METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

Raadsinformatiebrief project Landgoed Gulbergen

Inleiding

Het landgoed Gulbergen is de voormalige vuilnisstortplaats op de grens van Nuenen c.a. en Geldrop-Mierlo. Essent Milieu (nu Attero) is sinds 2003 beheerder en vergunninghouder van de stortplaats. SRE (nu Metropoolregio) is voor een deel eigenaar van de ondergrond van het Landgoed (ruim 350 ha). In 2003 is een groot deel van het landgoed (301 ha) in erfpacht gegeven (3 x 25 jaar, tot medio 2078, met een canon van € 1 per jaar) aan Attero. (*zie bijlage*)

De ontwikkeling van Landgoed Gulbergen is een proces dat al loopt sinds het einde van de jaren 90 van de vorige eeuw. Gedurende de looptijd van dit dossier, ruim 20 jaar, is er al veel gebeurd. Er zijn veel besluiten genomen en evenzovele ontwikkelingen geweest. In al die jaren hebben de volgende opgaven een rol gespeeld die nu nog steeds spelen:

1. Het sluiten van de stortplaats en de overdracht van de (milieu-hygiënische) nazorg aan de provincie;
2. De ontwikkeling van Landgoed Gulbergen tot een (boven)regionaal park.

Ad. 1 Het sluiten van de stortplaats en de overdracht van de (milieu-hygiënische) nazorg aan de provincie;

Op grond van de Nazorgregeling Wet Milieubeheer dient de stortplaatsexploitant, te weten Attero BV, een nazorgplan ter goedkeuring aan de provincie voor te leggen voordat de stortplaats kan worden overgedragen aan de provincie. Op dit moment wordt er samen met de Metropoolregio gewerkt aan het Nazorgplan. Bij de overdracht van de stortplaats dient er een bijdrage (doelvermogen) te worden betaald aan de provincie voor de eeuwigdurende nazorg. Hiervoor heeft de provincie ons geld ondergebracht in een Provinciaal nazorgfonds.

Ad. 2 De ontwikkeling van Landgoed Gulbergen tot een (boven)regionaal park

In de vele overeenkomsten die er in 2003 zijn gesloten tussen de voorgangers van Attero en de Metropoolregio is onder andere een inspanningsverplichting voor Attero opgenomen om het gebied te ontwikkelen. Omdat de kosten die Attero hiervoor moet maken volledig voor rekening komen van de Metropoolregio en er daarnaast jaarlijks door ons een vaste fee wordt betaald van € 220.000 en er geen resultaatafspraken over termijnen zijn gemaakt, was er voor Attero geen dringende noodzaak om met een kansrijk voorstel te komen. Alles bij elkaar kost dat MRE jaarlijks tenminste € 500.000 (exclusief beheer van de stortplaats) aan kosten die Attero op grond van de overeenkomsten bij de Metropoolregio kan declareren.

In de afgelopen 17 jaar is Attero er niet in geslaagd een voldragen ontwikkelingsplan voor dit gebied te produceren met een financiële onderbouwing. In 2017 heeft Attero een Ontwikkelvisie gemaakt maar deze was uitsluitend voorzien van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. De financiële haalbaarheid is nimmer aangetoond. Het Dagelijks Bestuur concludeerde dat op deze manier verder gaan met Attero een te groot (financieel) risico was. Daarbij kwam dat de regiogemeenten steeds meer aandrongen om dit gebied verder in te richten. Uiteindelijk heeft het DB op 28 mei 2018 besloten te laten onderzoeken welke strategische positie wij moeten innemen zodat wij bestuurlijk geen risico lopen en er een exit strategie kan worden gevolgd, nl. de overdracht van Gulbergen aan een marktpartij en tegelijk een ontwikkeling, dit ook in overeenstemming met gemeentelijke / regionale doelstellingen. Hiervoor hebben Friso de Zeeuw en Adri Dorrestein een advies uitgebracht waarbij een paar opties verder zijn uitgewerkt. Als gevolg van dit besluit is er een projectteam samengesteld bestaande uit projectleider Ans Leloux (Metropoolregio), Rosalie de Bont (gemeente Geldrop-Mierlo, Arie Ras (gemeente Nuenen) juridisch adviseur Erik Gramberg (AKD), planeconoom Frank Krabbe (De Waarderegisseur) en adviseur gebiedsontwikkeling Adri Dorrestein.

