College van Gedeputeerde Staten
statenbrief

Aan Provinciale Staten
Statencommissie Ruimte, Groen en Water/Wonen

DATUM	15-10-2019	REFERENTIE	Arne Swart
ONS NUMMER	81F5194E	DOORKIESNUMMER	0610935286
NUMMER PS	2019RGW102	E-MAILADRES	arne.swart@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	Geen	PORTEFEUILLEHOUDER	van Muilekom

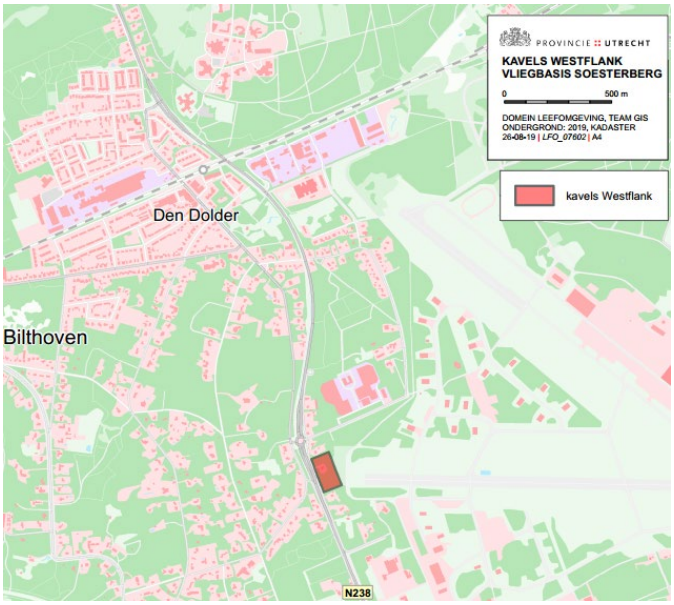
Onderwerp Statenbrief: Start verkoopproces kavels westflank Vliegbasis Soesterberg

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Geachte dames en heren,

Inleiding
De vier kavels aan de Dolderseweg te Huis ter Heide zijn in eigendom van de provincie Utrecht gekomen als onderdeel van de verkoop van de voormalige vliegbasis Soesterberg (figuur 1). De betrokken overheden (gemeente Soest, Zeist en provincie Utrecht) hebben destijds besloten om de kosten van verwerving en herinrichting van de voormalige vliegbasis zoveel mogelijk te dekken vanuit de verkoop van grond voor woningbouw. De vier kavels zijn hier onderdeel van.

Figuur 1: Situatie kavels westflank Vliegbasis Soesterberg



Het eerste verkoopproces van de kavels aan de Dolderseweg is afgebroken. De afronding van het oude verkoopproces met twee particulieren is afgerond. De afronding van de opdracht aan de makelaar loopt nog. Met een nieuw verkoopproces wordt de verkoop van de kavels en de ontwikkeling en realisatie van vastgoed op de kavels westflank Vliegbasis Soesterberg alsnog in gang gezet.

Er is bewust gekozen voor het uitwerken van communicatie uitingen per stap van het verkoopproces. Hierdoor worden de Provinciale Staten, stakeholders en omwonenden op een transparante manier meegenomen in het gehele proces. De communicatie loopt voornamelijk via de website pagina en persberichten. Omwonenden worden per brief op de hoogte gesteld van het verkoopproces en de kaders en uitgangspunten voor de verkoop. Provinciale Staten worden middels Statenbrieven gedurende het verkoopproces geïnformeerd over de vastgestelde ruimtelijke kaders en uitgangspunten en de koopovereenkomst wanneer deze is vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Het planvormings- en verkoopproces met bijbehorende besluitvorming en communicatiemomenten ziet er als volgt uit:

1. <u>Vaststelling planvorming- en verkoopproces</u>
   Datum: gereed oktober 2019
   Besluitvorming: GS besluit over de planvorming en het verkoopproces in GS vergadering medio oktober 2019. Statenbrief oktober 2019.
   Communicatie: De planning en het proces worden gedeeld met de samenwerkingspartners na vaststelling. Bewoners worden op de hoogte gesteld van het proces via een bewonersbrief, een persbericht en een bericht op de website.
2. <u>Bewonersavond kavels westflank Vliegbasis Soesterberg</u>
   Datum: najaar 2019
   Communicatie: Tijdens een bewonersavond laten wij ons richtinggevend adviseren door bewoners. Dat wil zeggen dat de mening(en) van de bewoners worden meegegeven voor de definitieve besluitvorming van Gedeputeerde Staten, waarbij ze onderdeel worden van een integrale afweging waaronder ook financiën, planning, organisatie en uitvoerbaarheid vallen.
3. <u>Vaststellen van kaders en uitgangspunten voor het verkoopproces*</u>
   Datum: gereed eind 2019 / begin 2020
   Besluitvorming: GS besluit en statenbrief eind 2019 / begin 2020.
   Communicatie: De kaders en uitgangspunten worden op hoofdlijnen gedeeld via een bewonersbrief, een persgesprek/bericht en een bericht op de website. Samen met het hernieuwde start van het ontwikkelproces worden hierin de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek geborgd (zie ook hieronder bij ‘Aanbevelingen RRK’).
4. <u>Start verkoopprocedure</u>
   Datum: voorjaar 2020, mits er niet gekozen wordt voor het aanpassen van bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Hier is een langere doorlooptijd voor nodig, afhankelijk van de te doorlopen procedure. Het aanpassen van het bestemmingsplan hangt af van de inhoudelijke kaders en uitgangspunten die vastgesteld worden. Hierbij is evt. een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.
   Besluitvorming: geen, wel informeren van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten
   Communicatie: persbericht en een bericht op de website. Bij een eventuele bestemmingsplanprocedure zal de communicatie richting omwonenden en stakeholders via de formele publicatiemethoden van gemeente Zeist verlopen.
5. <u>Koopovereenkomst vaststellen</u>
   Datum: medio 2020
   Besluitvorming: GS besluit inzake sluiten van de koopovereenkomst(en) en Statenbrief.

* het vaststellen van de kaders en uitgangspunten betreft het vaststellen van

a. Ruimtelijke randvoorwaarden (op basis van het advies van de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie, Paul Roncken)
b. Evt. Duurzaamheidsvoorwaarden
c. Alle benodigde onderzoeken
d. Voorstel tot een uitgifteprocedure incl. organisatie van uitgifte t/m gereed komen van de bebouwing.
e. Voorstel concept (koop)overeenkomst

f. Stakeholdersanalyse voor fase planvorming en fase verkoop

Aanbevelingen RRK

De Randstedelijke Rekenkamer (RRK) heeft november 2018 een onderzoek opgeleverd naar het verloop van het verkoopproces. In dit onderzoek is een aantal aanbevelingen benoemd. Gedeputeerde Staten hebben toegezegd deze aanbevelingen bij een nieuw verkoopproces over te nemen. Onderstaand wordt invulling gegeven aan de aanbevelingen vanuit het programma Hart van de Heuvelrug / project kavels Westflank vliegbasis Soesterberg.

Deze aanbevelingen worden op de volgende manieren geborgd tijdens het verkoopproces:

1. Aanbeveling 1: *"Zorg bij verkoop van bouwlocaties voor een publiekrechtelijke en/of in ieder geval een privaatrechtelijke borging van bestuurlijke ruimtelijke uitgangspunten"*

   Bij de verkoop van de kavels wordt voor een publiekrechtelijke en/of in ieder geval privaatrechtelijke borging van kaders en ruimtelijke uitgangspunten gezorgd. Aan de hand van de ruimtelijke, duurzaamheids- en financiële kaders en overige uitgangspunten wordt besloten hoe deze op publiekrechtelijke en / of privaatrechtelijk wijze geborgd worden. Publiekrechtelijke borging betekent dat de kaders en uitgangspunten opgenomen worden in bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Privaatrechtelijke borging betekent dat de bestuurlijke ruimtelijke uitgangspunten in documentatie voor de verkoop opgenomen wordt (bijv. in de koopovereenkomst). Hier wordt bij het vaststellen door Gedeputeerde Staten van de kaders en uitgangspunten (stap 3 van het planvormingstraject (zie boven)) invulling aan gegeven. Daaropvolgend worden Provinciale Staten geïnformeerd.
2. Aanbeveling 2: *"Stel richtlijnen op voor de verkoop van bouwlocaties waarin de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen duidelijk worden vastgelegd."*

