

Q & A project Landgoed Gulbergen:

Einde erfpachtovereenkomst MRE – Attero

1. Waarom ontwikkelt MRE niet samen met Attero het landgoed Gulbergen of waarom doet Attero dat niet zelf, zonder MRE?
 - Attero leverde een Ontwikkelvisie (2017) zonder toets op financiële uitvoerbaarheid; dat heeft MRE eerst zelf gedaan. En daarna met Attero samen naar optimalisering gezocht. Dat overleg brak Attero af.
 - Attero gaf later aan dat het geen heil meer zag in verdere exploitatie en/of ontwikkeling van Gulbergen.
2. Waarom wordt de overeenkomst beëindigd ?
 - Attero was jarenlang bezig om, volgens afspraak, een ontwikkelplan voor Gulbergen te maken: dat heeft niet geleid tot resultaat. MRE heeft er geen vertrouwen meer in dat dit alsnog gebeurt;
 - Het in de markt zetten van Gulbergen kan slagen als er geen erfpachtconstructie onder ligt: daarom beëindiging erfpacht
 - Daarom neemt MRE nu de taak op zich een traject in te gaan om Gulbergen succesvol over te dragen aan een marktpartij
3. Wat betaalt MRE ervoor?
 - De prijs is bepaald op basis van de waarde van de grond met de huidige bestemming; de taxatie is uitgevoerd door een onafhankelijke beëdigde taxateur
 - Het gaat om de afkoop van een erfpacht tot 2078, en dat is duur. De grond van het landgoed Gulbergen kost gemiddeld ca € 6 p/m² en de erfpachtwaarde bedraagt ongeveer € 5 p/m².
 - Daarnaast moet MRE ook nog enkele opstallen overnemen voor ca € 1 miljoen bij elkaar
 - MRE heeft in 2003 €11,1 miljoen euro ontvangen voor de aandelen. Als MRE dat bedrag indexeert zou de waarde daarvan nu ca. €24,5 miljoen euro zijn.
4. Wat levert dat op voor MRE?
 - Eigendom van 301 ha grond van het landgoed Gulbergen (in totaal ca 350 ha) + opstallen. Deze grond behoudt zijn waarde en zal na de planontwikkeling wellicht meer opbrengen (zonder aftrek van de kosten en zonder inbreng van gelden uit het doelvermogen)
 - Zelfstandig kunnen beschikken over de toekomstige bestemming (in goed overleg met de beide grondgebied gemeenten), met ongedeelde aandacht voor het maatschappelijk belang van Gulbergen voor de regio
 - Sterke reductie op de jaarlijkse ontwikkelkosten, die betaald werden aan Attero: ca € 350.000. Daarnaast een te verwachten feitelijke bezuiniging op het jaarlijks onderhoud.
 - Ook de inkomsten van het gebruik van het gebied (bv. de golf: ca. € 400.000,--; pacht en huurovereenkomsten ca. €40.000,--) vallen nu rechtstreeks toe aan MRE
 - Verwachting is dat de exploitatiekosten van ca € 700.000 kunnen worden gehalveerd.
5. Welke risico's kleven eraan voor MRE en voor de beide gemeenten?
 - Het belangrijkste risico is voldoende belangstelling uit de markt om het landgoed aan te kopen met een ontwikkel- en exploitatieafpraak die voldoet aan de planologische verwachtingen van MRE en de beide gemeenten.
 - Anders gezegd: te hoge ambitie voor toekomstig gebruik en beheer, en te veel (planologische) beperkingen in de mogelijkheden voor een marktpartij (of consortium) kunnen er toe leiden dat landgoed Gulbergen niet tot ontwikkeling komt resp. verkocht wordt.
 - Mede als gevolg van de huidige crisissituatie kunnen inkomsten uit de exploitatie de komende tijd tegenvallen.

6. Hoe gaat MRE nu verder?

- De uitwerking van het plan is een verantwoordelijkheid van de MRE dus alle 21 gemeenten. De gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo zijn verantwoordelijk voor de planologische planvorming
- Nuenen en Geldrop-Mierlo zijn reeds bezig om in overleg met provincie en in samenspraak met MRE de huidige ruimtelijke en planologische kaders te actualiseren, de ambities voor Gulbergen in beeld te brengen en dit op financieel-economische uitvoerbaarheid te toetsen
- Gemeenten en MRE trekken samen op als het gaat om het informeren en raadplegen van huidige exploitanten en andere belanghebbenden (plan hiervoor wordt voorbereid)
- De wijze waarop de markt zal worden benaderd (bv. met of zonder consultatie, met of zonder tendering) en de overdracht zal worden geregeld wordt nog nader onderzocht.

7. Wat is de rol van MRE na ondertekening?

- MRE is dan in de eerste plaats eigenaar van het landgoed Gulbergen en exploitant c.q. verhuurder van een aantal delen van het landgoed, zoals de golfaccommodatie.
- In het traject dat moet leiden tot overdracht van het landgoed treedt MRE op als partner van de beide grondgebied gemeenten bij het actualiseren van de ambities voor het park en de planologische kaders voor toekomstige ontwikkelingen
- Meer specifiek bewaakt MRE de financieel-economische uitgangspunten voor die ontwikkeling respectievelijk overdracht van Gulbergen naar een marktpartij, ook in het belang van de 21 deelnemende gemeenten, en treedt in die hoedanigheid op als ontwikkelaar.
- De vorm waarin het participatietraject wordt gegoten dat hoort bij de verwachte juridisch-planologische procedure voor Gulbergen is nog onderwerp van overleg met de beide grondgebied gemeenten
- MRE is tot slot initiatiefnemer en regisseur in het proces dat moet leiden tot de spoedige overdracht van het landgoed. De invulling van die rol moet nog plaats vinden, wederom in overleg met de beide grondgebied gemeenten.

8. Welke ontwikkeling voor het landgoed Gulbergen mogen we straks verwachten?

- De kaders en ambities zoals die nu voor Gulbergen worden onderzocht en geformuleerd zullen betrekking hebben op de thema's duurzaamheid, recreatie en toerisme, natuur en landschap, waarbij ook stil gestaan wordt bij verkeer en mobiliteit
- Deze zullen ook voorgelegd worden aan de bestuurders van MRE, de gemeenten en de provincie, en waarschijnlijk ook een participatietraject gaan volgen
- MRE veronderstelt thans dat een vertaalslag naar een concreet programma en ruimtelijke invulling in of na overleg met een (kandidaat) realisator zal geschieden.