In augustus 2019 hebben wij vervolgens samen met de gemeenten Nuenen , Geldrop-Mierlo en de provincie een Intentieverklaring ondertekend. Het advies van Friso de Zeeuw en Adri Dorrestein gaf aan dat eerst twee sporen gevolgd zouden moeten worden: de haalbaarheid in beeld brengen en een (waarschijnlijk) noodzakelijke optimalisering van de Ontwikkelvisie onderzoeken.

De idee hierachter was om het traject voor een ontwikkeling in gezamenlijkheid (Metropoolregio met Attero) te bewandelen richting een (financieel en marktconform) haalbaar Ontwikkelplan als basis voor een overdracht van Gulbergen. Voorkomen moest worden dat de Metropoolregio in financieel opzicht op een muur afstormde, zoals een van de burgemeesters van de Metropoolregio dit uitdrukte. Alle partijen zouden hier belang bij hebben.

Haalbaarheid en optimalisering van de Ontwikkelvisie

De Ontwikkelvisie van Attero moest zoals gezegd worden uitgewerkt in een haalbaar Ontwikkelplan. Uitgangspunt voor ons was steeds een integrale en samenhangende gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat in het Ontwikkelplan alle kosten en opbrengsten van het totale gebied worden meegenomen. Op 8 april 2019 heeft het Dagelijks bestuur gesproken met de directie van Attero en er zijn afspraken gemaakt om samen dit proces te starten ondanks het gegeven dat Attero niet ingestemd had met de Intentieverklaring. Attero is vervolgens alsnog afgehaakt zonder de redenen hiervoor te willen benoemen.

Na doorrekening door MRE van de kosten en opbrengsten van de Ontwikkelvisie bleek dat er een tekort uitkwam. Het was daarbij onzeker of een ingrijpende optimalisatie van het voorgestelde programma en het inrichtingsniveau voldoende en acceptabele resultaten zou opleveren. Ook de jaarlijkse kosten van beheer en onderhoud bleken nog niet goed uit te pakken.
Attero zag wel mogelijkheden voor een deelontwikkeling van het gebied. De integraliteit van de ontwikkeling van Gulbergen zou daarmee echter naar onze indruk in gevaar komen: uitponden lag op de loer. De informatie die Attero hierbij leverde gaf ook geen overtuigende financiële impuls in de grondexploitatie.

Totstandkoming nieuwe overeenkomst tussen partijen

Aangezien Attero nog steeds uitging van grote opbrengsten waarbij Attero als uitgangspunt had dat wij als de Metropoolregio een bedrag van € 20 miljoen (uit het doelvermogen voor de eeuwigdurende nazorg van de stortplaats) zouden bijdragen in de ontwikkelingskosten, kwamen wij tot de conclusie dat een gezamenlijk plan voor de ontwikkeling van dit gebied weinig kans van slagen zou gaan hebben. De Metropoolregio en Attero deelden wel het standpunt dat een marktbenadering ten behoeve van een overdracht van het totale gebied veel meer kansen bood als de erfpachtconstructie werd verlaten.
Er waren nu twee opties: Attero verkrijgt de totale eigendom van het gebied of de Metropoolregio wordt weer volledig eigenaar.

Gezien de ‘voortgang’ gedurende de afgelopen 17 jaar in het ontwikkelen van een haalbaar plan voor het gebied was er bij ons weinig vertrouwen dat Attero tot een voor de regio acceptabele invulling zou komen.

