten tweede omdat de korting van de projectontwikkelaar van 5-10% een buffer vormt voor eerste prijsdalingen.' dezelfde tekst weergegeven als in het beslisdocument van 22 december 2009. Vervolgens wordt opgemerkt: 'Niettemin zullen voorafgaand aan iedere toepassing van het BIN alle daaraan verbonden risico's financieel moeten worden doorgerekend waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd dat er voorcalculatorisch ten minste break even zal worden gedraaid.'

projectteamoverleg, d.d. 11 februari 2010

Tijdens het projectteamoverleg van 11 februari 2010 merkt één van de teamleden op een gedetailleerde rapportage te willen per regeling over het financiële maatwerkpakket en consumentenmaatregelen. Naar de mening van dit teamlid bevatten de rapportages momenteel te weinig informatie. 'Er worden geen vermeldingen van de risico's opgenomen, de garantstellingen worden niet per

periode weergegeven en er wordt ook geen onderscheid gemaakt in vermogensbeslag en garantstellingen.’

Beslisdocument GS, d.d. 16 februari 2010

Op 16 februari 2010 spreken GS over de verlenging van de aanvraagperiode voor de BVG, de BWnb en de BWlv. Voor deze instrumenten geldt 28 februari 2010 als einddatum. Voorgesteld wordt deze tot en met 30 september 2010 te verlengen, met het oog op een groter doelbereik: een substantiële bijdrage aan het stimuleren van de woningbouw, en het daarbij behorende effect op de werkgelegenheid. Met betrekking tot de BVG wordt onder meer opgemerkt dat de deelname behoorlijk is, maar ten behoeve van het doelbereik nog mag toenemen. Daarbij wordt gesteld dat dit instrument voor de provincie de grootste financiële impact heeft en dat daarom is gerekend met een worst case scenario bij de risicoafdekking. Aangegeven wordt dat de reserve grondbank dit lijkt te kunnen opvangen. Daarom wordt voorgesteld de openstellingperiode te verlengen.

Onder de kopjes ‘Juridisch/Europees’, ‘Personeel’ en ‘Bestuurlijke/politieke of algemene risico’s en gevolgen’ wordt aangegeven, dat er geen risico’s en gevolgen zijn. Over de financiële risico’s wordt opgemerkt dat van de maximaal € 50 miljoen beschikbare middelen binnen de reserve grondbank er circa € 20 miljoen voor de BVG is vrijgemaakt.’ Dit bedrag is bedoeld voor het opvangen van een worst case scenario waarin 800 garantiestellingen zijn afgegeven terwijl de huizenprijzen in de periode begin 2010 en eind 2011 met circa 20% zijn gedaald.’ Verder wordt gesteld dat naar verwachting het aantal aanvragen per 1 oktober 2010 zal zijn opgelopen naar circa 600 stuks en dat dit betekent dat binnen de reserve grondbank hoogstwaarschijnlijk voldoende risicoafdekking heeft plaatsgevonden voor de BVG. Hetzelfde geldt voor de BWvl, de BWnw en de BS waarvoor de kosten zich binnen de gestelde kaders ontwikkelen. In een bijlage wordt de financiële dekking in tabellen als volgt weergegeven:

Tabel 12a: Financiële dekking consumentenmaatregelen

Instrument	Expl. lasten	Inzet	Risico-res.	Real.
BWlv	-620.000	-1.400.000	0	0
BWnw	-200.584	-3.600.000	-950.146	0
BVG	-1.349.000	-3.637.000	-14.879.000	0
BS	0	0	0	0
Maatwerk	-3.750.000	-9.904.437	-3.413.609	-195.388
Vorbereidingskosten	-4.450.000	0	0	-2.541.889
Marketing, pr en comm	-2.000.000	0	0	-725.497

Tabel 12b: Financiële dekking producentenmaatregelen

Maatwerk	Expl. lasten	Inzet	Risico-res.	Real.
Renteloze Lening	-1.875.000	-5.404.437	-1.819.859	-195.388
Garantstellingen	-375.000	-2.000.000	-593.750	
Risicodragende Invest	-1.500.000	-2.500.000	-1.000.000	
Saldo	-3.750.000	-9.904.437	-3.413.609	-195.388

Tabel 12c: Reserve grondbank

Inzet reserve grondbank	Bedrag
1. Exploitatiekosten	-12.369.584
2. Inzet instrumenten	-18.541.437
3. Risicoreservering	-19.242.755
Saldo	-50.153.776

Stuurgroepoverleg (ambtelijk), d.d. 24 februari 2010

In het verslag van het Stuurgroepoverleg (ambtelijk) van 24 februari 2010 wordt vermeld dat in de doorstroming van de projecten woningbouw een afname te zien is en negatieve geluiden uit de B5 komen omtrent het proces (duurt lang, veel eisen) en de inhoud (weinig concreet geld) van maatwerkprojecten. In de stuurgroep wordt geconcludeerd dat diverse partijen de schuld aan het doorschuiven zijn. Het BIN wordt gezien als mogelijke optie voor veel gemeenten en de daar lopende projecten. Deze mogelijkheid moet echter akkoord worden bevonden door PS en door Binnenlandse Zaken en dat proces kost tijd.

projectteamoverleg, d.d. 4 maart 2010

Uit het verslag van het projectteamoverleg komt naar voren dat de tijdens de vorige vergadering gevraagde gedetailleerde rapportage, begin maart klaar zal zijn. Dan zal een compleet overzicht gereed zijn, waarin vermogensbeslag en garantstellingen zijn opgenomen.

Als bijlage bij het verslag van het projectteamoverleg is het rapport Interne audit Woningbouw opgenomen. In dit rapport wordt onder andere ingegaan op taxaties. De vraag wordt beantwoord hoe vaak het voor komt dat geen overeenstemming wordt bereikt over het taxatierapport. Als antwoord wordt gegeven:

‘Als voldaan is aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een taxatie, wordt via het NBTO een externe taxateur ingeschakeld. Deze opdracht wordt schriftelijk verstrekt door de directeur ROH (nagaan). Als het taxatierapport retour komt, wordt het beoordeeld door de projectmedewerkster en tekent zij de ontvangst aan op de checklist. Vervolgens vindt een tweede check plaats door de projectleider. Bij afwijkingen van de taxatiewaarde < 5% t.o.v. taxatiewaarde rapport verkopend makelaar, wordt de begunstigde in gelijk gesteld. Bij afwijking en van de taxatiewaarde > 5% t.o.v. taxatiewaarde rapport verkopend makelaar, gaat de projectleider in overleg met betreffende makelaar en wordt zonodig het taxatierapport aangepast. [nb: het taxatierapport wordt niet aangepast, maar er is sprake van een hertaxatie door de NBTO en een externe taxateur.] De regeling voorziet er bij blijvend geschil in, dat een onafhankelijk taxateur (opdrachtverstrekking door de provincie) uitsluitel brengt over taxatiewaarde en -rapport. Als dit bindend advies niet wordt geaccepteerd door de begunstigde, dan komt hij niet in aanmerking voor de BVG. De begunstigde kan dan wel weer een nieuwe aanvraag indienen. De taxatiekosten worden door de externe taxateur door NBTO rechtstreeks in rekening gebracht bij de ‘begunstigde’. Tot nu toe is in drie gevallen niet tot overeenstemming gekomen. In één geval zal een hoorzitting

plaatsvinden (taxatiewaarde marginaal boven maximaal toegestane taxatiewaarde) en in twee andere gevallen is de aanvraag ingetrokken.’

Ook is nagegaan of al afspraken zijn gemaakt over het beheer van de door de provincie in eigendom over te nemen woningen. Daarover wordt vermeld:

‘Nee, er zijn nog geen afspraken gemaakt met woningbouwverenigingen over het beheer van de woningen die in eigendom komen. In september 2010 is exact bekend hoeveel dat er zullen zijn. Het is zaak nu snel randvoorwaarden te bedenken voor de wijze waarop en het tijdstip dat de woningen moeten worden afgestoten. Het niet kunnen afzetten van de woningen vormt de grootste risicofactor voor de provincie.’ In de interne audit wordt ook nagegaan hoe risicoanalyse plaatsvindt van de woningcorporatie (inzicht in de solvabiliteit). ‘De administrateur (bedrijfsbureau ROH) houdt de financiële aspecten bij, zoals de terugbetalingen. Die zullen onderdeel worden van de nog op te stellen kwartaalrapportages. Solvabiliteit woningcorporaties wordt tijdens onderhandelingsgesprekken onderzocht en nagetrokken wordt of de corporatie een A-status, B1, B2 of C-status heeft.’

Beslisdocument voor GS, d.d. 9 maart 2010

Besproken wordt het Memorie van Antwoord (MvA) betreffende het BIN, dat naar aanleiding van een verzoek van de commissie BM (vergadering van 26 februari 2010) is opgesteld. Over de rol en positie van woningcorporaties wordt onder meer opgemerkt dat het risico verbonden aan de exploitatie van de woningen bij de woningcorporaties wordt gelegd. Het risico verbonden aan de waardeverandering van de over te nemen woningen wordt bij het BIN gelegd. ‘De woningcorporaties participeren ook in het BIN zodat ze naast een belang in een goede exploitatie van de woning ook een belang hebben bij een positieve waardeontwikkeling van de woningen.’

Verder wordt onder meer beaamd dat het BIN niet het meest eenvoudige instrument is ter stimulering van de woningbouw, maar wel een effectief instrument. Omdat de opzet vrijwel geheel is uitgewerkt in modellen, is een hoge mate van standaardisatie en een brede toepasbaarheid mogelijk. Over die toepassing wordt opgemerkt dat de provincie daarbij (vooralsnog) geassisteerd wordt door Deloitte.

Beslisdocument voor GS, d.d. 16 maart 2010

Op 16 maart 2010 vergaderen GS over de toepassing van een garantstelling ten behoeve van projectontwikkelaars als instrument bij de toepassing van maatwerk, waarbij het project dient als afdekking van het risico voor de provincie uit de garantstelling. In het beslisdocument wordt onder het kopje ‘Samenvatting’ onder meer opgemerkt dat de oplossingen aan de producentenkant tot op heden gevonden zijn in leningen en garanties aan/voor gemeenten en woningcorporaties en GS onlangs ook de opzet voor het BIN hebben vastgesteld. ‘Thans dienen zich echter projecten aan waarbij de genoemde oplossingsrichtingen niet werkbaar zijn. Omdat er geen woningcorporatie bij het project is betrokken of kan worden, of omdat de (financiële) impuls niet via de gemeente kan lopen maar rechtstreeks aan de projectontwikkelaar moet worden gegeven.’

Voorts wordt aangegeven, dat een oplossing voor deze projecten gevonden kan worden in een garantiestelling door de provincie ten behoeve van de ontwikkelaar.

Gesteld wordt dat banken daarmee gemotiveerd worden de financiering voor een project te verstrekken. Vanuit de behoefte aan een inzichtelijk en beperkt risicoprofiel zijn banken namelijk weinig gemotiveerd om financieringen te verstrekken. Aan de bank wordt een garantstelling afgegeven voor de (terugbetaling van de) financiering die aan de projectontwikkelaar wordt verstrekt.

Als voorwaarde wordt gesteld dat aan de provincie het eerste recht van hypotheek op het (onverkochte deel van het) project toekomt en er een garantie is dat het project wordt afgebouwd. Daarbij kunnen ook aanvullende zekerheden aan de orde zijn. Eén en ander zal bij toepassing in een individueel geval contractueel met de projectontwikkelaar en de bank moeten worden uitgewerkt.

Met betrekking tot de juridische risico's en gevolgen wordt ingegaan op staatssteun. 'Voor het verstrekken van de garantstelling zal ter voorkoming van staatssteun in beginsel een marktconforme vergoeding gevraagd worden. Voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn hiertoe door de EC garantiepremies vastgesteld. Voor grote ondernemingen moet aansluiting worden gezocht bij vergelijkbare premies op de financiële markten. Is daar geen informatie over beschikbaar dan moet op basis van een vergelijking met een niet gegarandeerde financiering een marktconforme premie worden bepaald. Daarbij moet onder meer rekening worden gehouden met bedrag en looptijd van de financiering, de kredietwaardigheid van de projectontwikkelaar, de gestelde zekerheden en overige economische factoren.' Wat betreft de financiële risico's wordt opgemerkt dat van de € 100 miljoen die is gereserveerd voor de toepassing van maatwerk, € 10 miljoen beschikbaar is voor het verstrekken van garantstellingen. Binnen de reserve grondbank is een reservering gedaan van € 2 miljoen. Dit betekent, zo wordt vermeld, dat van de € 10 miljoen tenminste € 8 miljoen dient terug te keren naar de provincie. Verder wordt aangegeven, dat bij het verstrekken van een garantstelling een risico-inschatting gedaan moet worden waarvoor vervolgens een reservering ten laste van het budget moet worden gebracht. Daarbij moet rekening gehouden worden met het maximum risico van € 10.000 per woning.

Beslisdocument GS, d.d. 6 april 2010

Op 6 april 2010 stellen GS het tweede MvA betreffende het BIN vast. Dit tweede MvA is opgesteld naar aanleiding van vragen van de commissie RM (vergadering van 26 februari 2010) over het BIN. Na een beschrijving van de toepassing van het BIN aan de hand van een voorbeeldproject wordt ingegaan op de nadere onderbouwing van het financiële risico voor de provincie.

Daartoe wordt onder andere opgemerkt dat na afloop van de exploitatieperiode (5 jaar) het BIN wordt geliquideerd. 'Alle dan nog onverkocht gebleven koopwoningen worden alsnog, zoveel mogelijk tegen de marktwaarde, verkocht. Koopwoningen die ten tijde van de liquidatie regulier zijn verhuurd worden door de woningcorporatie 'gekocht' voor 85% van de marktwaarde. De opbrengst die met de verkoop van de koopwoningen kan worden gegenereerd is afhankelijk van de ontwikkeling van de waarde van de koopwoningen gedurende de exploitatieperiode. De woningcorporatie ontvangt de investering in het bedrag dat voor de afname van de koopwoningen aan de ontwikkelaar is betaald (de directe huurwaarde), altijd

terug. Met de eventuele restantopbrengst wordt de lening die door het BIN is verstrekt, afgelost. De waardeverandering bij verkoop van de koopwoningen is daarmee voor rekening en risico van het BIN. Winst of verlies door de waardeverandering komt ten goede aan of wordt gedragen door de participanten in het BIN naar rato van hun participatie. In het overzicht hieronder worden de gevolgen weergegeven van drie scenario's voor de waardeontwikkeling.

Tabel 13: Scenario's waardeontwikkeling

Verkoop van de woning			
Waardeontwikkeling	-15%	0%	5%
Marktwaaarde	243.100	286.000	300.300
Aandeel corporatie	209.000	209.000	209.000
Opbrengst BIN	34.100	77.000	91.300
Lening BIN	49.500	49.500	49.500
Resultaat BIN	-15.400	27.500	41.800
Aandeel provincie (50%)	-7.700	13.750	20.900

Voor toepassing van het BIN is een budget gereserveerd van € 40 miljoen. In de berekening voor de toepassing is het neutrale scenario als uitgangspunt genomen. Hiervoor heeft de provincie gekozen omdat, zo is de gedachte, nieuwbouwwoningen minder gevoelig zijn voor risico's van waardeontwikkeling en omdat ten tijde van de totstandkoming van het BIN de vooruitzichten op de woningmarkt een positieve ontwikkeling vertoonden. Het neutrale scenario houdt rekening met een cumulatieve waardedaling van 10%. Deze waardedaling wordt opgevangen door de korting die door de ontwikkelaar op de marktwaaarde van de onverkochte koopwoningen wordt gegeven door af te zien van de bouwrente en een korting te geven op de VON-prijs. Bij toepassing van dit scenario is de verwachting dat sprake zal zijn van een sluitende exploitatie van het BIN en de investering van de provincie in het BIN weer naar de provincie terugvloeit. Voorzichtigheidshalve is ten tijde van de totstandkoming van het BIN rekening gehouden met een verlies van 5% op het beschikbare budget van € 40 miljoen, zijnde € 2 miljoen. Voor dit bedrag, vermeerderd met een opslag van 25%, is binnen de reserve grondbank een reservering gedaan.

Vervolgens wordt een overzicht weergegeven waaruit blijkt dat in het neutrale scenario over de komende 5 jaren sprake is van een cumulatieve waardedaling van 1,28%. Opgemerkt wordt dat er inmiddels dus een reële kans bestaat dat de participatie van de provincie in het BIN leidt tot een positief resultaat. Het overzicht laat ook de waardeontwikkeling in het negatieve scenario zien; de komende 5 jaren daalt de waarde dan cumulatief met 14,75%. Indien wordt uitgegaan van het voorbeeldproject is er sprake van een verlies van € 7.700 per woning. 'Bij 30% kans dat het negatieve scenario optreedt komt dit bij investering van het gehele voor het BIN beschikbare budget van € 40 miljoen, neer op een verlies voor de provincie van totaal bijna € 3,75 miljoen. Hoewel de kans dat het negatieve scenario zich voordoet gelet op de waardeontwikkelingen op de woningmarkt, niet groot is meent de provincie voorzichtigheidshalve het bedrag van de reservering binnen de reserve grondbank van € 2 miljoen op te moeten hogen naar € 3,75 miljoen. Zoals in de

Najaarsbrief 2009 vermeld is de reserve grondbank een risicoreserve die gekoppeld is aan de kredieten voor het provinciaal ontwikkelbedrijf en het project stimulering woningbouw.’

Vervolgens wordt in een tabel de stand van zaken met betrekking tot de benutting van de reserve grondbank weergegeven.

Tabel 14: Benutting reserve grondbank

	Krediet	Risico reserve	Benut	Restant
Ontwikkelbedrijf	250	52	11,5	40,5
Stimulering woningbouw	250	50	50 kosten 28 risico's 22	0

Opgemerkt wordt dat in het overzicht de ophoging van de reservering voor het BIN tot € 3,75 miljoen inbegrepen is. Tot slot wordt opgemerkt dat de risicoreserve voor het project Stimulering Woningbouw niet alleen wordt benut voor de afdekking van de risico's maar ook voor de afdekking van de kosten van uitvoering van het project. 'Daarmee is het bedrag dat binnen de reserve grondbank beschikbaar is voor het project Stimulering Woningbouw volledig benut.'

projectteamoverleg, d.d. 20 mei 2010

Het verslag van het projectteamoverleg van 20 mei bevat als bijlage een brief van één van de ingehuurde externe partijen. In deze brief wordt ingegaan op de vraag van de provincie om de berekeningssystematiek voor de Garantstelling, Renteloze lening en het BIN aan de provincie ter beschikking te stellen. De externe partij laat hierop weten dat zij hun rekenmodellen niet in Excel aan opdrachtgevers verstrekken, omdat ervaringen hebben geleerd dat dit leidt tot onduidelijkheid en onjuist gebruik van deze modellen. Verder is de externe partij van mening dat voor de provincie het inzicht in de berekening essentieel is ten behoeve van controle. Naar hun mening biedt de door hen opgestelde documentatie rondom de projecten dit gewenste inzicht echter voldoende. Mocht de provincie het hier niet mee eens zijn dan wil het externe bureau de modellen in Excel alsnog aan de provincie overhandigen, maar dan alleen onder de voorwaarde dat de modellen ook op de juiste deskundige manier worden gebruikt. Daarom stellen ze voor een handleiding te schrijven waarin de werking en het gebruik van het model worden toegelicht en uitgelegd. Daarvoor brengen zij dan wel een honorarium voor in rekening.

In een andere bijlage bij het verslag van het projectteamoverleg wordt, met als uitgangdatum 16 mei 2010, een overzicht gegeven van de verdeling tussen investeringsbudget, exploitatiebudget en de realisatie van investeringen en exploitatie: investeringsbudget € 122,2 miljoen, exploitatiebudget € 50,3 miljoen, realisatie € 30,5 miljoen investering en € 7,2 miljoen exploitatie. In een voetnoot wordt aangegeven: 'In het negatieve scenario (BVG) zal het verwachte investeringsbudget circa € 20 miljoen hoger uitvallen.'

Beslisdocument GS, d.d. 20 en 27 april en 25 mei 2010

Op 20 en 27 april en op 25 mei bespreken GS de evaluatie van de aanpak van het totale pakket aan stimuleringsmaatregelen. In het beslisdocument wordt opgemerkt dat de voortgang en prognoses aanknopingspunten kunnen bieden voor het bijsturen van de aanpak. 'Daarnaast is de veranderde positie van de provincie aanleiding tot heroverweging van onze inzet. Het nieuwe profiel zoals geschetst in de Agenda van Brabant heeft de taken en rollen van de provincie aangescherpt. Bovendien is de financiële positie van de provincie veranderd en zijn ombuigingen noodzakelijk. Op basis van deze ontwikkelingen willen wij onze aanpak herijken.'

Hiervan uitgaande wordt voorgesteld de maatregelen voor stimulering van de woningbouw en duurzame energie af te bouwen.

Het afbouwen van de maatregelen voor stimulering van de woningbouw wordt als volgt onderbouwd: 'De woningbouwmaatregelen passen niet goed binnen het nieuwe profiel van de provincie. De situatie van de provincie is veranderd. De financiële positie is verslechterd, waardoor ombuigingen noodzakelijk zijn. In het kader van de Agenda van Brabant, die op 11 juni 2010 voorligt in PS, is het profiel van de provincie aangescherpt. Het stimuleren van de woningbouwproductie is geen kerntaak van de provincie. Daarbij komt dat derde partijen steeds minder interesse tonen in onze maatregelen, vanwege hun eigen beperkte financiële mogelijkheden.' De financiële consequenties van het afbouwen van de maatregelen voor stimulering van de woningbouw zijn als volgt verwoord: 'Met het afbouwscenario is sprake van een besteding van in totaal een bedrag van ongeveer € 110 miljoen. De benutting van de risicoreserve binnen de grondbank wordt teruggebracht van € 50 naar € 38 miljoen¹⁵.'