   Dit wordt opgenomen in het nieuwe grondbeleid en het bijbehorende uitvoeringskader die begin 2020 via Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten worden voorgelegd ter vaststelling.
   Uit het Rekenkamer Onderzoek is lering getrokken waardoor team Grondzaken directer betrokken wordt bij de verkoop van de bouwlocaties. Mocht de vaststelling van het nieuwe grondbeleid en het bijbehorende uitvoeringskader op zich laten wachten, dan zullen bij het vaststellen van de kaders en uitgangspunten voor de kavels westflank duidelijke richtlijnen worden opgesteld voor de verkoop van die kavels. Dit gebeurt dan met directe betrokkenheid van het team Grondzaken en Bedrijfsvoering. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de beschikbare conceptstukken van het grondbeleid en uitvoeringskader. In ieder geval zullen de gewenste transparantie en gelijke kansen voor alle geïnteresseerden in de kavels daarbij voorop staan. Hoe de verkoop wordt vormgegeven en wie daarbij de daadwerkelijke verkoop gaat doen wordt bij het vaststellen van de kaders en uitgangspunten bepaald.
3. Aanbeveling 3: *"Zorg voor een zorgvuldige inhuurprocedure en borg een juiste toepassing van deze procedure"*

   Zorgvuldige uitvoering van de inhuurprocedures wordt geborgd door cluster Inkoop vanaf de start van de inhuurprocedure te betrekken. Bij de inhuurprocedure wordt onder meer aan kandidaten de 'Verklaring Integriteit, Gedrag en Geheimhouding' (waarin ook relevante nevenwerkzaamheden en/of belangen moeten worden vermeld) verstrekt. Zodra een voorlopig gegunde kandidaat definitief wordt gegund, ontvangt deze hiervan een mailbevestiging met tevens het verzoek om per ommegaande de verklaring 'Verklaring Integriteit, Gedrag en Geheimhouding' ondertekend digitaal te retourneren. Deze verklaring wordt vervolgens onderdeel van het inhuurdossier. Het blijft een aandachtspunt dat de interne opdrachtgever ook gedurende de procedure, met name tijdens het gesprek, aandacht geeft aan eventuele met de beoogde inhuurpositie conflicterende belangen of (neven)functies. Dit is een leerproces.
4. Aanbeveling 4: *"Benut naast formele communicatie en procedures ook informele communicatie en bevorder dat de provincie oplossingsgericht handelt"*

   Informele communicatie wordt, naast formele communicatie en procedures, benut door gedurende het ontwikkel- en verkoopproces pro-actief de stakeholders te benaderen en hierin open te staan voor informele communicatie. De projectmanager staat open voor informeel contact en overleg, wanneer hier behoefte voor is vanuit de stakeholders. Daarnaast zal bij het ontwikkel- en verkoopproces gebruik worden gemaakt van diverse communicatiemiddelen (website pagina, bewonersbrief, persgesprek/bericht) om stakeholders, inwoners en geïnteresseerden geïnformeerd te houden. Op het moment dat de formele verkoopprocedure start zal hier natuurlijk alleen de formele communicatie vanuit de provincie zijn.
5. Aanbeveling 5: *"Bevorder dat de provincie de principes van een lerende organisatie volgt"*

   Door te laten zien dat de aanbevelingen uit het RRK onderzoek zorgvuldig meegenomen worden gedurende het gehele ontwikkel- en verkoopproces en de open communicatie hierover, laten we zien dat er gereflecteerd is op de manier waarop het oude verkoopproces verlopen is en we ernaar streven de principes van een lerende organisatie te volgen. Er wordt dienstbaar, professioneel, onafhankelijk, verantwoordelijk, betrouwbaar en zorgvuldig (conform de essentie