Nadat de colleges van de beide grondgebied gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo op 20 augustus 2019 waren bijgepraat zijn vervolgens beide gemeenteraden van de grondgebied gemeenten op 22 oktober 2019 bijgepraat. Het Dagelijks Bestuur heeft vervolgens eind 2019 het besluit genomen om de erfpachtconstructie te beëindigen en de volledige eigendom van het Landgoed weer te willen bezitten. Hierover is het Algemeen Bestuur vertrouwelijk bijgepraat op 18 december 2019.

Wij zijn gaan onderzoeken of een scheiding mogelijk was, nl. beëindiging van de erfpachtconstructie door de waarde van deze erfpacht te vergoeden aan Attero. Op deze manier hebben wij als Metropoolregio de regie over de gronden en kunnen op zoek naar een goede integrale ontwikkeling van dit gebied die past bij onze regio. Op dat moment is het team, bestaande uit projectleider Ans Leloux (Metropoolregio), juridisch adviseur Erik Gramberg (AKD), planeconoom Frank Krabbe (De Waarderegisseur) en adviseur gebiedsontwikkeling Adri Dorrestein en bestuurlijk trekker Frank van der Meijden intensief gaan onderhandelen met Attero met als doel de erfpachtconstructie met Attero te beëindigen waardoor wij weer de volledige regie voor de ontwikkeling van het gebied zouden krijgen.

Door een onafhankelijk taxateur zijn de gronden en het vastgoed op Landgoed Gulbergen op marktwaarde getaxeerd conform de internationaal geldende taxatiestandaarden. De taxateur heeft onderscheid gemaakt tussen de waardering van de gronden (ten behoeve van de beëindiging van het recht van erfpacht) en de waardering van de opstallen (ten behoeve van de vergoeding van het opstalrecht). Daarbij is ook van belang dat nimmer een vorm van staatssteun mag ontstaan; de inzet van een onafhankelijk taxateur draagt hier in belangrijke mate in bij.

De waarde van de erfpacht van de grond (in totaal 301 ha) is getaxeerd op € 16.022.091,-- (prijs vast tot en met 31-12-2020. Daarnaast bedraagt de waarde van de opstallen van de golf en twee woningen aan de Vamweg respectievelijk een bedrag van € 627.378,-- kosten koper en € 420.000,-- kosten koper (prijzen vast tot en met 31-12-2020). De vergoeding aan Attero voor het verkrijgen van de gronden en de opstallen in volledige eigendom bedraagt aldus € 17.069.469,-- prijs vast tot en met 31-12-2020.

In de onderhandelingen is voorts afgesproken dat Gulbergen BV de exploitatie van de golf blijft voortzetten gedurende 5 jaar; hiertoe is een zogenaamde triple net-huurovereenkomst gesloten tussen de Metropoolregio en Gulbergen BV. Dat betekent dat alle lasten en uitgaven voor werkzaamheden voor onderhoud en functioneren, zakelijke lasten e.d. ten laste komen van de huurder. Tevens zijn er afspraken gemaakt over een maximale overgangstermijn van het personeel. Daarnaast verlangde Attero ook een zogenaamde earn out-bepaling in de overeenkomst met een geldigheidsduur van maximaal 10 jaar. Deze earn out gaat voor Gulbergen alleen over een batig saldo (niet bij verlies) bij wijziging van het bestemmingsplan of Omgevingsplan waarin de grondexploitatie van een integrale ontwikkeling voor het plangebied uitwijst dat er een positief resultaat verwacht mag worden. Attero ontvangt hiervan 50%.