Onder het kopje 'Juridisch/ Europees' en 'Personeel' wordt aangegeven, dat er geen risico's en gevolgen zijn. Wat betreft de bestuurlijke/politieke of algemene risico's en gevolgen wordt opgemerkt dat nieuwe inzichten er toe leiden dat er geen € 400 miljoen wordt geïnvesteerd in de Brabantse economie maar circa € 212 miljoen. 'Dit kan vragen oproepen van pers en/of betrokken partijen. Er wordt gewerkt aan een communicatieplan.' Met betrekking tot de financiële gevolgen tot slot wordt opgemerkt dat deze worden meegenomen in MARAP II en een plaats zullen krijgen bij het opstellen van de Najaarsbrief.

Stuurgroepoverleg (bestuurlijk), d.d. 7 juni 2010

Uit het verslag van het Stuurgroepoverleg van 7 juni 2010 blijkt dat onder meer is opgemerkt dat in de media ten onrechte het beeld is ontstaan dat de herijking alleen een resultaat is van bezuinigingen. Aangegeven wordt dat naast financiële overwegingen, er echter voornamelijk een inhoudelijke evaluatie aan ten grondslag ligt. Voor de maatregelen die afgebouwd worden, zo wordt vermeld, is onvoldoende animo vanuit de markt of is de belangstelling de afgelopen maanden sterk teruggelopen.

¹⁵ Uit een interne mail van 24 juni 2010, die als bijlage bij het verslag van het projectteam van 15 juli 2010 is gevoegd (zie hiervoor paragraaf 5.3.1), blijkt dat later wordt teruggekomen op deze zogenaamde 'besparing' van € 12 miljoen door de reserve grondbank terug te brengen van € 50 naar € 38 miljoen.

projectteamoverleg, d.d. 18 juni 2010

In een bijlage bij het verslag van het projectteamoverleg wordt, met als uitgangsdatum 14 juni 2010 een overzicht gegeven van de verdeling tussen investeringsbudget, exploitatiebudget en de realisatie van investeringen en exploitatie: investeringsbudget € 127,7 miljoen, exploitatiebudget € 50,3 miljoen, realisatie € 31 miljoen investering en € 7,4 miljoen exploitatie. In een voetnoot wordt aangegeven: 'In het negatieve scenario (BVG) zal het verwachte investeringsbudget circa € 20 miljoen hoger uitvallen.'

Stuurgroepoverleg (ambtelijk), d.d. 29 juni 2010

Uit het verslag van het Stuurgroepoverleg van 29 juni 2010 blijkt dat de tussenevaluatie op 25 juni is besproken in de commissie EMG. Hierover wordt onder meer het volgende opgemerkt: 'Veel vragen en verschillende standpunten vanuit de verschillende fracties. Echter, geen eenheid/coalities hierin. Mede hierdoor is de tussenevaluatie akkoord en kunnen we verder.' Over het BIN wordt vermeld: 'Terughoudendheid statenleden ten aanzien van het BIN. Stuurgroep verwacht dat het voorstel het in PS niet haalt. In behandeling PS moet gedeputeerde nogmaals benadrukken dat zonder het fonds 1.200 woningen niet kunnen worden gebouwd.' Ook wordt een uitgevoerd reputatieonderzoek besproken. Hierover is in het verslag opgenomen: 'Aantal zaken gaat goed, maar ook aandachtspunten. Naar aanleiding van het stuk wordt een aantal opmerkingen gemaakt:

- Redenen waarom sommige maatregelen minder goed scoren binnen de woningbouwmaatregel; mensen hebben na lancering van het pakket de indruk gehad dat het zou gaan om € 250 miljoen *subsidiegeld*, trage besluitvorming, bijvoorbeeld bij het BIN (nu al een half jaar onderweg), inzet van één van de externe partijen heeft geleid tot onduidelijkheid bij partners en in projecten is hard onderhandeld hetgeen ook effect kan hebben gehad.
- Een ander teamlid ziet met name een oorzaak van de wat lagere scores in het feit dat verkeerde verwachtingen zijn gewekt ten aanzien van het bedrag van € 400 miljoen, evenals ten aanzien van de tijd die nodig is om van besluit naar implementatie te komen. Het teamlid merkt op dat hierover onvoldoende is gecommuniceerd.

Stuurgroepoverleg (bestuurlijk), d.d. 5 juli 2010

Ook op bestuurlijk niveau wordt in het Stuurgroepoverleg op 5 juli teruggeblikt op de bespreking van de tussenevaluatie in de commissie EMG op 25 juni 2010. De gedeputeerde geeft aan dat de bespreking van het BIN veel discussie over volkshuisvestingsonderwerpen opriep en het aantal sceptici nog groot is, maar het dossier wel door kan naar behandeling in PS van 9 juli 2010.

5.2.2 Informatieverstrekking aan PS

Aanpak kredietcrisis. Plan van Aanpak, d.d. juni 2009

Op 18 september 2009 wordt in de commissie BM de stand van zaken van de aanpak kredietcrisis ter kennisneming geagendeerd. In de bijlage 'Aanpak kredietcrisis. Plan van Aanpak, juni 2009', wordt in het hoofdstuk 'Begroting' aangegeven, dat de risico's en overige kosten die samenhangen met de stimulering van de woningbouwproductie in beginsel ten laste komen van de reserve grondbank waarin bij de najaarsbrief 2008 een bedrag is gestort van € 89 miljoen.

'Op het moment dat maatregelen concreter worden en in uitvoering zijn, zal op basis van risicoanalyses¹⁶ nauwkeuriger worden geraamd welke risico's de provincie moet aanhouden. Ook kunnen de uitvoeringskosten nauwkeurig worden geraamd. De uitkomst kan positief en negatief uitvallen. Indien nodig zullen bij een volgend afweegmoment eventuele knelpunten en de risicoafdekking concreter worden meegenomen (Najaarsnota).'

Behandeling Najaarsbrief 2009 en Programmabegroting 2010 in PS, d.d. 23 oktober en 20 november 2009

In de Najaarsbrief 2009 wordt onder meer ingegaan op de Reserve grondbank. Opgemerkt wordt dat voor de uitvoering van het provinciale grondbeleid bij Najaarsbrief 2008 is besloten tot de instelling van een Reserve grondbank, waarbij GS zijn gemachtigd tot het doen van grondaankopen ten laste van de reserve. Voorts wordt aangegeven dat op basis van een notitie over het provinciale ontwikkelbedrijf (RM-1393) de reserve niet alleen wordt ingezet voor grondaankopen, maar ook voor andere activiteiten van het ontwikkelbedrijf in oprichting, met name de eigen ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en deelnemingen in projecten die gezamenlijk met andere overheden en/of private partijen worden uitgevoerd (PPS). Omdat, zo wordt vermeld, het huidige investeringskrediet niet toereikend is om alle beleidsvoornemens van het provinciale ontwikkelbedrijf in oprichting uit te voeren, wordt voorgesteld om de reserve om te vormen tot een risicoreserve voor het grondbeleid, inclusief de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie, met daaraan gekoppeld een krediet tot een maximum van € 250 miljoen. Tot slot wordt aangegeven dat het saldo van de Reserve grondbank per 1-1-2010 is begroot op € 97,2 miljoen. Waarvan € 50 miljoen is geoormerkt als risicoafdekking voor het woningbouwproject.

In de programmabegroting 2010 wordt onder meer een inschatting gegeven van het gebruik van de instrumenten ter stimulering van de woningbouwproductie op dat moment (duur gerekend vanaf 15 september 2009). De gegevens zijn weergegeven in tabel 15.

In de paragraaf Weerstandvermogen wordt onder andere vermeld dat de reserve Grondbank een volume heeft van ruim € 92 miljoen (geraamde stand per 1-1-2010), waarvan € 50 miljoen is gereserveerd voor de risico's die samenhangen met de stimulering van de woningbouwproductie als onderdeel van het maatregelenpakket economische recessie (voorjaarsnota 2009).

¹⁶ Eerder is in het Plan van Aanpak opgemerkt dat maandelijks een risicoanalyse dient te worden gemaakt ten behoeve van de stuurgroep over de voortgang van de maatregelen.

Tabel 15: Inzet maatregelen stimulering woningbouwproductie

Instrumenten	Duur (mnd)	Aantal woningen
1. Brabantse hypotheek garantie	21	1.830
2. Brabantse Woonlastenverzekering	36	3.100
3. Brabantse waardebescherming nieuwe woningen	36	12.375
4. Brabantse verkoopgarantie	6-18	750*
5. Brabantse starterslening	36	4.000
6. Erfpachtconstructie	36	1.500
7. Maatwerkoplossingen projecten	36	10.000
8. Voorbereidingskosten	6	24.750 ¹⁷
9. Apparaatskosten uitvoeringsorganisatie	36	24.750
10. Marketing, PR en Communicatie	36	24.750
Totaal resultaat		24.750

* =minimaal aantal nieuwbouwwoningen. Ingeval keuze voor variant met door te leggen garantie komen daar nog circa 1.850 bestaande woningen bij.

Vergadering commissie RM, d.d. 27 november 2009

Op de agenda staat de notitie 'Stimulering woningbouw Noord-Brabant' d.d. 15 september 2009. In de notitie wordt niet (expliciet) ingegaan op risico's en de beheersing daarvan.

Behandeling voorstel BIN in commissie BM en RM, d.d. 26 februari 2010

In de notulen van de vergadering van de commissie BM is het volgende met betrekking tot het BIN opgenomen:

'De commissie heeft diverse kritische vragen bij dit voorstel:

- rol en positie van de woningbouwcorporaties;
- mogelijke spanning tussen economische aspecten en volkshuisvestingsaspecten;
- complexiteit regeling;
- mate van succes van huidige regelingen;
- noodzaak en effectiviteit van de regeling.

De commissie acht het voorstel op dit moment nog niet rijp voor besluitvorming door PS op 19 maart, maar stelt voor dat GS via een MvA met een reactie op bovengenoemde punten komen. De commissie stelt voor dat het voorstel en de MvA behandeld worden door de commissie voor RM in de eerstvolgende reguliere vergadering (26 maart 2010).'

Het voorstel over het BIN is ook geagendeerd voor de vergadering van de commissie RM op 26 februari 2010 (ter kennisneming) en op 26 maart (ter advisering). Tijdens de vergadering van 26 maart vraagt een groot aantal fractie naar de risico's van het BIN. In dat kader wordt het MvA van 9 maart 2010 over het BIN niet voldoende

¹⁷ De rekenkamer merkt op de weergegeven getallen in deze cel en in de cel daaronder niet te kunnen plaatsen onder het kopje 'Aantal woningen'. Een toelichting hierop ontbreekt.

geacht. De bespreking leidt uiteindelijk tot het verzoek om een tweede MvA waarin een betere rekenkundige onderbouwing wordt geleverd van de opmerking van de gedeputeerde dat het financiële risico van het BIN maximaal € 2 miljoen bedraagt. De commissie pleit ervoor om, mochten PS akkoord gaan met de regeling, regelmatig rapportages met goede overzichten te ontvangen om de risico's te kunnen volgen. Dit tweede MvA hebben GS op 6 april 2010 opgeleverd.

Behandeling statenvoorstel BIN in PS, d.d. 23 april 2010

Uit de notulen van deze vergadering blijkt dat de gedeputeerde heeft aangegeven, dat het een ingewikkeld voorstel is waar veel fracties vragen en bedenkingen bij hebben. Omwille van de tijd en van de zorgvuldigheid van de behandeling stelt de gedeputeerde voor het voorstel te betrekken bij de evaluatie die in mei plaatsvindt en dan de mening van de diverse fracties te horen. Dit voorstel wordt aangenomen.

Bespreking tussenevaluatie maatregelenpakket in commissie EMG, d.d. 25 juni 2010

De tussenevaluatie is op 25 juni 2010 besproken in de commissie EMG en stond op 18, respectievelijk 25 juni ter kennisgeving op de agenda van de commissies RM en BM. In de inleiding van de notitie wordt opgemerkt dat conform de afspraak gemaakt tijdens de PS-vergadering van 23 april, de inhoud van het statenvoorstel BIN wordt betrokken bij de tussenevaluatie.

In de commissienotitie wordt onder meer opgemerkt dat vanuit het nieuwe, nog door PS vast te stellen, profiel in de Agenda van Brabant woningbouwstimulering niet (langer) tot de kerntaken van de provincie behoort. Daarom wordt eerder dan gepland gestopt met de Stimuleringsmaatregelen Woningbouwproductie en worden de doelstellingen bijgesteld. De maatregelen zullen op korte, maar volgens de provincie verantwoorde termijn en verantwoorde wijze worden beëindigd.

Met betrekking tot de financiële gevolgen wordt opgemerkt: 'De voortijdige beëindiging van de stimuleringsmaatregelen voor de woningbouw en het daarbij te hanteren afbouwscenario levert een besparing op van € 12 miljoen. De benutting van de risicoreserve binnen de groundbank gaat namelijk van € 50 miljoen naar € 38 miljoen. De totale bestedingen zullen bijna € 110 miljoen bedragen met een totaal kapitaalbeslag van bijna € 72 miljoen. In een negatief scenario voor de consumentenmaatregelen zal het kapitaalbeslag circa € 20 miljoen hoger uitvallen. De bijbehorende risico's zijn daarvoor afgedekt binnen de risicoreservering van de groundbank.'

Uiteindelijk worden PS gevraagd in te stemmen met bovenstaande aanpassingen van het maatregelenpakket en de begrotingstechnische consequenties mee te laten lopen in de Najaarsbrief.

Uit de notulen van de vergadering van de commissie EMG blijkt dat de gedeputeerde naar aanleiding van vragen en opmerkingen van de commissieleden de volgende financiële situatie schetst. 'Er was € 250 miljoen (revolverend) beschikbaar voor woningbouw en € 50 miljoen voor risico's (bij grondbedrijf). Pakket dat nu voorligt: € 250 miljoen beschikbaar, waarvan € 112 miljoen via garantstellingen wordt aangesproken, en waarvan risicokosten maximaal € 38 miljoen bedragen.'

Over het BIN merkt de gedeputeerde op dat inzet hiervan nog wel degelijk zinvol is: 'De regeling wacht al een half jaar op afronding van de besluitvorming en projecten wachten op een 'go'. De woningbouwmarkt trekt aan; zo worden meer nieuwbouwwoningen verkocht.'

Tot slot concludeert de voorzitter dat een meerderheid instemt met de voorstellen, de bedenkingen tegen het BIN zijn weggenomen en dit statenvoorstel op 9 juli in PS kan worden geagendeerd.

Als bijlage bij de tussenevaluatie is een monitorrapportage¹⁸ opgenomen dat naast een overzicht met kwantitatieve outputgegevens ook een financieel overzicht bevat dat betrekking heeft op de gehele looptijd van het maatregelenpakket. Voor de Stimuleringsmaatregel Woningbouwstimulering zijn de financiële gegevens in onderstaande tabel weergegeven (Financieel overzicht week 18).

Tabel 16: Financieel overzicht week 18

Maatregel	Budget (€)		Realisatie	In pijplijn/ Behandeling **	Restant budget
	Subsidies/ tlv exploitatie	Particip. leningen			
Stimulering woningbouwproductie					
- fonds producenten		100 mln	46.447.033	0	53.552.967
- fonds consumenten		150 mln	37.786.900	0	112.213.100
- risicoafdekking grondbedrijf, w.v.	50 mln				
1. uitvoeringskosten	6.450.000		3.148.935	86.526	3.214.539
2. cons. instrumenten	12.626.584		1.350	1.350	12.623.884
3. maatw. oplossingen	13.654.437		390.773	0	13.263.664
4. overig	17.268.979		0	0	17.268.979

Behandeling statenvoorstel BIN in PS, d.d. 9 juli 2010

Uit de notulen van de PS vergadering van 9 juli 2010 blijkt onder meer dat de fractie van het CDA het BIN een welkome aanvulling op de crisismaatregelen vindt en met het voorstel instemt. De fractie van de PvdA stemt met tegenzin in (het BIN wordt als zeer complex beschouwd) omdat zij meent dat elk middel moet worden gebruikt om de bouw op gang te houden. Ook de SP stemt in met het voorstel. Deze fractie vindt het BIN ook ingewikkeld en risicovol, maar wil het instrument wel het voordeel van de twijfel geven, voornamelijk omdat daarmee 'de bouwvallers aan het werk kunnen blijven'. De andere fracties stemmen tegen het voorstel. Zij menen dat

¹⁸ In de periode januari 2010 tot en met juni 2010 hebben de commissies BM, EMG en RM een aantal van deze monitoringrapportages ter kennisneming ontvangen, als bijlage bij een 'Stand van zaken' notitie of Kwartaalmonitor.

sprake is van risico's waar weinig grip op is en zetten vraagtekens bij de risicoreserve van € 2 miljoen. Betwijfeld wordt of dit bedrag voldoende is. De gedeputeerde merkt onder meer over het BIN op dat het geen nieuw instrument is, maar het al lang op de plank ligt. 'De regel is dat het oprichten van een fonds formeel langs PS moet, anders waren wij er allang mee begonnen en hadden wij de successen van dit fonds met de Staten kunnen delen. Wij moeten nu eenmaal de formele weg volgen en PS toestemming vragen om dit te mogen doen.' Wat betreft de risico's merkt de gedeputeerde op dat hierover in de laatste vergadering van de commissie EMG en RM is gesproken. Hij is van mening dat dit voldoende is omdat naar zijn zeggen de risico's van het BIN erg klein en zeer beperkt zijn. 'Waarschijnlijk is dit een van de weinige projecten waarvan wij over een paar jaar kunnen concluderen dat wij die met winst hebben afgesloten. Wij verstrekken een winstdelende lening.'

In gesprekken met enkele leden van PS is opgemerkt dat het onderwerp 'Stimulering woningbouwproductie' bijna niet in PS aan de orde is geweest, maar vooral in commissies. Volgens één van de geïnterviewde statenleden duidt dit erop dat geen sprake was van een prangend politiek vraagstuk. Een ander statenlid zet een vraagteken bij de wijze waarop het onderwerp in commissies en in PS is behandeld.

De geïnterviewde statenleden hebben verder opgemerkt er wel bekend mee te zijn dat er externen ingehuurd werden voor de uitvoering van de stimuleringsmaatregel, maar niet op welke wijze en met welke omvang. Hier hebben zij geen inzicht in verkregen. Gebleken is dat het de meeste geïnterviewde statenleden ook niet bekend is/was dat een deel van de risicoreserve bestemd is/was voor uitvoeringskosten en meer specifiek inhuur.

Naar de mening van een geïnterviewd statenlid zijn PS niet actief geweest op het punt van risicomangement. PS hebben wat dit punt betreft vooral geaccepteerd wat GS hun hebben voorgehouden.

5.2.3 Ervaringen interne en externe betrokkenen

Interne betrokkenen

Gevraagd naar het uitvoeren van tussentijdse risicoanalyses hebben enkele intern betrokkenen aangegeven, dat door de Brink Groep steeds is gekeken hoe lang de instrumenten opengesteld zouden moeten worden en hoeveel reserves er dan nodig zouden zijn uitgaande van de financiële risico's de provincie liep. Past het afdekken van de financiële risico's (en de uitvoeringskosten) nog binnen de risicoreserve. De andere intern betrokkenen hebben aangegeven hier geen zicht op te hebben.

Wat de risicoreserve betreft hebben enkele intern betrokkenen opgemerkt dat deze in het begin is gevormd door van de reserve grondbedrijf € 50 miljoen te bestemmen ter dekking van de risico's en de uitvoeringskosten van de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie. De betreffende geïnterviewden hebben aangegeven, dat voor de gehele stimuleringsmaatregel steeds bekeken is hoeveel risicoreserve er nodig

was. Wat precies onder de risicoreserve viel en valt is de meeste betreffende geïnterviewden niet geheel duidelijk, maar daarvoor verwijzen ze naar de administratie. Volgens één geïnterviewde dient onder uitvoeringskosten te worden verstaan alle kosten aan inhuur van externen, kosten aan communicatie en marketing, taxatiekosten en de bedragen die in de vorm van subsidies werden verstrekt. Kortom, alle middelen die voor de uitvoering van de stimuleringsregeling woningbouwproductie ingezet werden/worden en die niet terug vloeien naar de provincie. Naar de mening van de betreffende geïnterviewde dekt de term risicoreserve de lading dan ook niet volledig; er is deels sprake van een bestemmingsreserve (voor uitvoeringskosten) en deels van een risicoreserve (voor het financieel afdekken van de risico's).

Verder is opgemerkt dat in het begin werd uitgegaan van een verdeling van € 28 miljoen aan uitvoeringskosten en € 22 miljoen aan risicoreserve. Naar zeggen van enkele geïnterviewden bleek gaandeweg echter dat er minder gebruik werd gemaakt van de subsidie-instrumenten dan verwacht en de kosten/risico's van de inzet van andere instrumenten hoger bleken te zijn dan verwacht. De betreffende geïnterviewden zijn van mening dat tot nu toe deze kosten/risicodekking uit de risicoreserve kan/kon worden gedekt, omdat de bedragen voor uitvoeringskosten en risicoreservering binnen de risicoreserve uitwisselbaar zijn en altijd is uitgegaan van het negatieve scenario. Zolang maar binnen het gereserveerde bedrag (ad € 50 miljoen) wordt gebleven is er geen probleem.

Verder hebben enkele geïnterviewden aangegeven, dat na verloop van tijd een ander college aangetreden is en, mede op basis van de risicoanalyses, tot de conclusie is gekomen dat de provincie het probleem op de woningmarkt niet opgelost krijgt en bovendien het risicoprofiel van de maatregel stimulering woningbouwproductie aan het toenemen was. Zij geven aan dat op basis daarvan is besloten de maatregel vroegtijdig af te bouwen en de investering van € 250 terug te brengen tot € 100 miljoen.