van het zorgvuldigheidsbeginsel) gehandeld in voorbereiding op en tijdens het nieuwe verkoopproces. Hiermee wordt gestart met onderhavig voorstel en de daaruit voortvloeiende statenbrief. Er wordt onderzoek naar de bebouwingsmogelijkheden uitgevoerd door ruimtelijke kaders- en uitgangspunten vast te stellen (bijv. het bepalen van het maximum aantal te bouwen woningen). Daarnaast zal het team Grondzaken veel dichter betrokken worden bij de verkoop van de kavels. Hierbij zal grondzaken specifiek een akkoord geven op de te volgen uitgifteprocedure (vast te stellen bij de kaders en uitgangspunten), waarna grondzaken verantwoordelijk zal zijn voor de verkoopprocedure. De (hoogstwaarschijnlijk) in te schakelen derde partij (bijv. een makelaar / rentmeester) wordt zorgvuldig geselecteerd en van een heldere opdracht voorzien. Dit zal definitief worden besloten bij het vaststellen van de kaders en uitgangspunten.

Voorgeschiedenis
De vier kavels aan de Dolderseweg te Huis ter Heide zijn in eigendom van de provincie gekomen als onderdeel van de verkoop van de voormalige vliegbasis Soesterberg. De betrokken overheden (gemeente Soest, Zeist en provincie Utrecht) hebben destijds besloten om de kosten van verwerving en herinrichting van de voormalige vliegbasis zoveel mogelijk te dekken vanuit de verkoop van grond voor woningbouw. De vier kavels zijn hier onderdeel van.

In mei/juni 2017 zijn de vier kavels via inschrijving te koop aangeboden. In december 2017 hebben Gedeputeerde Staten het verkoopproces stilgelegd. Vervolgens heeft de Randstedelijke Rekenkamer (RRK) in opdracht van Provinciale Staten een onderzoek gedaan naar het verloop van het verkoopproces. Op 17 december 2018 heeft er een debat in Provinciale Staten plaatsgevonden over de bevindingen van de RRK. Daarbij is door Provinciale Staten besloten de verkoopprocedure van de provinciale kavels aan de Dolderseweg definitief af te breken en een nieuwe uitgifteprocedure te starten. Hierbij hebben Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten verzocht om te zorgen voor een publiekrechtelijke en/of in ieder geval privaatrechtelijke borging van de bestuurlijke ruimtelijke uitgangspunten bij de verkoop. Het oude verkoopproces is inmiddels afgerond. Met twee partijen is overeenstemming bereikt. Hierover bent u in week 41 geïnformeerd middels een Statenbrief. Met de afronding van de oude verkoopprocedure met de twee particulieren zijn er geen belemmeringen om de nieuwe verkoopprocedure op te starten. Er wordt nu gestart met de planvorming en voorbereiding van het nieuwe verkoopproces. De afronding van de verkoopopdracht met de makelaar is nog niet gereed. Dit geschil heeft echter geen invloed op de verkoopbaarheid van de kavels. Het geschil met de makelaar ziet louter op de (hoogte van de) betaling en de door GS aangezegde NVM klacht, niet op de verkoopbaarheid van de kavels. Deze kunnen vrij verkocht worden.

Essentie / samenvatting:
Deze Statenbrief ligt voor met informatie over de start van het verkoopproces van de kavels westflank Vliegbasis Soesterberg, te Huis te Heide (voorheen ‘kavels Dolderseweg’). De planning en het proces zijn uitgelicht en de borging van de aanbevelingen uit het Randstedelijke Rekenkamer onderzoek is toegelicht.

Meetbaar / beoogd beleidseffect
Start in 2019 opnieuw de ontwikkeling van de kavels westflank vliegbasis Soesterberg, te Huis te Heide. Waarna in 2020 de verkoopprocedure van de kavels op een zorgvuldige manier wordt uitgevoerd waarbij de kavels verkocht worden aan (een) derde partij(en) en er woningbouw gerealiseerd wordt met een ruimtelijke kwaliteit die past in de omgeving.

Financiële consequenties
De kosten en opbrengsten van de verkoop van de kavels westflank Vliegbasis Soesterberg zijn opgenomen in de grondexploitatie Woonwijk Vliegbasis Soesterberg.

Vervolgprocedure/voortgang
Wij zullen u middels Statenbrieven gedurende het verkoopproces blijven informeren. Specifiek betekent dit minimaal dat de vastgestelde ruimtelijke kaders en uitgangspunten worden gedeeld en u op de hoogte wordt gesteld op het moment dat de koopovereenkomst(en) worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten
Kennis te nemen van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,