Gulbergen en Ontwikkelingsplan

De gemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen zijn mede in het kader van de nieuwe Omgevingswet in goed overleg met elkaar en met de provincie gestart met het opnieuw formuleren van de planologische kaders alsook van de ambities en doelen voor het landgoed Gulbergen. Ook de Metropoolregio is in haar positie als eigenaar hier nauw bij betrokken. Dit is noodzakelijk om invloed te kunnen uitoefenen om een aantrekkelijk voorstel voor de toekomstige exploitatie door de markt te kunnen bewerkstelligen. Een voorstel dat uitnodigt tot planvorming voor Gulbergen met een hoofdzakelijk recreatief karakter, in een landschappelijke omgeving, en waarin de natuurdoelstellingen tot hun recht kunnen komen. Bijkomend maar zeker niet onbelangrijk streven is dat de overdracht van het landgoed straks aan een derde partij ten minste budgettair neutraal geschiedt, een streven dat ook voor de beide grondgebied gemeenten van belang is. Daarnaast streven we naar een budgettair neutraal resultaat. Dat is mogelijk als we inzetten op de drie thema's; opbrengsten, kosten en afsprakenstructuur. Ten aanzien van de opbrengsten zal er voldoende flexibiliteit moeten worden geboden in de planologische kaders. Ten aanzien van de kosten zal moeten worden voldaan met een sobere inrichting van het openbaar gebied. Daarnaast is van belang de afspraken met de marktpartijen zodanig te maken dat de Metropoolregio geen extra investeringen behoeft te doen. Als aan deze drie voorwaarden kan worden voldaan zien wij zeker kansen om dit gebied budgettair neutraal te ontwikkelen.

Communicatie

Gedurende de hele periode vanaf het DB besluit van 28 mei 2018 is de Adviescommissie Gulbergen regelmatig geïnformeerd over het proces en ook de bestuurders van beide grondgebied gemeenten zijn regelmatig geïnformeerd over de stappen die werden gezet in dit proces. Op 20 augustus 2019 zijn de beide colleges van Geldrop-Mierlo en Nuenen bijgepraat over de ontwikkelingen en op 22 oktober 2019 zijn ook de raden van de beide grondgebied gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo vertrouwelijk bijgepraat. Daarnaast is elke (6 wekelijkse) DB vergadering de stand van zaken van dit project geagendeerd. Tevens heeft er (regelmatig) zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden met de provincie Noord Brabant. Wij zijn in permanent overleg zowel met de provincie als de twee grondgebied gemeenten om een binnen onze regio passende ontwikkeling voor dit gebied mogelijk te maken.

Naar de toekomst toe zal ook in overleg met de grondgebied gemeenten de betrokkenheid van de huidige exploitanten en ook de andere belanghebbenden worden georganiseerd.

METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

Tot slot

Wellicht ten overvloede: deze overeenkomst met Attero staat volledig los van de arbitragezaak die nu loopt met Attero ten aanzien van de tonnages te leveren afval.

Door beëindiging van de erfpacht hebben wij volledig eigendom en kunnen daardoor snel aan de slag om te zorgen dat er een nieuwe invulling gaat komen voor dit gebied. Het is geen optie om op dezelfde wijze als de afgelopen jaren de contractuele relatie met Attero te continueren. Elke maand kost het ons geld waar geen prestatie tegenover staat. Nu hebben we de kans om zelf de touwtjes weer in de hand te nemen, de kosten te beperken en ervoor te zorgen dat er een ontwikkeling komt op Landgoed Gulbergen, passend in ons mooie landschap en binnen onze regio. Na ruim 20 jaar hebben wij dat verdiend!

De prenazorg zal de komende jaren nog steeds door Attero worden verzorgd, zolang wij de stortplaats nog niet hebben overgedragen. De overdracht van de stortplaats kan pas plaatsvinden op het moment dat het nazorgplan gereed is. Dat gaat nog enige jaren duren.

De Adviescommissie Gulbergen heeft op 25 november 2020 geadviseerd:

De Adviescommissie is positief ten aanzien van het voorliggende voorstel. Zij adviseert om in te stemmen met het sluiten van de voorliggende overeenkomsten. Met dit besluit krijgt de Metropoolregio na 17 jaar weer regie op de financiën en de ontwikkeling van het gebied. Wij adviseren om in het vervolgtraject de raden en de colleges van de MRE te betrekken.