Enkele geïnterviewden hebben aangegeven, dat zij menen dat de omvang van de risicoreserve naar aanleiding van dit besluit ook navenant naar beneden is bijgesteld. Een andere geïnterviewde heeft aangegeven het zich te kunnen voorstellen dat dit voorzichtigheidshalve niet is gebeurd en er is gehandeld op basis van voortschrijdend inzicht. Namelijk dat de woningmarkt voorlopig nog niet uit het dal krabbelt (zoals bij aanvang werd voorzien), maar nog steeds in een neerwaartse spiraal zit.

Externe betrokkenen

De vertegenwoordigers van de externe partijen beschouwen risicomanagement als een continu proces. De vertegenwoordigers van één van de externe bureaus hebben opgemerkt dat ze vanuit dat standpunt een aantal adviezen aan de provincie hebben meegegeven. Naar hun zeggen betrof het onder meer het maandelijks verrichten van risicoanalyses, omdat toen al duidelijk was dat de trend van dalende huizenprijzen zich bleef doorzetten, het opleiden van (eigen) taxateurs in het kader van de uitvoering van de BVG, de woningportefeuille die zou ontstaan in het kader van de

BVG overdragen aan een zakelijke partner/verzekeraar en dergelijke. De geïnterviewden hebben aangegeven, dat ze later hebben begrepen dat de provincie deze aanbevelingen uiteindelijk niet allemaal heeft geëffectueerd.

De vertegenwoordigers van één van de andere externe bureaus hebben het eindmoment van hun bemoeienis met betrekking tot de instrumenten, omschreven als 'enigszins rafelig'. Ze hebben opgemerkt dat toen de instrumenten eenmaal ontwikkeld waren en klaar om ingezet te worden, de Brink Groep door de provincie van de klus is gehaald (vanwege het besluit van de provincie de uitvoering verder onder te brengen in een bestaande raamovereenkomst die zij heeft met een andere externe partij) en daarmee feitelijk hun bemoeienis met de instrumenten ook op dat zelfde moment gestopt is. Of er tussentijdse risicoanalyses zijn verricht hebben ze dan ook geen zicht op.

De vertegenwoordiger van weer een ander extern bureau heeft opgemerkt alleen bij het maatwerk te zijn betrokken. Op het moment dat dit bureau hiervoor werd ingehuurd was er naar zeggen van de geïnterviewde al een doordachte set van drie maatregelen (renteloze leningen, garantstellingen en het BIN) uitgewerkt. Doordacht betekent naar zijn mening in dit geval dat per maatregel de (te bedenken) zakelijke/financiële risico's in kaart waren gebracht en een aantal maatregelen was uitgedacht om deze weg te nemen. Zoals het betrekken van meerdere partijen bij de uitvoering van de maatregelen, zodat sprake is van risicodeling en specifieke kennis, het opzetten van een memo-/verslagleggingstructuur op basis waarvan besluiten genomen kunnen worden en aansluiten bij de regio-indeling die al binnen de directie ROH werd gehanteerd. De geïnterviewde heeft aangegeven, dat risicobeheersing tijdens de uitvoering van de maatregel heeft plaatsgevonden door vast te houden aan dit proces.

5.3 Risicomanagement tijdens afbouw uitvoering

5.3.1 Invulling en uitvoering risicomanagement

Stuurgroepoverleg (bestuurlijk), d.d. 5 juli 2010

Tijdens het Stuurgroepoverleg op 5 juli merkt de verantwoordelijk gedeputeerde op dat hij van meerdere kanten wordt benaderd om de consumentenmaatregelen, in het bijzonder de BS en de BVG, niet te beëindigen in oktober 2010, maar deze te verlengen tot minimaal einde 2010. Opgemerkt wordt dat met name het vertrouwen dat deze maatregelen de consument geven belangrijk is en een overweging kan vormen om toch te verlengen. Besloten wordt een GS voorstel voor te bereiden ten behoeve van verlenging van de BS en de BVG inclusief financiële gevolgen.

projectteamoverleg, d.d. 15 juli 2010

In het verslag van het projectteamoverleg van 15 juli wordt vermeld dat het voorstel voor verlenging van de consumentenmaatregelen tot 1 april 2011 in september in GS komt. Voorgesteld wordt om naast de financiële consequenties hiervan ook de risico's expliciet te vermelden om een zo duidelijk mogelijk beeld te scheppen.

Verder wordt vermeld dat in de stuurgroep (bestuurlijk) de gedeputeerde heeft opgemerkt dat voor de BVG slechts 2% van de woningen uiteindelijk hoeven te worden opgekocht door de provincie. Daarbij wordt opgemerkt dat deze informatie niet uit het projectbureau komt.

Bij het verslag van het projectteamoverleg is een interne mail van 24 juni 2010 bijgevoegd waarin wordt teruggekomen op de zogenoemde besparing van € 12 miljoen op het beslag binnen de reserve grondbank voor risico's en kosten bij de toepassing van het voorgestelde afbouwscenario. 'Naast het feit dat bepaalde voorbereidings- en uitvoeringskosten onveranderd blijven moet ook in ogenschouw genomen worden dat een groot deel van de risicoreservering wordt ingenomen door de BVG. Nu het afbouwscenario uitgaat van de oorspronkelijke looptijd blijven de risico's en daarmee de reservering onveranderd.'

In een bijlage bij het verslag van het projectteamoverleg wordt, met als uitgangsdatum 30 juni 2010 een overzicht gegeven van de verdeling tussen investeringsbudget, exploitatiebudget en de realisatie van investeringen en exploitatie: investeringsbudget € 127,7 miljoen, exploitatiebudget € 50,3 miljoen, realisatie € 33,4 miljoen investering en € 7,8 miljoen exploitatie. In een voetnoot wordt aangegeven: 'In het negatieve scenario (BVG) zal het verwachte investeringsbudget circa € 20 miljoen hoger uitvallen.'

projectteamoverleg, d.d. 26 augustus 2010

Met betrekking tot de BVG wordt tijdens het projectteamoverleg onder meer aangegeven, dat een oriëntatie plaatsvindt op de situatie dat de provincie moet overgaan tot aankoop van de woningen. De eerste woning is in januari 2012 aan de orde.

Als bijlage bij het verslag is een (vervolg)brief opgenomen van één van de betrokken externe bureaus (d.d. 4 augustus 2010), over het ter beschikking stellen van het rekenmodel dat inzicht geeft in geldstromen en bijbehorende risico's gedurende het bestaan van het BIN. Opgemerkt wordt dat dit model in de basis is opgesteld voor intern gebruik en daarmee niet geschikt is om door anderen dan medewerkers van het bureau te worden gebruikt. Op verzoek van de provincie wordt het model wel aan de provincie verstrekt. 'Dit is met name bedoeld om het inzicht voor de provincie in de werking van het BIN te vergroten. Het doen van wijzigingen in het model door medewerkers van de provincie is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het rekenmodel is hiervoor niet geschikt en de kans op fouten wordt hierdoor vergroot. De aannames die ten grondslag liggen aan dit model zijn afgestemd op verschillende toekomstverwachtingen. (...) De huidige economische situatie geeft echter weinig aanknopingspunten om tot een eenduidig beeld te komen. Dit betekent dat de uitkomsten niet als een statisch gegeven moeten worden beschouwd en de geschetste aannames naar verwachting over enige tijd wederom aanpassing behoeven.'

In een bijlage bij het verslag van het projectteamoverleg wordt, met als uitgangsdatum 8 augustus 2010 een overzicht gegeven van de verdeling tussen

investeringsbudget, exploitatiebudget en de realisatie van investeringen en exploitatie: investeringsbudget € 131,6 miljoen, exploitatiebudget € 50,3 miljoen, realisatie € 43,6 miljoen investering en € 8 miljoen exploitatie. In een voetnoot wordt aangegeven: 'In het negatieve scenario (BVG) zal het verwachte investeringsbudget circa € 20 miljoen hoger uitvallen.'

Beslisdocument GS, d.d. 14 september 2010

Op 14 september 2010 spreken GS over verlenging van de BVG tot en met 31 december 2010 en beëindiging van de BS op 31 maart 2011.

In het beslisdocument wordt onder andere vermeld dat voor de BVG € 170 miljoen beschikbaar was waarmee circa 800 woningen aangekocht zouden kunnen worden. Op basis van ervaringen tot nu toe is de verwachting dat per 1 januari 2011 in totaal ook rond 800 verkoopopties verleend zullen zijn.

Onder de kopjes 'Juridisch/Europees', 'Personeel' en 'Bestuurlijke/politieke of algemene risico's en gevolgen' wordt aangegeven, dat er geen risico's en gevolgen zijn. Met betrekking tot de financiële risico's en gevolgen wordt vermeld dat wordt verwacht dat met de verlenging van de BVG tot 31 december 2010 200 extra garanties worden verstrekt. 'De financiële consequenties bedragen € 5 miljoen en worden afgedekt binnen de reserve grondbank. De totale reservering in de reserve grondbank ten behoeve van het project woningbouwstimulering bedraagt daarmee € 43 miljoen.'

Verder wordt opgemerkt dat verwacht wordt dat circa 40% van de consumenten besluit de woning te verkopen aan de provincie. In een negatief scenario kan dit percentage oplopen naar 80%. 'In een negatief scenario bedragen de kosten voor de provincie circa € 25,2 miljoen. Het betreft hier € 22,9 miljoen waardeverlies op de opgekochte woningen (15% verlies per huis) en € 2,4 miljoen uitvoeringskosten. Binnen de reserve grondbank is het risico op een negatief scenario volledig afgedekt.'

Tot slot wordt aangegeven: 'Op 25 juni 2010 is in de commissie EMG voor het project woningbouwstimulering een afbouwscenario gepresenteerd. De verwachte uitgaven op basis van dit afbouwscenario bedragen € 110 miljoen. Instemming met het GS voorstel betekent dat de verwachte uitgaven stijgen tot circa € 128 miljoen. Van dit bedrag wordt € 43 miljoen besteed aan kosten en ingezet voor risicoreservering. Het restantbedrag à € 85 miljoen keert op termijn weer terug naar de provincie.'

projectteamoverleg, september 2010

In een bijlage bij een verslag van het projectteamoverleg in september wordt, met als uitgangsdatum 6 september 2010, een overzicht gegeven van de verdeling tussen investeringsbudget, exploitatiebudget en de realisatie van investeringen en exploitatie: investeringsbudget € 131,6 miljoen, exploitatiebudget € 50,3 miljoen, realisatie € 46,5 miljoen investering en € 8,3 miljoen exploitatie. In een voetnoot wordt aangegeven: 'In het negatieve scenario (BVG) zal het verwachte investeringsbudget circa € 20 miljoen hoger uitvallen.'

projectteamoverleg, d.d. 7 en 28 oktober 2010

Tijdens het projectteamoverleg van 7 en 28 oktober wordt onder meer ingegaan op de financiële overzichten. In het verslag van 7 oktober wordt hierover vermeld dat de budgettaire ruimte voor de verschillende regelingen voldoende is, met uitzondering van het budget voor rentedervingskosten van de renteloze leningen. Reden hiervoor is, zo wordt aangegeven, dat er leningen zijn afgesloten met een langere gemiddelde looptijd dan in het rekenmodel vanuit is gegaan. 'De verwachting is dat er geen garantstellingen meer zullen worden toegekend. Hierdoor kunnen de nog resterende middelen voor de renteloze leningen worden ingezet. De verwachting is dat de op dit moment gecalculerde verliezen op garantstellingen niet in de volledige omvang een kostenpost voor de provincie zullen worden.'

In het verslag van het overleg op 28 oktober wordt aangegeven: 'In de najaarsbrief richting PS is aangegeven dat € 5 miljoen wordt ingehouden op de oorspronkelijke € 50 miljoen risicoreservering. Er resteert dan € 45 miljoen. Dit is meer dan de aangegeven € 43 miljoen in het overzicht. De verruiming in het budget kan gebruikt worden voor het verstrekken van meer renteloze leningen. Het investeringsbudget blijft hetzelfde. Bij de renteloze leningen moet nagegaan worden wat er aan risicoreserve nodig is voor de besteding van de € 12 miljoen investeringsruimte. In het overzicht staan vier scenario's over de gemiddelde vermogensbeslagen en gemiddelde kosten per woning. De verschillen tussen de verschillende scenario's roepen vragen op.'

In een bijlage bij één van de verslagen van het projectteamoverleg wordt, met als uitgangdatum 22 september 2010, een overzicht gegeven van de verdeling tussen investeringsbudget, exploitatiebudget en de realisatie van investeringen en exploitatie: investeringsbudget € 85,7 miljoen, exploitatiebudget € 43,1 miljoen, realisatie € 38,5 miljoen investering en € 8,4 miljoen exploitatie. In een voetnoot wordt aangegeven: 'Als de woningmarkt zich in een negatief scenario ontwikkelt zal ten opzichte van de tabel € 30 miljoen extra beroep op de regeling [BVG] plaatsvinden.'

projectteamoverleg, d.d. 2 december 2010

In het verslag van het projectteamoverleg van 2 december wordt onder het kopje 'projectteam' ingegaan op nazorg. Hierover wordt opgemerkt dat uit het overzicht van de nazorg blijkt dat er nog geruime tijd financiële en beheersmatige activiteiten moeten plaatsvinden. 'Ongeacht de aanpak van de afhandeling BVG kunnen burgers nog lang een beroep op de BVG doen.'

Met betrekking tot de stand van zaken van de maatwerkprojecten wordt onder meer vermeld dat voor het BIN toestemming is verkregen van PS.

Daarbij wordt aangegeven, dat de beeldvorming van de gedeputeerde niet helemaal overeen lijkt te komen met het aantal projecten dat hier daadwerkelijk gebruik van gaan maken. Verder wordt nog opgemerkt dat de afspraak is dat woningen die op het eind van de exploitatieperiode verhuurd zijn, in eigendom blijven van de corporatie voor 85%. 'De woningen blijven te boek staan als een sociale huurwoning maar is in feite een duurdere huurwoning. Kans is dat er niets gekocht wordt.'

In een bijlage bij het verslag van het projectteamoverleg wordt, met als uitgangsdatum 22 oktober 2010 een overzicht gegeven van de verdeling tussen investeringsbudget, exploitatiebudget en de realisatie van investeringen en exploitatie: investeringsbudget € 85,7 miljoen, exploitatiebudget € 43,1 miljoen, realisatie € 44,9 miljoen investering en € 8,5 miljoen exploitatie. In een voetnoot wordt aangegeven: 'Als de woningmarkt zich in een negatief scenario ontwikkelt zal ten opzichte van de tabel € 30 miljoen extra beroep op de regeling [BVG] plaatsvinden.'

Stuurgroepoverleg (bestuurlijk), d.d. 11 januari 2011

Tijdens het Stuurgroepoverleg van 11 januari 2011 wordt onder andere gesproken over de eindrapportage aanpak kredietcrisis. Uit het verslag van het overleg blijkt dat een gedeputeerde het van belang acht goed aan te geven wat de oorspronkelijke doelstelling van maatregelen was en wat er tussentijds is bijgesteld en dat op basis van het bijgestelde doel het resultaat wordt beoordeeld. Als voorbeeld wordt woningbouw aangehaald: was 10.000 woningen, werd 5.000 woningen en resultaat is 3.650 woningen, ofwel 73%. Het doel hiervan is te voorkomen dat de discussie over de bijstelling over wordt gedaan.

projectteamoverleg, d.d. 12 januari 2011

Tijdens dit projectteamoverleg wordt met betrekking tot de BVG opgemerkt dat deze regeling per 1 januari jl. is gesloten. 'Er zijn nog veel aanvragen binnen gekomen. Het totaal staat nu op 1250 aanvragen. Naar verwachting zullen die aanvragen tot 800 à 900 garanties leiden. Er is al voor ruim € 132 miljoen aan garanties toegekend.'

Over de budgetten en financiën wordt in het verslag opgemerkt: 'De beschikbare reserve is verlaagd naar € 45 miljoen bij de najaarsbrief 2010. Het totale budget ten laste van de reserve bedraagt momenteel € 44,4 miljoen. Er is dus nog € 6 ton vrij in te zetten.'

projectteamoverleg, d.d. 10 februari 2011

In het verslag van het projectteamoverleg van 10 februari 2011 is onder het kopje 'projectteam' informatie opgenomen over de aanbesteding van de BVG. Eén van de teamleden ziet graag dat van tevoren goed is nagedacht over de mogelijke oplossingen. Opgemerkt wordt dat daarbij in ieder geval een terugval of worst case scenario nodig is waaruit blijkt wat daarbij op bureau Vastgoed afkomt aan kosten en inzet gelet op de onzekerheden. Met betrekking tot het overzicht van de financiën wordt onder meer opgemerkt dat er al met budget is geschoven om het rentedervingsbedrag te verhogen zodat renteloze leningen verstrekt kunnen worden. Geconstateerd wordt dat in het restant exploitatiebudget ruim € 35 miljoen zit, maar de afzonderlijke bedragen niet gelijksoortig zijn zoals risicoreserveringen.

Beslisdocument GS, d.d. 5 juli 2011

Op 5 juli 2011 nemen GS middels een vertrouwelijk beslisdocument kennis van de stand van zaken betreffende de BVG. Zij stemmen in met de voorgestelde strategie

voor de uitvoering van de BVG voor de periode voorafgaande aan de verkrijging van de eigendom van de woningen. Het beoogde effect van de strategie is om de risico's die voor de provincie voortvloeien uit de toepassing van de BVG adequaat te beheersen c.q. zoveel mogelijk te beperken.

Over risico's wordt onder meer opgemerkt: 'In de periode voorafgaande aan de eigendomsverkrijging kunnen de risico's voor de provincie beperkt worden door in te zetten op maximalisatie van de verkopen. Immers, iedere woning die gedurende de verkoopperiode wordt verkocht is een woning die niet door de provincie hoeft te worden afgenomen en waarvoor de provincie dus geen investeringen hoeft te doen en geen risico hoeft te lopen.'

Verder wordt aangegeven, dat inzet van woninggerichte acties ook enige financiële speelruimte vereist. 'Voor een betere verkoopbaarheid van de woning moeten misschien kosten worden gemaakt bijvoorbeeld door een inmiddels leegstaande woning te voorzien van een (herinzetbare) basisinrichting. Wellicht kan een woning toch nog verkocht worden door de verkoper een bieding te laten accepteren die onder de afnamegarantieprijs uitkomt waarbij met de verkoper afspraken worden gemaakt over het verschil. De kosten die voortvloeien uit de toepassing van woninggerichte acties kunnen ten laste worden gebracht van de risicoreservering voor de uitvoering van de maatregelen voor stimulering van de woningbouw.

Voor de kosten die betrekking hebben op het verbeteren van de verkoopbaarheid kan het onderdeel uitvoerings- en beheerskosten uit de reservering (bijna € 11 miljoen) worden benut. Voor kosten die betrekking hebben op het accepteren van biedingen onder de afnamegarantieprijs kan het onderdeel risicoreservering waardevermindering worden benut. Om het bedrag van de risicoreservering niet te overschrijden dient aan het accepteren van biedingen onder de afnamegarantieprijs een ondergrens te worden gesteld. Hiertoe kan het volgende dienen.

De nu uitstaande verkoopoptie overeenkomsten leiden tot een verplichting van bijna € 170 miljoen. In de reserve woningbouwstimulering is een bedrag van bijna € 23 miljoen gereserveerd ter afdekking van een mogelijk waardeverlies van de woningen. Indien een marge van maximaal 10 % ten opzichte van de afnamegarantieprijs wordt gehanteerd dan wordt de risicoreservering niet overschreden.'

Onder het kopje 'Risico's en gevolgen' worden achtereenvolgens de volgende opmerkingen gemaakt.

Juridisch/Europees: 'Van belang is dat de provincie marktconform handelt. Niet alleen om overeenkomstig de regels ter voorkoming van staatssteun te handelen maar ook om te voorkomen dat de provincie ongewenste prijsbeïnvloeding verweten kan worden.'

Personeel: 'De fase voordat de verkoopperiode afloopt wordt intern opgelost zodat daaraan geen extra kosten zijn verbonden.'

Bestuurlijke/politieke of algemene risico's en gevolgen: 'Er zijn geen risico's en gevolgen.'

Financieel: 'Voor de uitvoerings- en beheerskosten van de maatregelen ter stimulering van de woningbouw is een budget in de reserve Woningbouwstimulering (voorheen Reserve Grondbank) beschikbaar gesteld van € 11,4 miljoen waarvan nog

bijna € 11 miljoen beschikbaar is. Om het risico op een eventueel waardeverlies van de desbetreffende woningen uit de regeling BVG op te vangen is een bedrag van € 22,7 miljoen gereserveerd in de reserve Woningbouwstimulering. Indien het gemiddelde waardeverlies van de woningen niet lager uitkomt dan 10% van de taxatiewaarde bij indiening van de BVG aanvraag dan wordt het gereserveerde bedrag in de reserve Woningbouwstimulering niet overschreden. Het risico op een gemiddeld waardeverlies dat hoger ligt dan 10% is afhankelijk van het aantal woningen dat gebruik maakt het BVG en de marktontwikkelingen met betrekking tot woonhuizen. Volgens de huidige indicatie is de risico afdekking van € 22,7 miljoen afdoende.'

Beslisdocument GS, d.d. 15 november 2011

Op 15 november 2011 stellen GS een notitie over de stand van zaken BVG vast voor de commissie ROW. In de notitie wordt onder de kopjes 'Juridisch/Europees' en 'Personeel' vermeld dat er geen risico's en gevolgen zijn. Onder het kopje 'Bestuurlijke/politieke of algemene risico's en gevolgen' wordt aangegeven: 'In het besluit van PS waarin krediet beschikbaar is gesteld voor de stimulering van de woningbouw hebben PS bepaald dat die middelen binnen een afzienbare termijn dienen terug te vloeien in de provinciale kas. Om deze doelstelling te realiseren zullen de woningen van de BVG die in het bezit komen van de provincie op marktconforme wijze moeten worden verkocht. Indien PS met deze woningen volkshuisvestelijke doelen na willen streven, worden de bestaande risico's aanzienlijk verhoogd. Volkshuisvestelijke doelen verhogen de toch al bestaande risico's aanzienlijk. Daardoor zal een behoorlijke afwaardering van de woningportefeuille moeten plaatsvinden. Een dergelijke afwaardering is in strijd met het oorspronkelijke besluit om de geïnvesteerde middelen terug te laten vloeien in de provinciale kas. Daarnaast behoren het bezit van woningen en vervolgens daarmee volkshuisvestelijke doelen realiseren niet tot de kerntaken van de provincie. Daarvoor zijn externe partijen werkzaam. Indien PS volkshuisvestelijke doelen wil realiseren dan zal er door PS een nieuw (ander) besluit genomen moeten worden, aangezien de oorspronkelijke opdracht was om de investering binnen afzienbare termijn terug te laten vloeien in de provinciale kas. Op dit moment wordt gewerkt aan uitvoering van de huidige opdracht door een aanbestedingsprocedure te starten om een partij de woningen, welke in bezit komen van de provincie, marktconform te laten beheren en verkopen.'

Onder het kopje 'Financieel' volgt de volgende tekst: 'De risicoreserve woningbouwstimulering heeft een omvang van € 45 miljoen. De volledige risicoreservering woningbouwstimulering is momenteel belegd met de volgende onderdelen: BIN, garantiestellingen, renteloze leningen, BWlv, BVB, BWnb, BS en algemene kosten. Naar verwachting zal het grootste deel worden benut door de BVB. Het beslag van de BVB op de totale risicoreserve stimulering woningbouw bedraagt bijna € 23 miljoen. Conform huidige aannames is dit afdoende. Deze inschatting is echter met onzekerheden omgeven, aangezien deze mede afhankelijk is van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.'

Beslisdocument GS, d.d. 17 januari 2012

In het (vertrouwelijke) beslisdocument wordt ingegaan op de strategie na verkrijging van woningen in het kader van de BVG. Opgemerkt wordt dat uit gesprekken met marktpartijen is gebleken dat het in één keer dan wel in delen afstoten van de woningportefeuille weinig kansrijk is. De portefeuille bestaat uit bestaand en verspreid liggend bezit dat vanuit financieel en beheeroogpunt zeer onaantrekkelijk is. 'Als er al afnemers zijn die zich een investering van een dergelijke omvang kunnen veroorloven dan zullen zij aan een verwerving een hoge afslag op de marktwaarde verbinden hetgeen onmiddellijk tot een groot verlies voor de provincie zal leiden.' Op grond hiervan is gekozen voor de strategie om voor de periode vanaf de eigendomsverkrijging een partij te zoeken die zorg draagt voor beheer en verkoop van de woningen.'

Onder het kopje 'Risicobeoordeling' wordt vermeld dat per januari 2012 nog voor 568 woningen een verkoopgarantie is verstrekt en indien deze woningen allemaal door de provincie afgenomen dienen te worden hiermee een investering van € 127 miljoen is gemoeid. Voor het opvangen van het risico op een eventueel waardeverlies van de woningen is een bedrag van bijna € 23 miljoen gereserveerd in de reserve Woningbouwstimulering. Er wordt vanuit gegaan dat bij de uiteindelijke investering 10% verlies in de markt acceptabel is. 'Het is reëel te verwachten dat als we daadwerkelijk meebewegen met de markt om de woningen te verkopen we in de orde van grootte van € 13 miljoen aanspraak moeten maken op de risicoreserve en dus als verlies moeten nemen. Voor de kosten van vergoeding die aan de beheerder verschuldigd is alsmede de kosten die voortvloeien uit de eigendom van de woningen (€ 4 - € 5 miljoen) kan worden geput uit het budget voor de uitvoerings- en beheerskosten van het maatregelenpakket ter stimulering van de woningbouw. Van dit budget is op dit moment nog € 11 miljoen beschikbaar.'

Beslisdocument GS, d.d. 2 april 2012

GS besluiten op 2 april 2012 de verkoopperiode van 2 naar 1 jaar te verkorten in geval van doorlegging van de verkoopoptie naar een bestaande woning (BVG). Uit een evaluatie van de uitvoering van de strategie in het kader van de BVG is gebleken dat potentiële kopers van een bestaande woning B een verkoopperiode van 2 jaar voor hun bestaande woning C als te lang ervaren (te lange periode met dubbele lasten) en daarom vaak afzien van de koop van woning B. In het beslisdocument wordt opgemerkt dat het verkorten van de verkoopperiode een impuls moet geven aan het gebruik van de doorlegging en daarmee de verkoop van woningen ten aanzien waarvan verkoopopties zijn toegekend. 'Dit is gunstig voor de provincie omdat de woning waarvoor na doorlegging de verkoopoptie dan gaat gelden altijd goedkoper is dan de woning waarvoor de verkoopoptie oorspronkelijk gold. Het risicobedrag voor de provincie neemt daardoor af. Daarnaast is het zo dat de woning waarvoor de verkoopoptie gaat gelden naar de huidige marktsituatie getaxeerd kan worden. Veelal wordt ook het moment waarop de provincie aangesproken wordt op het gestand doen van de verkoopoptie en dus de woning moet kopen, met een doorlegging uitgesteld. Er gaat bij doorlegging immers een nieuwe verkoopperiode lopen die eerst (weer) moet aflopen voordat de provincie gehouden kan worden aan

haar garantie tot afname. Een latere afname biedt meer ruimte voor herstel van de woningmarkt en kan daarmee een positieve invloed hebben op het risico voor de provincie.’

Met betrekking tot de financiële risico's en gevolgen wordt vervolgens opgemerkt: ‘Wat de positieve financiële gevolgen van deze wijziging kunnen zijn is geheel afhankelijk van de ontwikkeling van de huidige woningportefeuille en zijn om deze reden op dit moment niet in te schatten.’

Beslisdocument GS, d.d. 24 april 2012

GS besluiten op 24 april 2012 over de aanbesteding van het beheer van de woningportefeuille BVG. Onder het kopje ‘Risico's en gevolgen’ in het (vertrouwelijke) beslisdocument wordt met betrekking tot de financiën het volgende opgemerkt. ‘Voor de uitvoerings- en beheerskosten van het maatregelenpakket ter stimulering van de woningbouw is een budget in de reserve Woningbouwstimulering (voorheen Reserve Grondbank) beschikbaar van € 11 miljoen. Hieruit moet onder andere het beheer van de woningportefeuille BVG worden betaald. Naar verwachting is dit budget voldoende om de kosten van de voorgenomen opdrachtverlening te dekken. Op basis van een aantal aannames omtrent het aantal woningen, de verkoopperiode, de waarde van woningen en het uitkeringspercentage is door een extern bureau globaal berekend dat het beheer naar verwachting € 1,4 miljoen gaat kosten. Daarnaast is om het risico op een eventueel waardeverlies van de desbetreffende woningen uit de BVG op te vangen een bedrag van € 22,7 miljoen gereserveerd in de reserve Woningbouwstimulering.’

5.3.2 Informatieverstrekking aan PS

Aanpak kredietcrisis: stand van zaken notities

Op 8 oktober 2010 staat ter kennisneming op de agenda van de commissies BM, EMG en RM de notitie ‘Aanpak kredietcrisis: stand van zaken (kwartaalmonitor), d.d. 14 september 2010. In deze notitie staat onder meer dat de BVG wordt verlengd tot 1 januari 2011. ‘De financiële consequenties hiervan bedragen € 5 miljoen en worden afgedekt binnen de reserve grondbank. De totale reservering in de reserve grondbank ten behoeve van het project woningbouwstimulering bedraagt daarmee € 43 miljoen in plaats van € 38 miljoen.¹⁹ In totaal is daarmee € 115 miljoen in plaats van de eerder aangekondigde € 110 miljoen beschikbaar voor woningbouw.

Op 26 november 2010 staat ter kennisneming op de agenda van de commissie BM de notitie ‘Aanpak kredietcrisis: stand van zaken oktober 2010’ d.d. 19 oktober 2010. Hierin wordt onder meer opgemerkt dat de totale investeringsruimte in de woningbouw ten opzichte van de laatste kwartaalrapportage van 14 september 2010 hoger is dan eerder gemeld (€ 128 miljoen in plaats van € 115 miljoen). ‘Dit heeft

¹⁹ In de vergadering van de commissie EMG van 25 juni 2010 is aangegeven, dat met het afbouwen van de woningbouwmaatregelen € 38 miljoen ten laste zou komen van de reserve grondbank.

overigens geen effect op de reservering in het grondbedrijf. Deze blijft € 43 miljoen. Het restantbedrag à € 85 miljoen keert op termijn weer terug naar de provincie.’

Op 14 januari 2011 staat ter kennisneming op de agenda van de commissies BM en EMG de notitie ‘Aanpak kredietcrisis: maandrapportage november 2010’ d.d. 30 november 2010. In deze notitie worden geen opmerkingen gemaakt over risico’s in het kader van de stimuleringsmaatregelen woningbouwproductie, dan wel over de risicoreservering.

Op 18 februari 2011 staat ter kennisneming op de agenda van de commissies BM, EMG en RM de notitie ‘Aanpak kredietcrisis: eindrapportage’ d.d. 25 januari 2011. In een tabel worden de kwantitatieve resultaten van de inzet van de instrumenten ter stimulering van de woningbouwproductie als volgt weergegeven.

Tabel 17: Kwantitatieve resultaten maatregel stimulering woningbouwproductie

Maatregel	Stand van zaken	Oorspronkelijk doel	Bijgesteld doel	Resultaat/verwachting
Stimulering Woningbouw	In afronding m.u.v. BS	Bouw van 10.000 woningen vlot-getrokken	Bouw van 5.000 woningen vlot-getrokken	47 nieuwbouwprojecten vlot-getrokken voor bouw van 3.650 woningen. Hiermee 8.000 manjaren werk behouden. Vertrouwen consument in woningmarkt vergroot: ruim 1.000 startersleningen verstrekt en meer dan 1.250 aanvragen voor Brabantse verkoopgarantie ontvangen.

Onder het kopje ‘Financieel’ is de volgende tekst opgenomen: ‘In de periode 2009-2010 is circa € 113,8 miljoen geïnvesteerd.

Dit bedrag bestaat uit bijna € 40,4 miljoen subsidies/exploitatie (waarvan 8-10% uitvoeringskosten*) en € 73,4 miljoen aan leningen. Verleende garanties zijn hierbij niet opgeteld; per eind 2010 staat voor een bedrag van € 160 miljoen aan garanties (in het kader van de woningbouwmaatregelen) uit.

* Dit % is exclusief kosten voor inzet van interne capaciteit en uitvoeringskosten die uit verstrekte subsidies worden gedekt.

Op basis van openstaande verplichtingen en nog in behandeling zijnde aanvragen is de verwachting dat in 2011 e.v. maximaal nog € 104 miljoen voor de crisisaanpak nodig is. Hiervan komt vermoedelijk circa € 18 miljoen ten laste van de exploitatiebegroting en heeft circa € 86 miljoen betrekking op leningen (waarvan ruim € 74 miljoen voor woningbouw).’

In de toelichting op de individuele maatregelen wordt bij woningbouw alleen ingegaan op de tot dan toe bereikte resultaten (uitgedrukt in vlotgetrokken woningen en manjaren werkgelegenheid). Er wordt niet gesproken over risico’s en de afdekking daarvan.

Behandeling Statenvoorstel inzake Kaderbrief 2011, d.d. 17 juni 2011

Na de Statenverkiezingen in maart 2011 wordt op 17 juni het statenvoorstel inzake de Kaderbrief 2011 door alle (nieuwe) statencommissies behandeld. Uit de notulen van de commissies EZB, MF en ROW kan worden afgeleid dat door deze commissies vragen zijn gesteld over de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie. Eén daarvan betreft de risicoafdekking. Deze vraag wordt door GS als volgt beantwoord in een MvA/Nota van wijziging (d.d. 21 juni 2011). 'Voor de Stimuleringsmaatregelen Woningbouw is een budget van € 45 miljoen vastgesteld. Naar verwachting zal het grootste deel worden benut voor de BVG. Het beslag van de BVG op de totale risicoreserve stimulering woningbouw is ruim € 23 miljoen. Conform huidige aannames is dit afdoende. Deze inschatting is echter met onzekerheden omgeven, aangezien deze mede afhankelijk is van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Momenteel worden de mogelijkheden voor de afronding van de diverse regelingen verder uitgewerkt, waarbij beperking van de financiële risico's een belangrijke factor is.'

Behandeling MvA inzake Kaderbrief in PS, d.d. 1 juli 2011

In de notulen van de vergadering van PS is de volgende passage opgenomen: 'In de MvA komt het college terug op een aantal vragen. Ik wil nog twee aspecten onder de aandacht brengen. Dat betreft in de eerste plaats de risicoafdekking van de stimulering woningbouw. Voor de BVG is ruim € 23 miljoen gereserveerd. Wij willen graag horen wanneer deze regeling wordt afgerond en welke tactiek het college gaat toepassen om eventueel verworven woningen zo spoedig mogelijk weer tegen een faire prijs aan de man te brengen.'

Beantwoording vragen Statenfractie CDA inzake WSG, d.d. 20 september 2011

Op 14 september 2011 heeft de fractie van het CDA vragen gesteld over de rol van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) bij de beoordeling van de financiële situatie bij Stichting WSG en de gevolgen voor de borgstelling door de provincie voor een woningbouwproject van de stichting. Bij de beantwoording van deze vragen merken GS onder meer op: 'Bij het aangaan van de borgstellingen beschikte WSG blijkens de informatie van het CFV en het WSW over de zogeheten A-status. Voorts zijn met WSG ter afdekking van de risico's uit de borgstellingen, contragarantie overeenkomsten gesloten. Op grond van deze overeenkomsten dienen door WSG ten behoeve van de provincie zekerheden in de vorm van hypotheekrechten te worden gevestigd op de tot de projecten behorende gronden respectievelijk woningen en appartementsrechten.'

Bespreking notitie Regeling BVG commissie ROW, d.d. 16 december 2011

In de vergadering van de commissie ROW op 16 december wordt de notitie 'Regeling Brabantse Verkoopgarantie' besproken. In de notitie staat beschreven dat bij de vaststelling en openstelling van de regeling de daaraan verbonden risico's, uitgedrukt in een positief, neutraal en negatief scenario, in beeld zijn gebracht. Opgemerkt wordt dat op grond van het negatieve scenario een voorziening getroffen is in de risicoreserve. De provincie stelt dat om de risico's te beheersen, zij twee

strategieën heeft ontwikkeld; één betrekking hebbend op de periode voor verkrijging van het eigendom van een woning en één betrekking hebbend op de periode na verkrijging. De provincie kan de risico's voor de provincie verkleinen door in te zetten op maximalisatie van de verkopen. Daarom is een team geformeerd dat tot doel heeft de verkoop te maximaliseren.

Voor de periode na verkrijging van de woning wordt aangegeven, dat er meerdere opties bekeken zijn. Het in één keer of in delen afstoten van de woningportefeuille wordt weinig kansrijk geacht. Dit pleit er voor om de woningen in beheer te nemen en via de weg van geleidelijkheid de portefeuille af te bouwen. Volgens de provincie levert een eerste verkenning het beeld op dat een redelijk groot deel van de portefeuille tegen exploitatiedekkende huurprijzen in de markt is te zetten. Mochten PS met de woningen volkshuisvestelijke doelen willen nastreven, dan worden de bestaande risico's aanzienlijk verhoogd. Daardoor zal een behoorlijke afwaardering van de woningportefeuille moeten plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat dit doel niet tot de kerntaken van de provincie behoort. Ten slotte wordt in de notitie in gegaan op de risicoreserve. Deze heeft een omvang van € 45 miljoen en is belegd met alle instrumenten aan zowel consumenten als producentenzijde plus algemene kosten. De provincie verwacht dat het grootste deel benut wordt voor de BVG, het beslag op de totale risicoreserve is ruim € 23 miljoen. Conform huidige aannames is dit afdoende, maar deze inschatting is met onzekerheden omgeven, omdat het mede afhankelijk is van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.

Ter kennisneming notitie Garantstelling WSG commissie ROW, d.d. 31 augustus 2012 Mede naar aanleiding van vragen ex artikel 3.2 van het Reglement van Orde van een lid van de fractie van GroenLinks (d.d. 20 december 2011) informeren GS de commissie ROW nogmaals over stand van zaken aangaande de garantstelling van de gemeente Geertruidenberg en de provincie ten behoeve van de woningcorporatie WSG²⁰. In de notitie wordt opgemerkt dat de provincie en de gemeente Geertruidenberg in december 2009 ieder een garantstelling ter hoogte van € 12,5 miljoen hebben afgegeven aan de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Met deze garantstellingen was de BNG bereid om een lening van € 25 miljoen te verstrekken aan de woningcorporatie WSG. Aangegeven wordt dat in een contragarantie overeenkomst tussen de gemeente, de provincie en WSG de voorwaarden zijn neergelegd waaronder de garantstellingen zijn verleend. De gemeente en de provincie constateren thans dat WSG de verplichtingen uit deze contragarantie overeenkomst niet naleeft: 'WSG laat na om voor iedere woning uit het project die verkocht wordt of in exploitatie wordt genomen, aflossingen te doen op de geldlening dan wel bedragen in deposito te plaatsen bij de gemeente en de provincie. Deze aflossingen respectievelijk in deposito plaatsingen zijn van belang omdat daarmee het risico dat voor de gemeente en de provincie voortvloeit uit de garantstellingen wordt verkleind.' Opgemerkt wordt dat, zoals ook is aangegeven bij

²⁰ Met betrekking tot de WSG wordt de commissie ROW op 23 oktober 2012 nog geïnformeerd over het persbericht (d.d. 19 oktober 2012) betreffende de saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) voor woningcorporatie WSG.

de beantwoording van de vragen ex artikel 3.2 van het Reglement van Orde, dit risico is afgedekt met een hypotheek op de gronden en gebouwen van het project. Met betrekking tot de problematiek wordt onder meer opgemerkt dat de gemeente en de provincie momenteel informatie over de financiële positie van WSG en over het project waarvoor de garantie is verstrekt bestuderen om te bepalen welke volgende stappen genomen moeten worden. Het beoogde effect daarvan is te borgen dat WSG haar verplichtingen uit de contragarantie overeenkomst nakomt en de risico's die voor de gemeente en de provincie uit de garantiestellingen voortvloeien worden beheerst.

Beantwoording vragen Statenfractie PVV, d.d. 25 september 2012

Op 3 september 2012 heeft de fractie van de PVV vragen gesteld over onder meer de financiële consequenties van de 'Brabantse woningstimuleringsmaatregelen'. Met betrekking tot deze vragen verwijzen GS naar de Voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf. 'In de Voortgangsrapportages Ontwikkelbedrijf wordt tweemaal per jaar (als bijlage bij Jaarrekening en Begroting) inzicht gegeven in de risico's van de woningstimuleringsmaatregelen. Vooralnog zijn de getroffen voorzieningen afdoende.'

Statenmededeling, d.d. 23 april 2013

In april 2013 worden PS verder geïnformeerd over ontwikkelingen in het dossier WSG. Drie punten worden genoemd:

- nader overleg met het CFV is nodig om inzicht te krijgen in de positie van de provincie en de gemeente in de sanering van Stichting WSG;
- de opbrengsten uit verkopen van woningen van de twee projecten worden bij de provincie in depot geplaatst;
- de resultaten van het raadsonderzoek van Geertruidenberg zijn bekend.²¹

Als consequentie wordt genoemd: provincie en gemeente hebben onvoldoende zekerheid met betrekking tot de aflossing van de lening van Stichting WSG.

P&C-documenten 2010, 2011 en 2012

Naast specifieke documenten over de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie of het maatregelenpakket economische recessie, zijn PS hierover ook door middel van documenten uit de P&C cyclus geïnformeerd.

²¹ In het rapport *Raadsonderzoek 'Dongeburgh' en 'Bouwen binnen Strakke Contouren'* wordt in het hoofdstuk Bevindingen gemeld: 'Zowel binnen de provincie Noord-Brabant als bij de gemeente Geertruidenberg was er een beperkte gerichtheid op het goed borgen van de garantiestelling. Te zeer lag de nadruk op het nemen van een besluit tot de garantiestelling (en daarmee het inzetten van een instrument om stagnatie in de bouw te keren via anticyclisch investeren). Te veel is het daadwerkelijk regelen, monitoren, en controleren van die maatregelen gezien als een uitvoeringskwestie met een aanzienlijk lagere urgentie hetgeen ook blijkt uit bijvoorbeeld geraadpleegde mailcorrespondentie over het controleren van aflossingen door WSG.'

Behandeling Najaarsbrief 2010, Programmabegroting 2011 en voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf in PS, d.d. 12 november 2010

In de Najaarsbrief 2010 wordt onder meer opgemerkt dat is gekeken waar in de begroting beleidsambities en budgetten kunnen worden bijgesteld ten gunste van de nieuwe prioriteiten.

Dit levert een volume op van in totaal € 31 miljoen aan ombuigvoorstellen, waaronder € 5 miljoen verlaging van de reserve grondbank ten laste van de verkoopgarantie woningbouw.

In de Programmabegroting 2011 wordt in de paragraaf Weerstandsvermogen bij de reserve grondbank compartiment risico stimulering woningbouwproductie een bedrag van € 50 miljoen vermeld (en geen € 45 miljoen zoals bij de Najaarsbrief 2010 overeengekomen).

In de voortgangsrapportage 2010 van het Ontwikkelbedrijf wordt onder meer met betrekking tot het stimuleren van de woningbouw opgemerkt: 'Begin 2009 hebben PS besloten om € 400 miljoen beschikbaar te stellen voor tijdelijke maatregelen om de effecten kredietcrisis te dempen. Hiervan is € 250 miljoen, waarvan € 200 miljoen revolverend, gereserveerd voor het stimuleren van de woningbouw.

Ten behoeve van dit project is een krediet van € 50 miljoen afgezonderd van de reserve grondbank.'

In de notulen van de PS-vergadering komt de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie niet aan de orde.

Behandeling Jaarstukken 2010, accountantsverslag 2010 en 1^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011 in PS, d.d. 1 juli 2011

In de Jaarstukken 2010 wordt met betrekking tot het maatregelenpakket economische crisis onder meer opgemerkt dat de uitvoeringskosten voor stimulering woningbouw € 1,7 miljoen lager zijn dan begroot aangezien voor de inhuur van externe expertise in de laatste fase van het traject veel minder nodig is geweest dan verwacht. Met betrekking tot de reserve grondbank wordt aangegeven, dat hierbinnen € 50 miljoen is gereserveerd ter afdekking van risico's met betrekking tot stimulering woningbouw en dat deze uitvoeringskosten lager zijn uitgevallen.

De stand per 31 december 2010 bedraagt: € 91.749.303.

In de paragraaf Grondbeleid wordt ingegaan op maatregelen ter stimulering van de woningbouwproductie.

De financiële consequenties worden als volgt weergegeven:

Tabel 18: Financiële consequenties stimulering woningbouwproductie

Woningbouw		Uitgaven	Inkomsten
Algemene kosten	Externe dienstverlening	1.511.034,04	
	Communicatiekosten	351.527,98	
Startersleningen	Bijdrage aan Stg. SVN	9.000.000,00	
Woonlastenverzekering		4.096,53	
Opkoopregeling		135.807.770,16	
Maatwerk	Renteloze leningen	10.911.200,00	450.000,00
	Rentekosten	387.128,35	
	Garantiestellingen	29.348.033,00	
Storting en onttrekking grondbankreserve		Storting	Onttrekking
			2.253.786,90

Deze bedragen worden als volgt toegelicht: 'Voor de regelingen is een krediet gevoteerd van € 250 miljoen en een risicoreserve van € 50 miljoen. Opkoopregeling: in 2010 is er voor de opkoopregeling voor een bedrag van ruim € 135 miljoen aan garanties toegezegd. Deze toezeggingen zijn, gelet op de regeling, in het dienstjaar 2012 als verplichting opgenomen.

Risicoreserve: de gemaakte kosten voor externe dienstverlening, communicatie, woonlastenverzekering en rentekosten van het maatwerk zijn in 2010 ten laste van de risicoreserve gebracht.'

De accountant gaat in zijn verslag onder het kopje 'Stimuleringsmaatregelen kredietcrisis' in op het project Stimulering Woningbouw. Hij merkt hierover op dat dit heeft geleid tot een aantal specifieke stimuleringsmaatregelen om de woningbouw te bevorderen. De accountant geeft aan de interne processen inzake de stimuleringsregelingen nader te hebben beoordeeld en hierbij geen bijzonderheden te hebben geconstateerd. Verder merkt de accountant op dat in het totale krediet van € 425 miljoen € 250 miljoen is bedoeld voor garanties woningbouw en dat daarvan per 31 december € 135,8 miljoen is verstrekt voor de opkoopregeling en € 29,3 miljoen aan garantiestellingen. De verwachting is, zo geeft de accountant aan, dat het totaal aan verstrekte garanties woningbouw op zal lopen tot € 229,3 miljoen.

In de 1^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011 wordt onder andere een beeld geschetst van de stand van zaken van de risicoreserve stimulering woningbouw. 'De risicoreserve woningbouwstimulering heeft een omvang van € 45 miljoen. De volledige risicoreservering woningbouwstimulering is momenteel belegd met de volgende onderdelen: BIN, garantiestellingen, renteloze leningen, BWlv, BVG, BWnb, BS en algemene kosten. Naar verwachting zal het grootste deel worden benut voor de BVG. Het beslag van de BVG op de totale risicoreserve stimulering woningbouw is ruim € 23 miljoen. Conform huidige aannames is dit afdoende. Deze inschatting is echter met onzekerheden omgeven, aangezien deze mede afhankelijk is van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. In de volgende voortgangsrapportage worden de risico's van de BVG verder uitgewerkt.

In de notulen van de PS-vergadering komt bij de behandeling van de Jaarstukken (inclusief accountantsverslag en 1^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011) de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie niet aan de orde.

Behandeling Najaarsbrief 2011, Programmabegroting 2012 en 2^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011 in PS, d.d. 11 november 2011
De Najaarsbrief 2011 bevat geen opmerkingen over de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie.

In de Programmabegroting 2012 is in de paragraaf Weerstandsvermogen de tabel risico-inventarisatie en afdekking onder de rubriek waarborgen en garanties onder meer stimulering woningbouw (verkoopgaranties) opgenomen:

Tabel 19: Risico-inventarisatie en afdekking

Rubrieken 1 t/m 6	Risico-aandeel provincie	Percentage af te dekken	Benodigde dekking a	Aanwezige dekking begroting b	Restrisico binnen Risicores. c= a-b	Toelichting
3c. stimulering woningbouw (verkoopgaranties)	250.000	-	-	39.391	0	risicovoorziening in Reserve grondbank

De toelichting hierbij luidt als volgt: 'Bij het Ontwikkelbedrijf is € 250 miljoen ondergebracht voor de stimulering van de woningbouwproductie, als onderdeel het Maatregelenpakket tegen de economische recessie. Voor dit laatste wordt binnen de Reserve grondbank een risicoreservering aangehouden van € 39,3 miljoen (zie paragraaf 7 Grondbeleid).

In deze paragraaf Grondbeleid wordt onder het kopje 'Wat mag dat kosten?' ingegaan op de dekking van de risico's van het project Stimuleren Woningbouw. Opgemerkt wordt dat de hiervoor bestemde risicoreserve per 1-1-2012 een begrote omvang heeft van 39,3 miljoen (rekening houdend met toekomstige geraamde stortingen in 2012 tot en met 2014).

De volgende tabel is opgenomen:

Tabel 20: Risicoreserve stimulering woningbouw

Programma	Regeling	Subregeling	Bedragen x € 1.000
02 Ruimte	Algemene kosten	Inhuur expertisebeheerskosten opkoopregeling	11.449
	Startersleningen	Beheerskosten	194
	Waardebescherming		804
	Opkoopregeling		22.767
	Maatwerk producenten	Garantiestellingen	287
		renteloze leningen	2.490
	Investeringsfonds		1.400
Totaal			39.391

Hierbij is rekening gehouden met toekomstige stortingen over de jaren 2012 t/m 2014 van € 900.000 per jaar.

In de 2^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2011 wordt aangegeven, dat er aan gedacht wordt het totale portefeuillebeheer van de woningen die naar de provincie komen in de markt te zetten. 'Dit kan betekenen dat hiervoor (een deel van) de risicoreservering zal moeten worden ingezet.' Verder wordt met betrekking tot de stand van zaken van de risicoreserve stimulering woningbouw nagenoeg dezelfde tekst weergegeven als in de 1^e voortgangsrapportage 2011 van het Ontwikkelbedrijf.

In de notulen van de PS-vergadering komt de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie niet aan de orde.

Behandeling Voorjaarsnota 2012, Jaarstukken 2011, accountantsverslag 2011 en 1^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012 in PS, d.d. 22 juni 2012
De Voorjaarsnota 2012 bevat geen opmerkingen over de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie.

In de Jaarstukken 2011 is in de paragraaf Weerstandsvermogen in de tabel risico-inventarisatie en afdekking onder de rubriek waarborgen en garanties onder meer Stimulering Woningbouw (verkoopgaranties) opgenomen:

Tabel 21: Risico-inventarisatie en afdekking

Rubrieken 1 t/m 6	Risico-aandeel provincie	% af te dekken	Benodigde dekking a	Aanwezige dekking begroting b	Restrisico binnen Risicores. c = a-b	Toelichting
3c. stimulering woningbouw (verkoopgaranties)	250.000	-	-		0	risicoafdekking in Reserve grondbank € 36.284.384

De toelichting hierbij luidt als volgt: 'Bij het Ontwikkelbedrijf is € 250 miljoen ondergebracht voor de stimulering van de woningbouwproductie, als onderdeel van het Maatregelenpakket tegen de economische recessie.

Voor dit laatste wordt binnen de Reserve grondbank een risicoreservering aangehouden van € 36,3 miljoen.

In de paragraaf Grondbeleid wordt onder het kopje ‘Wat mag dat kosten?’ de volgende tabel gepresenteerd:

Tabel 22: Financiële consequenties stimulering woningbouwproductie

Woningbouw		Uitgaven	Inkomsten
Algemene kosten	Externe dienstverlening	501.002	
	Communicatiekosten	-1.130	
Startersleningen	Bijdrage aan Stg. SVN	1.051.159	1.117.619
Woonlastenverzekering		180	
Opkoopregeling		124.918.833	
Maatwerk	Renteloze leningen	2.577.975	675.735
	Rentekosten	930.876	
	Garantiestellingen	25.788.033	
Investeringsfonds	Bijdrage fondsen	300.000	623.875
		Storting	Onttrekking
Storting en onttrekking grondbankreserve		2.085.498	6.500.473

De bedragen worden als volgt toegelicht: ‘Opkoopregeling: voor de opkoopregeling voor een bedrag van ruim € 124,9 miljoen aan garanties toegezegd. Deze toezeggingen zijn, gelet op de regeling, in het dienstjaar 2012, 2013 en 2014 als verplichting opgenomen en hebben betrekking op 531 woningen. Voor 17 woningen is besloten om een verkoopbod tussen de 80 en 90 procent te aanvaarden. Dit resulteert in een verlies van € 170.933,00. Dit verlies komt in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw.’

‘Risicoreserve: de gemaakte kosten voor externe dienstverlening, communicatie, woonlastenverzekering, rentekosten van het maatwerk en beheersvergoeding van de stichting SVN zijn in 2011 ten laste van de risicoreserve gebracht. Naast deze onttrekkingen is naar aanleiding van het besluit in de Najaarsbrief 2010 € 5 miljoen onttrokken.

De accountant merkt in zijn verslag het volgende op over de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie: ‘De provincie is zich bewust van de risico’s met betrekking tot de stimuleringsregelen woningbouw. Om de risico’s met betrekking tot de BVG verder te beperken en de verkoop te stimuleren is een Europese aanbesteding gestart voor het beheer en verkoop van de woningen. Ten aanzien van de producentenregeling toetst de provincie periodiek of de producent aan de gestelde voorwaarden voldoet. In 2011 is één lening teruggevorderd doordat is vastgesteld dat niet aan de voorwaarden is voldaan. In totaal zijn er voor € 25,8 miljoen aan garantiestellingen afgegeven uit hoofde van producentenmaatregelen, in het kader van de consumentenmaatregelen is voor € 124,9 miljoen aan koopovereenkomsten gesloten. Deze hebben betrekking op 531 woningen. Vanaf boekjaar 2012 tot en met 2014 wordt de provincie eigenaar van de onverkochte woningen. In 2012 zal de provincie eigenaar worden van 160 woningen met een waarde van € 32,3 miljoen. Binnen de reserve grondbank is € 45 miljoen beschikbaar om risico’s en tegenvallers uit de stimuleringsregelingen op te vangen. Op basis van

de onderliggende risicoanalyse zijn wij van mening dat deze reservepositie toereikend is.'

In de 1^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012 wordt gemeld (net als in de Jaarstukken 2011) dat voor 17 woningen besloten is om een verkoopbod tussen de 80 en 90% te accepteren. 'Dit resulteert in een verlies van € 170.933,00. Dit verlies komt in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw. Binnen de risicoreservering stimulering woningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG.' Daarnaast kunnen volgens de provincie alle voorzieningen (of delen daarvan) welke niet worden aangesproken, indien nodig worden ingezet voor de BVG. Verder wordt vermeld dat op dat moment een aanbestedingsprocedure loopt, waarbij een partij wordt gezocht die de verkoop en beheer van de woningen kan uitvoeren. Deze aanbestedingsprocedure zal naar verwachting in mei 2012 zijn afgerond en kan betekenen dat (een deel van) de risicoreservering zal moeten worden ingezet.

Tot slot wordt met betrekking tot de stand van zaken van de risicoreserve stimulering woningbouw weer dezelfde tekst weergegeven als in de 1^e en 2^e voortgangsrapportage 2011 van het Ontwikkelbedrijf.

In de notulen van de PS-vergadering komt de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie niet aan de orde.

Behandeling Najaarsbrief 2012, Programmabegroting 2013 en 2^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012 in PS, d.d. 16 november 2012
In de Najaarsbrief 2012 worden geen opmerkingen gemaakt over de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie.

In de Programmabegroting 2013 wordt in de Paragraaf Ontwikkelbedrijf en Grondbeleid aangegeven, dat de Stimuleringsmaatregelen Woningbouw tijdelijke maatregelen betreffen die zullen worden afgebouwd. Onder het kopje 'Stimulering woningbouw' wordt voorts onder meer opgemerkt dat ten behoeve van dit project een krediet van € 45 miljoen is afgezonderd (feitelijk € 39,4 miljoen) van de Reserve ontwikkelbedrijf. Onder het kopje 'Wat mag het kosten?' is de volgende tabel opgenomen.

Tabel 23: Risicoafdekking stimulering woningbouw binnen de reserve Grondbank

Regeling	Subregeling	x € 1.000
Algemene kosten	kosten Inhuur expertise en beheerskosten opkoopregeling	11.449
Startersleningen	Beheerskosten	194
Waardebescherming		804
Opkoopregeling		22.767
Maatwerkproducenten	Garantiestellingen	287
Maatwerkproducenten	Renteloze leningen	2.490
Investeringsfonds		1.400
Totaal		39.391

De toelichting bij de tabel luidt: ‘Hierbij is rekening gehouden met toekomstige stortingen over de jaren 2012 t/m 2014 van € 900.000 per jaar.’

In de 2^e voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2012 wordt met betrekking tot de BVG onder meer opgemerkt dat tegen een bedrag van € 5,5 miljoen inmiddels 23 woningen provinciaal eigendom zijn geworden en de provincie 66 andere woningen eveneens zou hebben moeten afnemen. ‘De eigenaren zijn er echter in geslaagd deze woningen te verkopen tegen een prijs die ligt tussen de 80 en 90 procent van de taxatiewaarde die gold bij het sluiten van de garantieovereenkomst. Het verschil tussen de gegarandeerde prijs (90% taxatiewaarde) en de werkelijke verkoopprijs (tussen 80 en 90% taxatiewaarde) heeft de provincie bijgepast. Dit betekent voor de provincie een verlies van € 715.312,00. Dit verlies komt in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw. Binnen de risicoreserve stimulering woningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG. Daarnaast kunnen alle voorzieningen van de verschillende stimuleringsregelingen (of delen daarvan) welke niet worden aangesproken, indien nodig worden ingezet voor de BVG. Bij de huidige inschatting waarbij rekening is gehouden met de woningen in provinciaal eigendom en nog 419 door de provincie af te nemen woningen is de getroffen voorziening, op basis van de huidige woningmarkt situatie, afdoende.’
De stand van zaken van de consumentenmaatregelen wordt in tabel 24 vermeld.

Tabel 24: Maatregelen consumenten

	2011		2012		2013		2014		Totaal	
	#	bedrag	#	bedrag	#	bedrag	#	bedrag	#	bedrag
BS	1.556	13.882.383							1.556	13.882.383
BVG			97	24.910.350	297	65.844.400	25	2.945.250	419	93.700.000
Tot.	1.556	13.882.383	97	24.910.350	297	65.844.400	25	2.945.250	1.975	107.582.383

Over de maatregelen aan de producentenzijde wordt onder meer vermeld dat sprake is van een bijdrage in de vorm van een renteloze lening, garantstelling, lumpsum bedrag of het BIN.

De aantallen zijn weergegeven in tabel 25.

Tabel 25: Maatwerk producenten

Soort	aantal projecten	bedrag
Renteloze leningen	27	19.445.800
Lumpsum	11	357.730
Garantstellingen	5	25.788.033
Investeringsfonds	2	5.236.870
Totaal	45	50.828.433

Over de renteloze leningen wordt opgemerkt dat deze in 2017 alle zijn terugbetaald. Bij de gedeerde rentekosten en de lumpsum bedragen wordt aangegeven, dat deze gedurende de looptijd van de leningen ten laste komen van de risicoreserve.

Wat de garanties betreft wordt opgemerkt dat deze alle in 2017 moeten zijn afgebouwd. 'Hoe het verloop tot die tijd zal zijn is onvoorspelbaar. Doordat het hoofdzakelijk garanties zijn op basis van nog te verkopen woningen, is het verloop van de garantstellingen in de tijd moeilijk te bepalen.'

Wat het BIN betreft wordt opgemerkt dat hiermee 2 projecten worden gestimuleerd en er geen andere lopende projecten zijn.

Tot slot wordt met betrekking tot de stand van zaken van de risicoreserve stimulerings woningbouw aangegeven, dat deze per 31 december 2012 een omvang van € 31,6 miljoen heeft. Verder wordt weer dezelfde tekst weergegeven als in de vorige voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf.

In de notulen van de PS-vergadering komt de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie niet aan de orde.

Jaarstukken 2012, Accountantsverslag 2012 en 1^e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2013

In de Jaarstukken 2012 wordt in de Paragraaf Weerstandsvermogen vermeld dat op de afwaardering van de woningbouwportefeuille in relatie tot de BVG een overschrijding van € 1,1 miljoen is gerealiseerd, omdat de woningmarktwaarde ontwikkelingen in 2012 en 2013 slechter zijn dan medio 2012 was voorzien. De provincie is genoodzaakt de sterke waardedaling als verlies te nemen.

In de Paragraaf Ontwikkelbedrijf en Grondbeleid zijn onder het kopje 'Heeft het gekost wat het mocht kosten?' in een tabel de financiële consequenties van de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie opgenomen (zie tabel 26). In de toelichting wordt onder meer vermeld dat de risicoreserve ultimo 2012 € 32,5 miljoen bedraagt. Over de BVG wordt opgemerkt dat voor een bedrag van ruim € 67,3 miljoen aan garanties is toegezegd en deze in het dienstjaar 2013 en 2014 als verplichting zijn opgenomen. Verder wordt vermeld dat de provincie in 2012 eigenaar is geworden van 82 woningen, waarvan er 7 zijn verkocht met een lagere opbrengst.

Het verkoopverlies van 0,24 miljoen is ten laste van de risicoreserve gebracht. Verder is voor 114 woningen besloten een verkoopbod tussen de 80 en 90 procent te aanvaarden, wat resulteert in een verlies van € 1,5 miljoen, dat in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulerings woningbouw komt. Daarnaast, zo wordt opgemerkt, heeft er in 2012 een afwaardering op de woningportefeuille plaatsgevonden van 15% wat geresulteerd heeft in een verlies van € 2,5 miljoen.

Ten aanzien van de risicoreserve wordt tot slot aangegeven, dat de gemaakte kosten voor externe dienstverlening, communicatie, woonlastenverzekering, rentekosten van het maatwerk en de beheersvergoeding voor de stichting SVN in 2012 ten laste hiervan zijn gebracht.

Tabel 26: Financiële consequenties stimulering woningbouwproductie

Woningbouw		Uitgaven	Inkomsten
Algemene kosten	Externe dienstverlening	501.372	
	Communicatiekosten	400	
Startersleningen	Bijdrage aan Stg. SVN	88.391	256.361
	Beh. Verg.	67.970	67.970
Woonlastenverzekering		0	
Opkoopregeling		20.914.704	5.633.794
Maatwerk	Renteloze leningen	0	1.195.000
	Rentekosten	662.053	662.053
	Garantiestellingen	20.000.000	
Investeringsfonds	Bijdrage fondsen	2.376.880	
		Storting	Onttrekking
Storting en onttrekking grondbankreserve		1.526.178	5.311.663

De accountant besteedt in zijn verslag op twee plaatsen aandacht aan de stimulering van de woningbouw (paragraaf 1.2.6 en paragraaf 2.2.1). Eerst wordt opgemerkt dat in 2012 aanbesteding van beheer en verkoop van de woningportefeuille uit de BVG heeft plaatsgevonden en dat de afgegeven garanties en geldleningen periodiek worden bewaakt. Verder wordt aangegeven, dat de provincie in 2012 eigenaar is geworden van 82 woningen, 7 hiervan heeft verkocht met een lagere opbrengst en voor 114 woningen heeft besloten een bod te accepteren tussen de 80% en de 90% van de taxatiewaarde. Het verlies van € 1,7 miljoen is ten laste gebracht van de risicoreserve. Over de afwaardering van woningen is het volgende opgenomen: ‘Ultimo 2012 staan er 70 woningen op de balans met een waarde van € 15,2 miljoen. De aanschafwaarde van deze woningen was € 20,9 miljoen.

De afwaardering van € 5,6 miljoen is als volgt tot stand gekomen:

- In kaart brengen gemiddelde verliezen op transacties van de woningen uit de garantieregeling tot 1 december 2012.
- Analyseren van de algemene prijsontwikkeling van woningen in Noord-Brabant.
- De beheerder van de portefeuille een schatting van de waarde van de woningportefeuille laten opstellen.
- De waardering van de woningen vergelijken met de huidige WOZ-waarden.

De accountant geeft tot slot aan de gehanteerde uitgangspunten te hebben getoetst en te kunnen instemmen met de onderbouwing voor de waardering van de woningen.

Verderop in het verslag wordt het volgende opgemerkt: ‘Naast de al aangekochte woningen met een boekwaarde van € 15,2 miljoen is er nog voor € 67,3 miljoen aan garanties toegezegd. Deze woningen komen in 2013 of 2014 in bezit van de provincie als er nog geen verkoop heeft plaatsgevonden. Het gaat hierbij om ruim 300 woningen. Voor de producentenmaatregelen zijn er voor € 25,8 miljoen aan garantiestellingen afgegeven. Binnen de reserve grondbank, compartiment risico

stimulering woningbouw is € 32,5 miljoen beschikbaar om risico's en tegenvallers uit de stimuleringsregelingen op te vangen.'

In de 1^e Voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf in 2013 wordt in het hoofdstuk 'Financiële voortgang investeringskrediet Woningbouw' ingegaan op de stand van zaken per 31 december 2012. Voor de BVG is vrijwel dezelfde tekst opgenomen als in de Jaarstukken 2012 in de Paragraaf Ontwikkelbedrijf en Grondbeleid onder het kopje 'Heeft het gekost wat het mocht kosten? Verder wordt vermeld dat binnen de risicoreserve stimulering woningbouw een bedrag van ruim € 23 miljoen is opgenomen voor de BVG en ultimo 2012 de stand van deze risicoreserve € 18,5 miljoen is. 'Daarnaast kunnen alle voorzieningen van de verschillende stimuleringsregelingen (of delen daarvan) welke niet worden aangesproken, indien nodig worden ingezet voor de BVG.'

Tabel 27: Maatregelen consumenten

	2011		2012		2013		2014		Totaal	
	#	bedrag	#	bedrag	#	bedrag	#	bedrag	#	bedrag
BS	1.556	13.882.383							1.556	13.882.383
BVG			75	15.281.120	294	64.794.150	14	2.511.000	383	82.586.270
Tot.	1.556	13.882.383	75	15.281.120	294	64.794.150	14	2.511.000	1.939	96.468.653

Tabel 28: Maatwerk producenten

Soort	aantal projecten	bedrag
Renteloze leningen	27	19.445.800
Lumpsum	11	357.730
Garantstellingen	3	20.000.000
Investeringsfonds	3	6.703.750
Totaal	44	46.507.280

Over de risicoreserve woningbouwstimulering tot slot wordt vermeld dat deze per 31 december 2012 een omvang van € 32,5 miljoen heeft. 'Deze is daarmee € 12,5 miljoen lager dan bij aanvang van de maatregelen. Oorzaken hiervan zijn op hoofdlijnen de dekking van:

- Algemene kosten, zoals beheerskosten woningen en externe dienstverlening.
- Startersleningen, beheerskostenvergoeding aan SVN.
- Brabantse Verkoop Garantie, afwaardering van de in eigendom zijnde woningen.
- Renteloze leningen, de provinciale rentekosten op de verstrekte leningen.'

Met betrekking tot de BVG tot slot wordt onder meer opgemerkt dat het beslag hiervan op de totale risicoreserve stimulering woningbouw ruim € 18,5 miljoen is. 'Met de accountant zijn afspraken gemaakt omtrent de waarderingsgrondslagen voor de in eigendom zijnde woningen per 31-12-2012 en volgende jaren. De situatie op de woningmarkt blijft onveranderd slecht. Laag consumentenvertrouwen en gewijzigde financiële regelgeving leidt tot een blijvende waardedaling in 2013 en naar verwachting 2014. In de eerste helft van 2013 wordt een nieuwe risicoanalyse

uitgevoerd op basis waarvan kan worden bepaald of de risicoreserve afdoende is en welke beheersmaatregelen eventueel moeten worden getroffen.’

Tijdens de gesprekken met enkele statenleden heeft één van hen opgemerkt dat als er belangrijke veranderingen op stapel staan, bijvoorbeeld op het moment dat voor de BVG biedingen van 80% van de taxatiewaarde (in plaats van minimaal 90%) geaccepteerd worden, dat GS vanuit de actieve informatieplicht PS op de hoogte moeten stellen.

Een ander statenlid heeft tegenover de rekenkamer aangegeven, dat in een statencommissie uitvoerig is stilgestaan bij de afbouw van de maatregelen. Hoe de uiteindelijke afrekening er uit zal zien dat weet men niet. In dat kader heeft hetzelfde statenlid aangegeven dat het voor PS lastig is om in de gaten te houden wat er nog allemaal loopt.

Daarnaast hebben meerdere statenleden opgemerkt dat het een goede zaak zou zijn als aangescherpt wordt hoe de provincie met risico's dient om te gaan; tussentijds vinger aan de pols houden en beoordelen of zaken bijgesteld moeten worden. Met betrekking tot de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie is één van de statenleden van mening dat achteraf gezien PS misschien meer kaders hadden kunnen meegeven en kritischer hadden kunnen zijn.

5.3.3 Ervaringen interne betrokkenen

De huidige interne betrokkenen bij het afbouwen van de Stimuleringsmaatregel Woningbouwproductie hebben aangegeven, dat wat risicomanagement betreft dit momenteel alleen nog speelt voor de BVG en de maatwerkprojecten. Met betrekking tot de BVG hebben de betreffende geïnterviewden erop gewezen dat hiervoor een tweesporen strategie is ontwikkeld; een strategie vóór verkrijging van woningen en een strategie bij het in bezit krijgen van woningen door de provincie. Naar zeggen van de geïnterviewden is deze tweesporen strategie ontwikkeld op het moment dat duidelijk werd dat de provincie een aantal woningen in haar bezit zou krijgen.

Met betrekking tot het eerste spoor heeft één van de geïnterviewden opgemerkt dat hiervoor is gekozen omdat in tegenstelling tot eerdere verwachtingen bleek dat de huizenprijzen verder bleven dalen en als gevolg daarvan woningbezitters bleven zitten vanwege de garantie door de provincie.

De betrokken geïnterviewden hebben aangegeven, dat de provincie heeft besloten zich actiever te gaan manifesteren richting deze huizenbezitters. Met het doel om zo weinig mogelijk huizen in haar bezit te krijgen en de risico's/verliezen, die nu groter worden/zijn dan in eerste instantie gedacht, zoveel mogelijk te beperken, Naar zeggen van de geïnterviewden zijn voorbeelden van acties proberen eigenaren er van te overtuigen de vraagprijs te verlagen of een bod onder de garantiewaarde van 90% te accepteren (maximale afwijking 10%) waarbij de provincie wel de 90% blijft hanteren. Daarbij is, zo hebben de betreffende geïnterviewden opgemerkt,

gekeken naar de risicoreserve en geconcludeerd dat daar met dit besluit binnen werd gebleven.

Wat deze risicoreserve betreft heeft één van de geïnterviewden opgemerkt dat hierbinnen momenteel € 23 miljoen gereserveerd is voor de waardedaling van woningen in het kader van de uitvoering van de regeling BVG en € 11 miljoen voor uitvoeringskosten. De rest van het bedrag is naar zeggen van de betreffende geïnterviewde gereserveerd ter dekking van risico's bij de uitvoering van de maatwerkprojecten. De geïnterviewde is van mening dat de risico's momenteel nog steeds kunnen worden gedekt binnen de huidige risicoreserve. Of dat in de toekomst ook zo is acht hij afhankelijk van het verdere verloop van de woningmarkt. Twee van de betrokken geïnterviewden hebben aangegeven, dat het actief benaderen van consumenten vóórdat de provincie de huizen moet kopen, als een succesvolle beheersmaatregel kan worden beschouwd.

Het tweede spoor van de strategie in het kader van de BVG houdt naar zeggen van de betrokken geïnterviewden in dat een marktpartij is aangesteld om de woningen die de provincie wel in bezit krijgt in te nemen, te beheren en te verkopen. Eén van de geïnterviewden heeft aangegeven, dat met deze externe partij een 'bonus-malussysteem' overeen is gekomen. Dit houdt in dat deze partij 5 jaar (mogelijkheid met 2x1 jaar te verlengen) de tijd krijgt om de woningen te verkopen. Daarbij geldt echter wel dat hoe eerder ze de woningen verkopen, hoe hoger de courtage is die ze ontvangen. Daarnaast neemt de vergoeding die VB&T krijgt voor het beheer gedurende de looptijd van 5 jaar af.

Wat de risico's van de maatwerkprojecten betreft heeft één geïnterviewde aangegeven, dat met de huidige inzichten in de woningmarkt het mogelijk is dat op het BIN verlies zal worden geleden. Naar zijn zeggen is in de risicoreserve hiervoor een voorziening getroffen. Of deze voorziening in de risicoreserve voldoende is om het verlies af te dekken acht ook deze geïnterviewde afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Een andere geïnterviewde heeft tot slot opgemerkt dat de parameters voor het berekenen van de risicoreserve tijdens de uitvoering niet zijn veranderd, omdat daar geen aanleiding voor was. Naar zijn mening is vanaf het begin al uitgegaan van het negatieve scenario en zijn de daaraan verbonden risico's 100% afgedekt.

Desgevraagd hebben enkele geïnterviewden aangegeven, terugkijkend op het gehele proces, tevreden te zijn over de prestatie die de provincie heeft geleverd, ondanks dat het onbekend terrein was waar ze zich op begaf. De informatieverstrekking aan PS achten zij in dit kader ook voldoende, hoewel één geïnterviewde meent dat de vertaalslag van de complexe materie naar de informatie in stukken voor PS wellicht op een aantal punten begrijpelijker had kunnen zijn.

Bijlage I Samenvatting voortgangsinformatie

Stand van zaken notities en kwartaalrapportages

De eerste, van de in de notitie van 3 november 2009 aangekondigde, maandelijkse ‘Stand van Zaken’ notitie dateert van 17 november 2009. Deze notitie stond ter kennisgeving op de agenda van de vergadering van de commissie BM van 15 januari 2010.

Met betrekking tot de voortgang van de producentenmaatregelen wordt onder meer opgemerkt dat uit een groslijst van in totaal ongeveer 300 projecten (56 gemeenten) 67 geselecteerd zijn (1e en 2e tranche) die aan de criteria voldoen. Voor ruim 400 woningen (3 projecten) zijn de projecten reeds afgehandeld. Voor 1.560 woningen (12 projecten) is een principeakkoord bereikt, maar vergt de definitieve uitwerking (juridisch, financieel, toetsing) nog tijd, of is de bestuurlijke besluitvorming bij gemeenten (en de betrokken partners) nog niet rond. Met ongeveer 50 projecten van in totaal ruim 5.000 woningen wordt nog onderhandeld, deze zitten in de pijplijn.

In een bijlage bij de notitie wordt de stand van zaken tot en met week 47 van 2009 weergegeven. Het betreft onder meer de volgende gegevens:

Tabel 1: kwantitatieve outputgegevens

Maatregel	Indicator	Waarde week 47 (2009) (#)
Stimulering woningbouwproductie (producenten)	# geselecteerde projecten (pj)	67
	# in behandeling (pj/wo)	56 / 4.403
	# principe akkoord (pj/wo)	12 / 1.564
	# afgehandeld (pr/wo)	3 / 421
Stimulering woningbouwproductie (consumenten)	# aanvragen startersleningen	95
	# aanvragen woonlasten subsidies	1
	# aanvragen waardebescherming	0
	# aanvragen verkoopgarantie	25

Na de stand van zaken notitie van november 2009 ontvangen de leden van de commissies BM, EMG en RM voor hun vergadering van 26 februari 2010 ter kennisneming de eerste *kwartaalmonitor* (d.d. 28 januari 2010). Deze rapportage is opgesteld door de B&A groep. In de begeleidende notitie²² wordt onder meer aangegeven, dat in de rapportage expliciet aandacht wordt besteed aan het pakket als geheel en daarnaast extra wordt ingezoomd op de maatregelen versterken arbeidsmobiliteit, *stimulering woningbouw*, duurzame energie in de gebouwde omgeving en MKB Innovatiefonds.

Voorts wordt in de notitie met betrekking tot maatregel stimulering woningbouw opgemerkt dat hier veel interesse voor is. ‘Het aantal afgeronde projecten is nog relatief gering maar er zijn verschillende projecten in behandeling. Als deze

²² Notitie ‘Aanpak kredietcrisis: kwartaalmonitor’ d.d. 2 februari 2010.

projecten doorgaan, zal 61% van het gestelde doel van 10.000 woningen eind 2010 worden bereikt en komt het beoogde einddoel eind 2011 in beeld.’

Op basis van de monitoringgegevens wordt in de rapportage geconstateerd dat tot dan toe in totaal in twee tranches 63 projecten zijn geselecteerd. Daarvan zijn 10 projecten afgehandeld (totaal 1.349 woningen), is bij 3 projecten (totaal 589 woningen) een principeakkoord bereikt, maar vergt de juridische en financiële afwikkeling nog tijd of is de bestuurlijke besluitvorming bij gemeenten nog niet rond en zijn de overige projecten (totaal 4100 woningen) nog in behandeling.

Met betrekking tot de instrumenten aan de consumentenzijde wordt vermeld dat er inmiddels 175 aanvragen voor startersleningen zijn ingediend en 120 aanvragen voor de verkoopgarantie. Voor de andere twee regelingen zijn er nog geen aanvragen gedaan.

In een bijlage bij de kwartaalmonitor wordt de stand van zaken tot en met week 2 van 2010 weergegeven. Het betreft onder meer de volgende gegevens:

Tabel 2: kwantitatieve outputgegevens

Maatregel	Indicator	Waarde week 2 (2010) (#)
Stimulering woningbouwproductie (producenten)	# geselecteerde projecten (pj)	
	# in behandeling (pj/wo)	48 / 4.100
	# principe akkoord (pj/wo)	5 / 861
	# afgehandeld (pr/wo)	9 / 1.077
Stimulering woningbouwproductie (consumenten)	# aanvragen startersleningen	175
	# aanvragen woonlasten subsidies	0
	# aanvragen waardebescherming	0
	# aanvragen verkoopgarantie	120

Op 26 februari 2010 heeft de commissie BM het statenvoorstel ‘Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen’ (PS 19/10) behandeld en daarover een aantal kritische vragen gesteld. Een daarvan betreft de mate van succes van de huidige regelingen. GS worden voorgesteld via een Memorie van Antwoord met een reactie op de vragen te komen.

GS geven in een eerste Memorie van Antwoord (19/10D, d.d. 9 maart 2010) de volgende reactie op de vraag met betrekking tot de mate van succes van de huidige regelingen.

‘Sinds maart 2009 zijn gemeenten in de gelegenheid gesteld projecten aan te dragen. Tot op heden zijn zo’n 300 projecten aangedragen. In twee tranches zijn hieruit 78 projecten geselecteerd en in behandeling genomen. Maatwerkoplossingen zijn gevonden in (renteloze) geldleningen aan gemeenten, garantstellingen voor woningcorporaties en het investeringsfonds. Sinds het in behandeling nemen van de geselecteerde projecten zijn er ook projecten afgevallen om uiteenlopende redenen; tegenvallende procedures zodat het project niet op korte termijn gestart

zou kunnen worden; het ondanks een mogelijke maatwerkoplossing niet rond krijgen van de financiering; het project kon alsnog worden gestart zonder provinciale ondersteuning.

Eind mei 2010 wordt een evaluatie van het maatregelenpakket economische recessie uitgebracht. Op grond daarvan zal ook worden beoordeeld of er in een derde tranche een nieuwe selectie van projecten die aanmerking kunnen komen voor stimuleringsmaatregelen, plaats moet vinden.’

In een overzicht, conform tabel 6, worden de resultaten tot dan toe gepresenteerd.

Tabel 3: resultaten van de inspanningen

Status	Gekozen oplossing	Aantal projecten	Aantal woningen	Aantal manjaren
Akkoord GS	Garantstelling	4	512	1150
	Investeringsfonds	-	-	-
	Renteloze lening	10	1197	2700
	<i>Subtotaal</i>	<i>14</i>	<i>1709</i>	<i>3850</i>
Ambtelijk akkoord	Garantstelling	1	48	100
	Investeringsfonds	1	300	650
	Renteloze lening	5	217	500
	<i>Subtotaal</i>	<i>7</i>	<i>565</i>	<i>1250</i>
In behandeling	Garantstelling	1	55	100
	Investeringsfonds	9	1178	2650
	Renteloze lening	15	1081	2400
	Onbekend	11	1281	2850
	<i>Subtotaal</i>	<i>36</i>	<i>3554</i>	<i>7900</i>
Totaal		57	5869	13.100

In de stand van zaken notitie van maart 2010²³ wordt over de woningbouw onder meer opgemerkt: ‘De maatregelen voor producenten en consumenten hebben inmiddels gezorgd voor het vlottrekken van circa 2.250 woningen.

Sinds maart 2009 zijn gemeenten in twee tranches in staat gesteld om projecten aan te dragen. In deze twee tranches zijn 78 projecten geselecteerd. Op dit moment zijn daarvan nog bijna 3.300 woningen in behandeling.’

De bijlage bevat het volgende overzicht.

²³ Notitie ‘Aanpak kredietcrisis: stand van zaken’ d.d. 16 maart 2010. Deze notitie stond ter kennisneming op de agenda van de commissie EMG van 19 april 2010.

Tabel 4: kwantitatieve outputgegevens

Maatregel	Indicator	Waarde week 10 (2010) (#)
Stimulering woningbouwproductie (producenten)	# geselecteerde projecten (pj)	78
	# in behandeling (pj/wo)	32/3.299
	# principe akkoord (pj/wo)	7/565
	# afgehandeld (pr/wo)	14/1.709
Stimulering woningbouwproductie (consumenten)	# aanvragen startersleningen	167
	# aanvragen woonlasten subsidies	0
	# aanvragen waardebescherming	0
	# aanvragen verkoopgarantie	282

In juni 2010 hebben GS een tussenevaluatie verricht naar (de voortgang van) de maatregelen die de provincie tot dan toe heeft ingezet om de economische crisis te bestrijden. Deze tussenevaluatie is op 25 juni 2010 in de commissie EMG besproken en op 18, respectievelijk 25 juni 2010 ter kennisneming aangeboden aan de commissies RM en BM.

In de begeleidende notitie wordt opgemerkt dat op basis van de voortgang van de diverse maatregelen, de opgestelde prognoses, de monitoring en de lange termijn visie zoals neergelegd in de Agenda van Brabant, is gekeken in hoeverre aanpassingen in het maatregelenpakket wenselijk zijn. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat maatregelen die goed lopen, hun nut hebben bewezen en die aansluiten bij de Agenda van Brabant worden gecontinueerd en de maatregelen die tot dan toe onvoldoende meerwaarde hebben aangetoond, waar mogelijk worden afgebouwd. Dit heeft erin geresulteerd dat GS onder meer voorstellen de stimulering van de woningbouw versneld af te bouwen, de doelstellingen bij te stellen en de bestedingen terug te brengen naar circa € 110 miljoen.

Onder het kopje ‘Stimulering woningbouw’ in de notitie zijn onder meer overzichten opgenomen van de stand van zaken met betrekking tot de consumentenmaatregelen en producentenmaatregelen per 1 mei 2010. Deze zijn in onderstaande tabellen (tabel 5 en tabel 6) weergegeven.

Tabel 5: Stand van zaken consumentenmaatregelen per 1 mei 2010

Consumentenmaatregelen	Stand van zaken
Brabantse woonlastenverzekering	6
Brabantse waardebescherming*	0
Brabantse Verkoopgarantie	380
Brabantse starterslening	331

* Aanvragen kunnen pas worden gedaan bij noodzakelijke verkoop van de aangekochte nieuwbouwwoning

Tabel 6: Stand van zaken producentenmaatregelen per 1 mei 2010

Producentenmaatregelen (stand van zaken per 1 mei 2010)		
	Aantal projecten*	Aantal woningen
Garantstellingen	4	560
Leningen	19	1602
Totaal	23	2162

* ook projecten waarbij de oplossing in principe akkoord is

In een bijlage bij de notitie over de resultaten van de tussenevaluatie wordt de stand van zaken tot en met week 18 van 2010 weergegeven betreffende de inzet van de instrumenten ter stimulering van de woningbouwproductie. In tabel 7 worden deze gegevens in dit rapport weergegeven.

Tabel 7: kwantitatieve outputgegevens

Maatregel	Indicator	Waarde week 18 (2010) (#)
Stimulering woningbouwproductie (producenten)	# geselecteerde projecten (pj)	78
	# in behandeling (pj/wo)	28/2421
	# principe akkoord (pj/wo)	10/732
	# afgehandeld (pr/wo)	13/1611
Stimulering woningbouwproductie (consumenten)	# aanvragen startersleningen	331
	# aanvragen woonlasten subsidies	6
	# aanvragen waardebescherming	0
	# aanvragen verkoopgarantie	380

Voor hun vergadering van 8 oktober 2010 ontvangen de commissies BM, EMG en RM ter kennisneming de tweede kwartaalmonitor²⁴. De rapportage heeft betrekking op het derde kwartaal van 2010. In de inleiding van de rapportage wordt onder meer opgemerkt dat GS bij een aantal maatregelen tot nieuwe inzichten zijn gekomen en de regelingen nader aanpassen. In tegenstelling tot het eerdere besluit van GS, en ondanks het feit dat het niet als kerntaak wordt gezien, wordt ervoor gekozen het instrument 'Brabantse Verkoopgarantie' te verlengen tot 1 januari 2011 en het instrument 'Brabantse Starterslening' tot 1 april 2011 in stand te houden.

Met betrekking tot de inzet van instrumenten ter stimulering van de woningbouw wordt onder meer opgemerkt dat de eerste en tweede tranche projecten in afronding zijn en er op peildatum 1 september 2010 29 projecten (2.690 woningen) zijn afgerond, waarmee bijna 6.000 manjaren werk zijn veilig gesteld. Verder wordt aangegeven, dat het BIN tot dan toe een oplossing heeft kunnen bieden voor één project en voor twee andere projecten mogelijk een oplossing kan bieden.

In november 2010, respectievelijk januari 2011 ontvangen de commissies BM, EMG en RM ter kennisneming de notities 'Aanpak kredietcrisis: stand van zaken oktober

²⁴ De notitie 'Aanpak kredietcrisis: stand van zaken (kwartaalmonitor)', d.d. 14 september 2010.

2010' en 'Aanpak kredietcrisis: maandrapportage november 2010'. In de oktobernotitie luidt de stand van zaken met betrekking tot de woningbouw: 'Tot op heden zijn in totaal 31 projecten met 2.730 woningen met hulp van de provinciale crisismiddelen vlotgetrokken. Inmiddels zijn in de derde tranche van de producentenmaatregelen 37 projecten ingediend, die de komende periode beoordeeld worden op haalbaarheid. Per 1 oktober heeft de provincie 801 aanvragen voor een Verkoopgarantie ontvangen. Het aantal verstrekte startersleningen bedraagt 786.'

In de novembernotitie wordt de volgende stand van zaken vermeld: 'Tot op heden zijn in totaal 31 projecten met 2.730 woningen met hulp van de provinciale crisismiddelen vlotgetrokken. Inmiddels zijn in de derde en laatste tranche van de producentenmaatregelen 37 projecten ingediend. Hiervan zijn op dit moment 25 projecten in behandeling genomen waarmee de bouw van bijna 1.100 woningen wordt beoogd. Op basis van het aantal geschikte projecten die door gemeenten zijn ingediend, wordt verwacht dat circa 4.000 woningen in plaats van de eerder geraamde 5.000 woningen vlot getrokken zullen worden. Per 1 november heeft de provincie 864 aanvragen voor een Verkoopgarantie ontvangen. Het aantal verstrekte startersleningen bedraagt 895. Beide regelingen ontwikkelen zich conform planning.'

In februari 2011 hebben de leden van de commissies Bestuur en Middelen (BM), Economie, Mobiliteit en Grote stedenbeleid (EMG) en Ruimte en Milieu (RM) ter kennisneming de eindrapportage²⁵ ontvangen over de inzet van de maatregelen ter bestrijding van de economische crisis. In de inleiding wordt aangegeven, dat de speciaal in het leven geroepen projectorganisatie in het eerste kwartaal van 2011 wordt afgebouwd en de uitvoering en/of het beheer van de maatregelen die nog in 2011 (en daarna) doorlopen in de reguliere werkzaamheden worden meegenomen. Dit betekent, zo wordt opgemerkt, dat PS vanaf dan vanuit de betreffende directies en bureaus over deze maatregelen worden geïnformeerd. De voorliggende notitie dient dan ook niet te worden beschouwd als 4e kwartaalrapportage 2010, maar als eindrapportage van het project Aanpak Kredietcrisis.

De rekenkamer heeft geconstateerd dat de betreffende informatievoorziening over de voortgang van de (nog lopende) instrumenten ter stimulering van de woningbouw heeft plaatsgevonden in de voortgangsrapportages van het Ontwikkelbedrijf, die als bijlage worden opgenomen bij de Programmabegroting en de Jaarstukken.

In bijlage I wordt deze informatie (voortgang van inzet nog lopende instrumenten) samengevat weergegeven.

Met betrekking tot de maatregel ter stimulering van de woningbouw wordt in de eindrapportage aangegeven, dat alle regelingen met uitzondering van de startersleningen zijn beëindigd. Wat de resultaten betreft wordt vermeld dat de inzet van instrumenten aan de producentenzijde heeft geleid tot het vlottrekken van 47 projecten, waardoor 3.650 woningen zijn gebouwd en 8.000 manjaren werk zijn behouden. Daarnaast wordt melding gemaakt van het feit dat 3 projecten (650 woningen) uit de eerste tranche gebruik maken van het BIN.

²⁵ De notitie 'Aanpak Kredietcrisis: Eindrapportage', d.d. 25 januari 2011.

Aan de consumentenzijde is, zo wordt opgemerkt, als gevolg van de inzet van de instrumenten het vertrouwen in de woningmarkt vergroot. 'Er zijn inmiddels 1.080 startersleningen verstrekt en er zijn meer dan 1.250 aanvragen ingediend voor de Brabantse verkoopgarantie. Deze aanvragen zullen leiden tot meer dan 800 af te geven garanties. Hoeveel woningen daarvan daadwerkelijk zullen worden overgenomen door de provincie is gelet op de huidige situatie op de woningmarkt lastig te zeggen. Naar verwachting zullen enige honderden woningen in het bezit van de provincie komen. De eerste woningen in dit verband zullen vanaf januari 2012 richting provincie komen.'

Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf mei 2011

In de voortgangsrapportage van het Ontwikkelbedrijf van mei 2011 (bijlage bij de Jaarrekening 2010) wordt met betrekking tot de organisatie onder meer opgemerkt dat vanaf 1 januari 2011 de projectorganisatie is afgebouwd en het contractbeheer van de uitstaande leningen en garanties, alsmede het beheer van de opgerichte BIN is ondergebracht bij het ontwikkelbedrijf. Ook het beheer en exploitatie van de woningbouwportefeuille die ontstaat door de aankoop van woningen in het kader van de Brabantse Verkoopgarantie valt onder de verantwoordelijkheid van het ontwikkelbedrijf. Ten aanzien van dit laatste wordt aangegeven, dat PS in 2011 een voorstel zal worden gedaan hoe om te gaan met de woningbouwportefeuille.

Verder bevat de voortgangsrapportage een paragraaf waarin de prognose van het verloop van de belangrijkste regelingen in beeld wordt gebracht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar maatregelen voor consumenten en voor producenten.

Maatregelen Consumenten

Met betrekking tot de Brabantse woonlastenverzekering wordt alleen opgemerkt dat hiervan slechts beperkt gebruik is gemaakt. Wat de Brabantse waardebescherming betreft wordt alleen uitgelegd wat deze regeling inhoudt. Niet aangegeven wordt of en zo ja, hoe vaak hiervan gebruik is gemaakt. De Brabantse Startersregeling, zo wordt aangegeven, is een regeling waar veel gebruik van is gemaakt. Ook hier worden verder geen aantallen genoemd. Dat gebeurt alleen bij de Brabantse Verkoopgarantie (BVG). 'In totaal zijn er 1256 aanvragen gedaan, waarvan 386 aanvragen niet (meer) in aanmerking komen voor de BVG bijvoorbeeld doordat de woning is verkocht of niet voldeed aan de voorwaarden. Inmiddels is er geen mogelijkheid meer om gebruik te maken van de regeling behalve door middel van gebruikmaking van doorlegging. Dit betekent dat er geen extra aanvragen worden gedaan. In totaal komen er maximaal 835 woningen in aanmerking voor de BVG. Daarvan zijn 411 eigenaren verzekerd van afname door de provincie indien zij gebruik willen maken van de optieovereenkomst. Hiermee is een garantiebedrag gemoeid van circa € 93 miljoen. Het resterende deel dient nog te voldoen aan een aantal opschortende voorwaarden. Indien alle resterende woningen aan de voorwaarden voldoen kan het bedrag oplopen tot circa € 186 miljoen. Binnen de risicoreservering stimuleringswoningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG. Bij de huidige inschatting dat 500 tot 600 woningen door de provincie worden afgenomen is dit bedrag afdoende.'

Tot slot wordt opgemerkt dat momenteel de mogelijkheden voor de afronding van de BVG verder worden onderzocht. Daarbij zal onder meer worden gekeken naar de ontwikkelingen op de woningmarkt, de opbouw van de (potentiële) BVG portefeuille, de wijze van portefeuille beheer, mogelijke afnemers en financiële consequenties in verschillende scenario's.

Maatregelen Producenten

Onder het kopje 'Maatregelen producenten' is de volgende tekst opgenomen: 'In totaal is er voor circa 50 projecten maatwerkoplossing gevonden. In totaal zijn er voor ruim € 18 miljoen renteloze leningen afgesloten. In 2017 zullen alle leningen zijn terugbetaald. In totaal zijn er voor ca € 29,3 miljoen garantstellingen afgegeven. Deze zijn veelal ten behoeve van de financiering van onverkochte woningen bij oplevering van het project. De garanties zijn afgegeven op basis van nog te verkopen woningen bij de startbouw van het project, pas bij oplevering van het project wordt de definitieve hoogte van het garantiebedrag bepaald. Aangezien er in de tussentijd nog woningen zullen worden verkocht, zal het uiteindelijke garantiebedrag lager zijn dan € 29,3 miljoen. Doordat het hoofdzakelijk garanties zijn op basis van nog te verkopen woningen, is het verloop van de garantiestellingen in de tijd moeilijk te bepalen. Alle garanties zullen in 2017 zijn afgelost. Voor het BIN is een bedrag van € 15 miljoen gereserveerd. Contractvorming voor deze projecten vindt momenteel plaats.'

Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf oktober 2011

Maatregelen Consumenten

In de voortgangsrapportage oktober 2011 (bijlage bij de Programmabegroting 2012) wordt wat betreft de Brabantse woonlastenverzekering, de Brabantse waardebescherming en de Brabantse Startersregeling grotendeels dezelfde tekst weergegeven als in de rapportage van mei 2011. Met betrekking tot de stand van zaken rond de BVG wordt het volgende opgemerkt: 'Indien alle huidige eigenaren waar een overeenkomst mee is gesloten aan de voorwaarden voldoen kan het bedrag, stand per 1 oktober 2011, oplopen tot € 141 miljoen voor 632 woningen. Binnen de risicoreservering stimulerings woningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG. Bij de huidige inschatting dat 500 tot 600 woningen door de provincie worden afgenomen is de getroffen voorziening, op basis van de huidige woningmarkt situatie, afdoende. Op dit moment wordt de verkoop van de woningen actief door de provincie gestimuleerd. Daarnaast worden de mogelijkheden voor de afronding van de BVG verder verkent. Gedacht wordt aan het in de markt zetten van het totale portefeuillebeheer van de woningen die naar de provincie komen. Dit zal naar verwachting voor eind 2011 begin 2012 zijn afgerond en kan betekenen dat hiervoor (een deel van) de risicoreservering zal moeten worden ingezet.'

Maatregelen Producenten

Onder het kopje 'Maatregelen producenten' is de volgende tekst opgenomen: 'In totaal is er voor 45 projecten maatwerkoplossing gevonden. In totaal zijn er voor

ruim € 19 miljoen renteloze leningen afgesloten. In 2017 zullen alle leningen zijn terugbetaald. In totaal zijn er voor ca € 25,8 miljoen garantstellingen afgegeven. Deze zijn veelal ten behoeve van de financiering van onverkochte woningen bij oplevering van het project. De garanties zijn afgegeven op basis van nog te verkopen woningen bij de startbouw van het project, Pas bij oplevering van het project wordt de definitieve hoogte van het garantiebedrag bepaald. Aangezien er in de tussentijd nog woningen zullen worden verkocht, zal het uiteindelijke garantiebedrag lager zijn dan € 25,8 miljoen. Doordat het hoofdzakelijk garanties zijn op basis van nog te verkopen woningen, is het verloop van de garantiestellingen in de tijd moeilijk te bepalen. Alle garanties zullen in 2017 zijn afgelost. Voor het BIN is een bedrag van € 15 miljoen gereserveerd. Hiervoor zijn op dit moment 2 projecten gestimuleerd voor een bedrag van € 12,6 miljoen.

Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf april 2012

Maatregelen Consumenten

In de voortgangsrapportage april 2012 (bijlage bij de Jaarrekening 2011) wordt wat betreft de Brabantse woonlastenverzekering, de Brabantse waardebescherming en de Brabantse Startersregeling dezelfde tekst weergegeven als in de rapportage van oktober 2011. Met betrekking tot de stand van zaken rond de BVG wordt het volgende opgemerkt: 'Indien alle huidige eigenaren waar een overeenkomst mee is gesloten aan de voorwaarden voldoen kan het bedrag, stand per 31-12-2011, oplopen tot € 124,7 miljoen voor 531 woningen. Voor 17 woningen is besloten om een verkoopbod tussen de 80 en 90 procent te accepteren. Dit resulteert in een verlies van 170.933,00. Dit verlies komt in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulerings woningbouw. Binnen de risicoreservering stimulerings woningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG. Bij de huidige inschatting dat 531 door de provincie worden afgenomen is de getroffen voorziening, op basis van de huidige woningmarkt situatie, afdoende. Op dit moment wordt ingezet om de verkoop van de woningen te stimuleren door actief, voor afloop van de tweejarige garantieperiode in gesprek te gaan met verkopers en betrokken makelaars. Daarnaast worden de mogelijkheden voor de afronding van de BVG verder verkend. Momenteel loopt een aanbestedingsprocedure, waarbij een partij wordt gezocht die de verkoop en beheer van de woningen kan uitvoeren. Deze aanbestedingsprocedure zal naar verwachting in mei 2012 zijn afgerond en kan betekenen dat (een deel van) de risicoreservering zal moeten worden ingezet.'

Maatregelen Producenten

Onder het kopje 'Maatregelen producenten' wordt dezelfde tekst weergegeven als in de rapportage van oktober 2011.

Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf september 2012

Maatregelen Consumenten

In de voortgangsrapportage september 2012 (bijlage bij de Programmabegroting 2013) wordt wat betreft de Brabantse woonlastenverzekering, de Brabantse waardebescherming en de Brabantse Startersregeling dezelfde tekst weergegeven als in de rapportage van april 2012. Met betrekking tot de stand van zaken rond de

BVG wordt het volgende opgemerkt: ‘Indien alle huidige eigenaren waar een overeenkomst mee is gesloten aan de voorwaarden voldoen kan het bedrag, stand per 1-7-2012, oplopen tot € 93,7 miljoen voor 419 woningen. Tegen een bedrag van € 5,5 miljoen zijn 23 woningen provinciaal eigendom geworden, 66 andere woningen zou de provincie eveneens hebben moeten afnemen. De eigenaren zijn er echter in geslaagd deze woningen te verkopen tegen een prijs die ligt tussen de 80 en 90% van de taxatiewaarde die gold bij het sluiten van de garantieovereenkomst. Het verschil tussen de gegarandeerde prijs (90% taxatiewaarde) en de werkelijke verkoopprijs (tussen 80 en 90% taxatiewaarde) heeft de provincie bijgepast. Dit betekent voor de provincie een verlies van € 715.312,00. Dit verlies komt in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw. Binnen de risicoreserve stimulering woningbouw is een bedrag van ruim € 23 miljoen opgenomen voor de BVG. Bij de huidige inschatting waarbij rekening is gehouden met de woningen in provinciaal eigendom en nog 419 door de provincie af te nemen woningen is de getroffen voorziening, op basis van de huidige woningmarkt situatie, afdoende. Sinds medio 2011 wordt ingezet om de verkoop van de woningen te stimuleren door actief, voor afloop van de tweejarige garantieperiode, in gesprek te gaan met verkopers en betrokken makelaars. Dit heeft aantoonbaar resultaat. De vraagprijs van de woningen wordt in veel gevallen teruggebracht naar de garantiewaarde, waardoor deze meer marktconform worden aangeboden. Ook de marktconforme provinciale bijdrage tot 10% onder de garantiewaarde heeft geleid tot meer verkopen. In juli 2012 is de aanbestedingsprocedure afgerond om een externe partij de inname, het beheer en de verkoop van de woningen in provinciale eigendom te kunnen gunnen. Momenteel wordt de definitieve overeenkomst met deze partij opgesteld. Vooruitlopend op de definitieve overeenkomst worden vanaf juli 2012 door deze partij werkzaamheden opgepakt.’

Tabel 8: Maatregelen consumenten

Regeling	Starterslening		Verkoopgarantie		Totaal	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
2011	1.556	13.882.383			1.556	13.882.383
2012			97	24.910.350	97	24.910.350
2013			297	65.844.400	297	65.844.400
2014			25	2.945.250	25	2.945.250
Totaal	1.556	13.882.383	419	93.700.000	1.975	107.582.383

Maatregelen producenten

Onder het kopje ‘Maatregelen producenten’ wordt grotendeels dezelfde tekst weergegeven als in de voortgangsrapportages van oktober 2011 en april 2012. Met betrekking tot het BIN wordt opgemerkt dat hiervoor een bedrag van € 15 miljoen is gereserveerd. ‘Hiermee zijn op dit moment 2 projecten gestimuleerd voor een bedrag van € 5,2 miljoen en zijn er geen andere lopende projecten.’

Tabel 9: Maatwerk producenten

Soort	aantal projecten	bedrag
Renteloze leningen	27	19.445.800
Lumpsum	11	357.730
Garantstellingen	5	25.788.033
Investeringsfonds	2	5.236.870
Totaal	45	50.828.433

Tabel 10: Cijfers uit Voortgangsrapportages betreffende de Brabantse Verkoop Garantie

Voortgangsrapportages	Mei 2011	Oktober 2011	April 2012	September 2012
Bedrag indien alle woningen aan voorwaarden voldoen (€ x miljoen)	186	141	124,7	93,7 miljoen
Aantal woningen	835	632	531	419
Inschatting # woningen dat door provincie moet worden afgenomen	500-600	500-600	531	419
Verkoopbod tussen 80-90% geaccepteerd:				
- Aantal			17	66
- Bedrag verlies in €			170.933	715.312

Tabel 11: Cijfers uit Voortgangsrapportages betreffende Maatwerkoplossingen en het BIN

Voortgangsrapportages	Mei 2011	Oktober 2011	April 2012	September 2012
Aantal maatwerkoplossingen:	50	45	45	45
- bedrag renteloze leningen*	18	19	19	19,4
- bedrag garantstellingen*	29,3	25,8	25,8	25,8
BIN:				
- aantal projecten gestimuleerd		2	2	2
- bedrag *		12,6	12,6	5,2

* In euro's x miljoen

Stand van zaken april 2011 – eind 2012

Na het verschijnen van de eindrapportage in januari 2011 is in april 2011 een nieuwe coalitieperiode van start gegaan (2011-2015), waarbij andere commissies zijn samengesteld. Uit de overdrachtsdossiers blijkt dat de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen (ROW) het BIN als specifiek dossier overgedragen krijgt van de voormalige commissie RM.

Uit het overdrachtsdossier van de commissie Economische Zaken en Bestuur (EZB) blijkt dat deze commissie onderwerpen van de voormalige commissies BM en EMG overgedragen krijgt, waaronder de kredietcrismaatregelen.

Hierover wordt in het overdrachtsdocument²⁶ onder meer opgemerkt: 'Op 1 februari 2011 is het project Aanpak kredietcrisis tijdens een bijeenkomst met Brabantse partners beëindigd. De crisis is nog niet ten einde, er zijn voldoende signalen (bijvoorbeeld laag consumentenvertrouwen) en specifieke sectoren (bijvoorbeeld bouwsector) die dit laten zien. Maar omdat het merendeel van de provinciale maatregelen eind 2010 was afgerond en de beschikbaar gestelde budgetten nagenoeg waren uitgeput, was begin 2011 - ook met het oog op de provinciale verkiezingen - een logisch moment om het project af te bouwen. De beheeracties en maatregelen die nog in 2011 (en daarna) doorlopen, zijn in de lijn opgepakt. In 2011 vindt een ex artikel 217a evaluatie plaats van de economische maatregelen uit het maatregelenpakket.'

De commissie EZB is vervolgens tot op heden niet specifiek geïnformeerd over (de voortgang van) de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie. De commissie ROW heeft op 16 december 2011 een notitie besproken over de stand van zaken per 1 oktober met betrekking tot het instrument Brabantse Verkoopgarantie (BVG). In de notitie wordt onder meer opgemerkt dat gedurende de openstellingsperiode 1.265 aanvragen zijn ontvangen. De stand van zaken met betrekking tot de behandeling wordt als volgt weergegeven (zie tabel 12).

Tabel 12: Stand van zaken behandeling aanvragen

Status	Aantal
Afgewezen/ingetrokken/buiten behandeling	341
Taxatie	1
Verkoopoptie overeenkomsten gesloten:	923
- nog onder opschortende voorwaarden	-82
- onvoorwaardelijk in werking	-550
- beëindigd in verband met verkoop woning	-291
Totaal	1265

Van de 923 gesloten verkoopoptie overeenkomsten zijn 291 beëindigd door verkoop van de betreffende woning gedurende de verkoperperiode. Zodoende staan per 1 oktober 2011 nog 632 verkoopoptie overeenkomsten uit. Indien de provincie al deze woningen moet kopen dan gaat daar een bedrag van ruim € 141 miljoen mee gemoeid. Volgende tabel geeft de stand van zaken van de verkoperperioden die in 2012 aflopen weer.

²⁶ Overdrachtsdocument commissie voor Economische Zaken en Bestuur (EZB-0002), d.d. 27 april 2011.

Tabel 13: Overzicht aflopende verkoopperioden in 2012

Per maand	Aantal	Garantieprijs
Januari	1	150.750
Februari	3	828.450
Maart	6	1.340.550
April	6	1.453.500
Mei	14	3.271.500
Juni	19	4.419.000
Juli	13	3.198.600
Augustus	21	4.855.950
September	19	4.310.550
Oktober	30	6.823.350
November	17	4.168.800
December	32	7.447.950
Totaal	181	42.268.950

Vervolgens wordt aangegeven, dat tot 1 oktober 2013 de verkoopperiode afloopt voor 369 woningen tegen een garantieprijs van in totaal ruim € 82 miljoen. Voor het restant van 82 woningen loopt de verkoopperiode af in oktober 2013 of later en voor een garantiebedrag van ruim € 17 miljoen.

Voorts heeft de commissie ROW op 8 oktober 2012 via de dagmail een memo ontvangen over de stand van zaken betreffende de BVG per 1 oktober 2012. In deze memo wordt aangegeven, dat in de periode november 2009 - september 2012 er 1289 aanvragen zijn ontvangen. Daarvan wordt de volgende stand van zaken vermeld:

Tabel 14: Stand van zaken behandeling aanvragen

Status	Aantal
Afgewezen/ingetrokken/buiten behandeling	361
Taxatie	1
Verkoopoptie overeenkomsten gesloten:	927
- nog onder opschortende voorwaarden	2
- opschortende voorwaarden voldaan	357
- vervallen in verband met verkoop woning	526
- aangekochte woningen	40
Totaal	1289
Waarvan aantal actieve doorleggingen	30

359 verkoopoptie overeenkomsten nog actief tegen: totaal garantiebedrag van € 79.683.300,-.

40 aangekochte woningen (in bezit van provincie nog): totaal bedrag exclusief kosten koper € 9.609.300,-.

Onderstaande tabellen geven, conform het memo, de stand van zaken weer in 2012 en 2013 met betrekking tot de afloop van de verkoopperiode voor de woningen

waarvoor een definitieve verkoopoptie overeenkomst geldt. De reeds aangekochte woningen staan hier niet meer in vermeld.

Tabel 15: Overzicht aflopende verkoopperioden in 2012

Per maand	Aantal	Garantieprijs
Januari	0	0
Februari	0	0
Maart	0	0
April	0	0
Mei	0	0
Juni	0	0
Juli	0	0
Augustus	11	2.734.200
September	11	2.385.000
Oktober	18	4.054.950
November	6	1.495.800
December	20	4.712.400
Totaal	66	15.382.350

Tabel 16: Overzicht aflopende verkoopperioden in 2013

Per maand	Aantal	Garantieprijs
Januari	39	9.128.250
Februari	23	5.390.550
Maart	35	7.699.950
April	44	9.380.250
Mei	43	10.044.900
Juni	23	5.009.400
Juli	20	4.281.300
Augustus	14	2.928.600
September	9	1.540.800
Oktober	16	3.107.700
November	7	1.433.250
December	6	1.507.500
Totaal	279	61.452.450

In 2014, zo wordt voorts vermeld, loopt de verkoopperiode af voor 12 woningen tegen een garantieprijs van in totaal € 2.511.000,- en er kunnen er in 2013 of 2014 nog een aantal bijkomen in verband met 1 jaar doorlegging. Dat zijn er tot nu toe 2 waar de einddatum nog van onbekend is tegen een garantieprijs van € 337.500,- Tot slot wordt opgemerkt dat de provincie bij 84 woningen een vergoeding heeft toegezegd, wegens verkoop onder de garantieprijs, voor een totaal bedrag van € 983.000,-.

Bijlage II Werkrapportage Risicomanagement

Tabel a. Reguliere acties in functionele gebieden

Financiën	<p>Actualiseren risicoparagraaf</p> <p>Risicoanalyse ter voorbereiding op controleprogramma</p> <p>Tax control framework:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bepalen IST-situatie - bepalen SOLL-situatie, te nemen maatregelen en implementatie maatregelen 	<p>2 x per jaar: bij jaarrekening en begroting</p> <p>jaarlijks april/mei</p> <p>mei 2009</p> <p>december 2009</p>
Juridische Zaken	<p>Opvolging legal audits, door verbeteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit van regelgeving (met name subsidieregelingen); - Kwaliteit van besluitvorming (met name afgeven van beschikkingen); - Kwaliteit van zowel privaatrechtelijke - als bestuursovereenkomsten). <p>Beperken risico's Europese aanbestedingen, door uitbreiding consultants en afsluiten relevante raamovereenkomsten (zie inkoop).</p>	<p>december 2008</p> <p>start 2009 loopt door tot in 2010</p> <p>juli 2009</p> <p>eind 2009</p>
ICT	<p>Portfolio-afweging:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portfolio-afweging 2009 op basis van huidige inventarisatie; - Opstellen en vaststellen toetsingskader portfolio - afweging; - Opstellen en vaststellen meerjarige investeringsnota ICT; - Portfolio afweging projecten ICT 	<p>april/mei 2009</p> <p>juni 2009</p> <p>juni 2009</p> <p>binnen P&C cyclus</p>
Informatie-beveiliging	<p>Realisatie en formalisatie informatiebeveiliging- beleid</p> <p>Risicoanalyse bedrijfsproces ondersteunende applicaties, netwerken en toepassingen</p> <p>Identificeren en implementeren van benodigde maatregelen</p>	<p>continu</p> <p>continu</p> <p>continu</p>
Inkoop	<p>Aangaan raamcontracten (ook in combinatie met wet BIBOB)</p> <p>Implementatie wet BIBOB</p> <p>Uitvoering wet BIBOB en de koppeling met de Regionale Informatie en Expertise Centra's (RIEC) in de provincie Noord-Brabant.</p>	<p>december 2009</p> <p>december 2009</p> <p>continu</p>
Personeel en	Onderzoeken in kader van 'goed werkgeverschap'	

Organisatie	<ul style="list-style-type: none"> - Risico inventarisatie en evaluatie (RIE): <ul style="list-style-type: none"> o eenmaal per 4 jaar o jaarlijkse actualisatie - Personeelsmonitor (inclusief ARBO) één maal per 2 jaar <p>Integriteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitvoering Plan van aanpak integriteit. Wordt vastgesteld in platform Organisatie en Ontwikkeling. Dit betreft vooral de gedragsbeïnvloeding en het ter discussie stellen van integriteitsdilemma's. - Monitoring juridische borging integriteitrisico's (nevenfuncties, financiële kwetsbaarheid, etc.). - Monitoren volledige en adequate vastlegging van jaargesprekken. 	<p>2010 continu november 2009</p> <p>2009 / 2010</p> <p>continu vanaf april 2009</p>
Communicatie	Opvolging rekenkamer onderzoek: hiervoor loopt een apart traject met bijbehorende planning, afstemming en informatiedeling. Daarmee worden er geen dingen dubbel gedaan.	juni in de BM
Integraal Veiligheidsbeleid	Uitvoering integrale veiligheidsbeleid.	continu
Archieven	Opvolging aanbevelingen onderzoek publicaties oude archieven: Discussie wordt momenteel nog gevoerd, afhankelijk van uitkomst worden acties bepaald.	2010
Governance/ Aansturing Uitvoeringsorganisaties	Komt afzonderlijk terug met nadere uitwerking.	september 2009

Tabel b. Acties met betrekking tot structurele borging

Functionele gebieden	<p>Jaarlijks actualiseren van risicobeheersing op functionele gebieden (audits).</p> <p>Borging van risicobeheersing op functionele domeinen door opname in Begroting en verantwoordingsdocumenten (en/of onderliggende stukken zoals Directieplannen en Managementrapportage).</p>	<p>Juni</p> <p>3 x per jaar: bij Marap's en directiejaarplan</p>
----------------------	---	--

Tabel c. Reguliere acties realisatie provinciale doelstellingen

Provinciale doelstellingen	<p>Expliciet opnemen van risico's bij realisatie van provinciale doelstellingen in Sturen met Kaders- documenten.</p> <p>Uitbreiden van risicoverantwoording in Begroting en verantwoordingsdocumenten (jaarrekening/marap) met voornoemde risico's bij afzonderlijke programmaonderdelen, of via verwijzingen.</p>	<p>september 2009</p> <p>2 x per jaar: bij jaarrekening en begroting</p>
----------------------------	---	--

Tabel d. Acties met betrekking tot weerstandsvermogen

Actualisatie	Actualisering stand risicoreserve in verband met krediet- /economische crisis	Voorjaarsnota 2009
--------------	--	-----------------------

Bijlage III Overzicht geïnterviewde personen

Provincie Noord-Brabant

- De heer Y. de Boer, portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen
- De heer W. de Bruijn, bureauhoofd Vastgoed
- De heer F. van Dam, medewerker treasurer S&B
- De heer J. Deneer, teamleider Management Ondersteuning binnen Financien, Planning en Control
- De heer N. Derks, directeur ROH
- Mevrouw M. Geeraedts, fractievoorzitter VVD
- De heer R. van Heugten, portefeuillehouder Mobiliteit en Financiën
- De heer E. Heijmans, relatiemanager gemeenten binnen directie ROH
- De heer N. Heijmans, fractievoorzitter SP
- Mevrouw P. Josseaud, strategisch adviseur vastgoedontwikkeling
- Mevrouw C. Kerkhof, fractievoorzitter CDA
- Mevrouw M. Lestrade, fractievoorzitter D66
- De heer K. van de Looij, senior jurist ontwikkelmaatschappijen
- De heer T. Schulpen, directeur Middelen
- De heer N. Sluiter, concerncontroller a.i.
- De heer M. Timmermans, beleidsadviseur Wonen directie ROH
- De heer Wagemakers, fractielid PvdA

Externe partijen

- Brink Groep, directeur en senior adviseur
- De heer D. Brounen, hoogleraar vastgoedeconomie Tilburg University
- Deloitte, vastgoedadviseur

- De heer M. Hek, Principal Consultant Strategisch Financieel Advies Ecorys
- Houthoff Buruma, advocaat-partner en notaris-partner
- PwC, adviseur

Bijlage IV Normenkader Risicomanagement

Hieronder wordt het normenkader beschreven dat de rekenkamer heeft gehanteerd bij de analyse en beoordeling van het risicomanagement door de provincie Noord-Brabant bij het project Stimulering Woningbouwproductie. Het betreft normen op hoofdlijnen die zijn afgeleid uit literatuur op het gebied van risicomanagement en projectmanagement.

Uitgangspunten analyse en beoordeling risicomanagement

Vanwege de complexiteit van het project Stimulering Woningbouwproductie en de financiële omvang hiervan verwacht de rekenkamer dat:

- alle betrokken partijen ernaar hebben gestreefd de risico's, binnen de projectdoelstellingen, te minimaliseren. Zowel voor zichzelf als voor het collectief. Dit vergt een regeling tussen betrokken partijen voordat het project van start gaat;
- de provincie de provinciale risico's die samenhangen met het project systematisch heeft geanalyseerd voorafgaand aan de start van het project.
- de provincie optimale maatregelen heeft getroffen om de risico's te beheersen en heeft toegezien op de naleving van deze maatregelen;
- de provincie de risico's en beheersmaatregelen gedurende de looptijd / uitvoering van het project periodiek heeft geactualiseerd;
- op basis van het aldus systematisch ingerichte risicomanagement het management en PS, vanwege haar controlerende rol, tijdig op de hoogte zijn gesteld van de mate waarin de doelstellingen van het project zijn gerealiseerd.

Bovenstaande uitgangspunten zijn gebaseerd op in de literatuur op het gebied van risicomanagement en projectmanagement algemeen aanvaarde definities en normen/theorieën.

Definities

Risico: 'Een gebeurtenis die zich al dan niet kan voordoen en die negatieve gevolgen kan hebben voor het bereiken van doelstellingen.'

Deze definitie bevat twee elementen: een kans en een gevolg. Risico wordt daarom ook wel weergegeven met de vergelijking 'risico = kans x gevolg'.

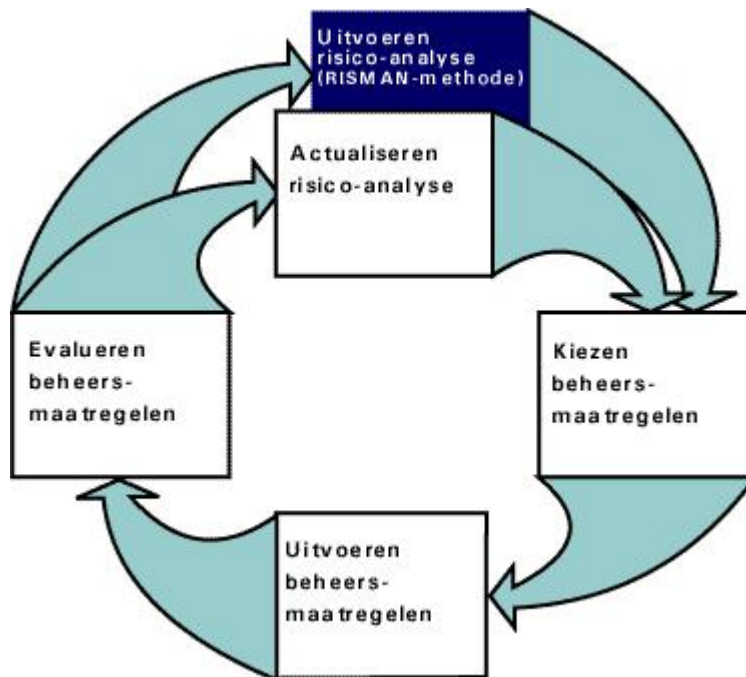
Risicomanagement: 'Het continue proces van risico's identificeren en kwantificeren, het ontwikkelen van optimale maatregelen om risico's te beheersen, (het toezien op) de naleving van de getroffen maatregelen en het regelmatig actualiseren van risico's en de bijbehorende risicobeheersing.'

Beheersmaatregelen: 'Activiteiten waarmee de kans van optreden van risico's of de gevolgen van risico's worden beïnvloed.'

Normen/theorieën Risicomanagement

Uitgaande van bovenstaande definities kent het proces van risicomanagement een cyclisch verloop, bestaande uit een aantal stappen. Het betreft achtereenvolgens de risicoanalyse, het kiezen van beheersmaatregelen, het uitvoeren van de beheersmaatregelen, en tot slot het evalueren van de beheersmaatregelen. Na evaluatie wordt de risicoanalyse geactualiseerd met behulp van de gegevens uit de evaluatie en begint het proces opnieuw.

De stappen zijn schematisch weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1: Risicomanagement cyclus volgens RISMAN²⁷

Stap 1: Uitvoeren integrale risicoanalyse

De eerste stap betreft het uitvoeren van een integrale risicoanalyse, waarin risico's gestructureerd worden geïnventariseerd en geprioriteerd.

Een geïdentificeerd risico moet zodanig worden geformuleerd, dat alle personen binnen het projectteam hier hetzelfde beeld bij hebben. Het moet helder zijn wat er niet goed kan gaan (risico), door wie of wat dat kan ontstaan (oorzaak), en waar het invloed op heeft (gevolg). Bij mogelijke oorzaken dient te worden gekeken naar het politieke/bestuurlijke, organisatorische, juridische, technische, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke aspecten.

Omdat het niet zinvol is de aandacht even sterk op alle geïdentificeerde risico's te richten, moet prioriteit worden gegeven aan de belangrijkste risico's. Dit dient voor zover mogelijk te gebeuren door de risico's te kwantificeren.

²⁷ De RISMAN-methode is een gestructureerde aanpak voor risicoanalyse en risicomanagement. Van oorsprong is deze methode ontwikkeld voor projecten, maar de methode is ook geschikt voor organisaties en programma's.

Om de geïdentificeerde risico's te kunnen beheersen moeten maatregelen gekozen en uitgevoerd worden. Belangrijke beheersaspecten zijn geld, tijd, organisatie, informatie en kwaliteit.

Het resultaat van de risicoanalyse is een lijst met risico's gesorteerd op volgorde van de grootte van de bedreiging voor het project met daarbij vermeld de mogelijke maatregelen om enerzijds de kans dat het risico optreedt te verkleinen of anderzijds de gevolgen van het risico te verkleinen (beheersmaatregelen).

De risicoanalyse vormt de basis van risicomangement en dient op bepaalde momenten te worden herhaald, in ieder geval:

- op het moment dat zich tijdens het project grote veranderingen in de omgeving voordoen;
- aan de start van elke nieuwe projectfase.

Stap 2: Vaststellen van beheersmaatregelen

Het resultaat van de risicoanalyse is onder meer een overzicht van mogelijke beheersmaatregelen voor de belangrijkste risico's. De projectleiding (projectmanager, MT) dient vervolgens te besluiten welke maatregelen hiervan daadwerkelijk worden genomen. Dit gebeurt in ieder geval op basis van een inschatting van:

- het verwachte effect van de beheersmaatregel;
- de kosten of inspanning die de beheersmaatregel vergt.

Overige belangrijke toetscriteria zijn:

- Is de maatregel uitvoerbaar?
- Zijn de beschikbare middelen afdoende?
- Zijn de geschikte personen aanwezig voor het uitvoeren van de maatregel?
- Zijn er andere belemmeringen voor het uitvoeren van de maatregel?
- Is het risico te beïnvloeden, en door wie?
- Waar kan het risico het best gealloceerd worden?
- Welke omgevingsfactoren kunnen maatregelen verstoren?
- Brengt een maatregel een nieuw risico met zich mee of vergroot het een ander?
- Past de maatregel bij de grootte van het risico?

Tevens wordt vastgesteld wie de beheersmaatregelen daadwerkelijk gaat uitvoeren en/of wie verantwoordelijk is voor de uitvoering.

Het resultaat is een overzicht waarin is opgenomen:

- het risico;
- de vastgestelde beheersmaatregel;
- de verantwoordelijke persoon.

Stap 3: Implementeren van beheersmaatregelen

De verantwoordelijke personen dienen er vervolgens voor te zorgen dat de maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen.

Stap 4: Evalueren van beheersmaatregelen

Op regelmatige basis dient te worden gekeken of de beheersmaatregelen zijn uitgevoerd en of de maatregelen het gewenste effect hebben gehad. Dit kan maandelijks plaatsvinden in een projectoverleg of managementoverleg.

Ook moet worden stilgestaan bij het proces dat geleid heeft tot succes of falen:

- Wat heeft ertoe geleid dat het gewenste resultaat (niet) bereikt is?
- Is de frequentie van overleg naar tevredenheid?
- Moet de informatievoorziening worden aangepast?
- Was de communicatie naar behoren?
- Zijn de verantwoordelijkheden en bevoegdheden juist toegewezen en waarom (niet)?

Stap 5: Actualiseren van de risicoanalyse

Na de evaluatie van de beheersmaatregelen dient de lijst met risico's, zoals die oorspronkelijk is voortgekomen uit de risicoanalyse, worden geactualiseerd. Dit houdt in:

- het verwijderen van risico's die niet meer actueel zijn (door genomen maatregelen of door het verstrijken van de tijd);
- het inventariseren van mogelijke nieuwe risico's en deze toevoegen aan de lijst. Projectmedewerkers en de projectleiding leveren hiertoe de benodigde gegevens. Aan de hand van de planning, raming en vastgestelde kwaliteitseisen kunnen zij de risico's identificeren;
- het inventariseren van beheersmaatregelen voor de nieuwe risico's.

Met de geactualiseerde risicolijst wordt tevens een start gemaakt voor het opnieuw doorlopen van de risicomangement cyclus.

Rapportage

Binnen het project worden de risico's en de voortgang van de beheersmaatregelen periodiek besproken in het projectoverleg en (bijvoorbeeld driemaandelijks) gerapporteerd aan de (interne) opdrachtgever van het project.

Doel risicomangement

Met het implementeren van risicomangement bij een project wordt een aantal zaken beoogd:

- Continu risico's expliciet maken en beheersen. Door het identificeren en benoemen van risico's worden de verschillende risico's 'in de hoofden' van de projectteamleden voor iedereen inzichtelijk en kan een gelijk beeld ontstaan over de (belangrijke) risico's voor het project. Hierdoor ontstaat een sterk(er) risicobewustzijn binnen de (project)organisatie en kan men een bewuste keuze maken ten aanzien van de beheersing van de risico's. Door het geregeld, met vastgestelde tussenpozen, inventariseren en bespreken van risico's worden de risico's binnen het project 'levend gehouden' en is er een voortdurende aandacht voor de beheersing ervan.
- Proactief met risico's omgaan in plaats van reactief.

- Bewust met risico's omgaan en bijbehorende beheersmaatregelen afwegen. Door het uitvoeren van een risicoanalyse worden risico's en beheersmaatregelen niet op een willekeurige, maar op een gestructureerde wijze geïnventariseerd. Hierdoor zal een completer beeld van de risico's voor een project ontstaan en wordt de kans op 'projectblindheid' verminderd.

Uitgangspunten bij de organisatie van risicomanagement:

- Risicomanagement dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande werkwijze binnen het project. Het rapporteren over risico's en de genomen beheersmaatregelen zal dan ook op hetzelfde niveau en op hetzelfde tijdstip moeten gebeuren als het rapporteren over de bijbehorende beheersaspecten, bijvoorbeeld in de voortgangsrapportages. Het identificeren van nieuwe risico's en het bedenken en monitoren van de beheersmaatregelen dient binnen alle projectoverleggen te gebeuren.
- De verantwoordelijkheid voor een risico ligt daar waar ook de verantwoordelijkheid ligt van het werk waar het risico betrekking op kan hebben. Met andere woorden, elke projectleider of projectteamlid is verantwoordelijk voor het signaleren van en treffen van maatregelen voor de risico's die binnen diens verantwoordelijkheid vallen.
- Belangrijk voor het succesvol implementeren van risicomanagement in een projectorganisatie is het uitgangspunt, dat de projectteamleden voor het uitvoeren van risicomanagement zelf verantwoordelijk worden gemaakt. Risicomanagement kan dus niet geheel worden uitbesteed aan een externe partij. Wel kan een externe partij hierbij ondersteunen. Het risicomanagement moet een periodiek terugkerend onderdeel van de teamvergaderingen worden.

Literatuur

Brink Groep (2012). Risicomanagement bij Vastgoed- en Gebiedsontwikkeling.
www.brinkgroep.nl

Deloitte Consulting B.V (2009). *Risicomanagement meer dan de som der delen.* Handboek risicomanagement. MCB D Deloitte, Rotterdam.

NIVRA (2009). *Risicomanagement: een hype?* Koninklijke NIVRA, Amsterdam.

Twynstra Gudde (2012). *Risicomanagement bij projecten.* Kennisbank Twynstra Gudde (www.twynstraguddekennisbank.nl)