


**College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel**

| | | | |
|--------------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Datum | : 17 maart 2009 | Nummer PS | : PS2009RGW09 |
| Afdeling | : PRO | Commissie | : RGW |
| Registratienummer: | 2009INT238927 | Portefeuillehouder | : Krol |

Titel : Aankoop vliegbasis Soesterberg

Inhoudsopgave

| | |
|----------------|--------|
| Ontwerpbesluit | pag. 3 |
| Toelichting | pag. 5 |
| Bijlage(n): | 1 |

Aan Provinciale Staten,

Inleiding
Essentie / samenvatting

Rijk en provincie hebben een concept-koopovereenkomst over de voorwaarden voor de eigendoms-overdracht van vliegbasis Soesterberg. De verwerving betreft een oppervlakte van ongeveer 394 ha. De feitelijke overdracht is gepland op 12 juni a.s..

Dit Statenvoorstel strekt tot de politiek-bestuurlijke afhechting van de aankoop en het daarmee samenhangende beschikbaar stellen van het benodigde krediet (voorfinanciering). Ook worden middelen gevraagd ter voorfinanciering van het tijdelijk beheer en van de beveiliging. Daarbij gaat het niet alleen om beheer van de natuur maar bijvoorbeeld ook om het voorkòmen dat panden worden gekraakt. Dit laatste vergt intensief toezicht en het ongeschikt maken voor bewoning (gedeeltelijke sloop) of ontoegankelijk maken van opstallen.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Het in eigendom krijgen van de vliegbasis. Dit is een belangrijke voorwaarde om de herinrichting van de vliegbasis te kunnen realiseren conform het Ruimtelijk plan van de provincie en de gemeenten Soest en Zeist. Verder wordt een effectief beheer door de provincie beoogd, gedurende de periode dat de uitvoeringsorganisatie nog niet operationeel is.

Financiële consequenties

De vliegbasis kan worden aangekocht voor € 8 mln. Voor bijkomende verwervingskosten is een bedrag geraamd van € 100.000,- (totaal verwerving € 8.100.000,-).

Voor het tijdelijk beheer is een bedrag geraamd van € 0,5 mln. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er binnen 5 maanden na de overdracht een uitvoeringsorganisatie voor de herinrichting operationeel is. Deze organisatie kan de beheerstaken overnemen.

Zowel de kosten voor de verwerving als die voor het tijdelijk beheer betreft voorfinanciering. De kosten maken namelijk deel uit van de grondexploitatie voor de herinrichting van de vliegbasis. Deze kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie van het Ruimtelijk plan. Het Ruimtelijk plan heeft een sluitende grondexploitatie. De nu beschikbaar te stellen gelden komen dus op termijn terug in de provincie kas.

**Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid**Risico's

De aankoop kent financiële risico's die samenhangen met de opbrengsten vanuit de ontwikkeling van het Ruimtelijk plan, met bodemverontreiniging en met aanwezigheid van asbest.

In geval van voor de grondexploitatie van het Ruimtelijk plan onvoorziene ontwikkelingen zijn er voldoende mogelijkheden om lopende de uitvoering te sturen op kosten. Daarnaast biedt het plan ook enige mogelijkheden om, indien daartoe de financiële noodzaak bestaat, aan de opbrengsten kant te sturen.

Er zijn twee onderzoeken verricht naar bodemverontreiniging. Daarmee is een redelijk beeld aanwezig van de bestaande verontreinigingen, met name in de te ontwikkelen gebieden (woningbouwlocaties).

De hiermee samenhangende kosten zijn meegenomen in de grondexploitatie van het Ruimtelijk plan.

Gezien het verrichte onderzoek is de kans op nieuwe gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zeer gering. Mocht dit zich toch voordoen (binnen een periode van 10 jaar), dan worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van de verontreiniging vergoed door de Staat, onder voorwaarde dat de Staat aantoonbaar verwijtbaar heeft gehandeld en het een spoedeisende sanering betreft.

De aanwezigheid van asbest is eveneens in kaart gebracht. Met die kosten is ook rekening gehouden in de grondexploitatie.

In beginsel zullen de overige onvoorziene kosten voor bodem- en asbestsanering ten laste komen van de grondexploitatie van de herinrichting. Daarmee is het risico voor de provincie afgedekt, met dien verstande dat in geval van hoge onvoorziene saneringskosten de kans op een niet sluitende grondexploitatie toeneemt.

Voorgesteld wordt een krediet van € 8.100.000,- beschikbaar te stellen voor de voorfinanciering van de aankoop van de vliegbasis en een krediet van € 500.000,- voor tijdelijk beheer en beveiliging.

Gedeputeerde Staten,

voorzitter, R.C. Robbertsen

secretaris, Drs. H.H. Sietsma



Ontwerp-besluit

Besluit van 20 april 2009 tot instemmen met de concept koopovereenkomst vliegbasis Soesterberg en het beschikbaar stellen van kredieten voor de voorfinanciering van de aankoop en van tijdelijk beheer.

Provinciale Staten van Utrecht;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 17 maart 2009, afdeling PRO, nummer 2009INT238927;

Gelezen de concept koopovereenkomst met de Staat der Nederlanden, handelend over de aankoop van gronden en opstallen gelegen binnen de vliegbasis Soesterberg, met een totale oppervlakte van ongeveer 394 ha;

Besluiten:

1. een krediet van € 8.100.000,- beschikbaar te stellen voor de voorfinanciering van de aankoop van de gronden en opstallen waarin de koopovereenkomst voorziet;
2. een krediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen voor de voorfinanciering van het tijdelijk beheer en de tijdelijke beveiliging van het terrein;
3. een bedrag van € 8.600.000,- als 'nog te ontvangen' op de balans te plaatsen, waaraan jaarlijks interne rekenrente wordt toegevoegd;
4. binnen het Risicofonds Grondaankopen € 810.000,- te reserveren (10% van de totale aankoopkosten) in relatie tot deze aankoop.

voorzitter,

griffier,



1. Wettelijke grondslag

Provinciewet artikel 158 lid 1 sub e (aangaan privaatrechtelijke overeenkomst).

2. Beoogd effect

In eigendom krijgen van de vliegbasis. Dit is een belangrijke voorwaarde om de herinrichting van de vliegbasis te kunnen realiseren conform het Ruimtelijk plan van de provincie en de gemeenten Soest en Zeist. Tijdelijk beheer en beveiliging van de verworven gronden en opstallen.

3. Argumenten

Defensie verlaat dit jaar grote delen van de vliegbasis Soesterberg. In de Intentieovereenkomst van 9 november 2006 hebben het Rijk (ministeries van Financiën en Defensie) en de provincie vastgelegd dat de vrijkomende delen, voorzover in eigendom van de Staat, in eigendom worden overgedragen aan de provincie. Inmiddels is overeenstemming bereikt tussen het Rijk (Domeinen en Defensie) en de provincie over de voorwaarden waaronder de overdracht plaats vindt. Daarmee is er aanleiding de overdracht te concretiseren. Daarvoor is besluitvorming nodig door uw Staten.

Om welke gronden gaat het?

De verwerving betreft de hele vliegbasis met uitzondering van:

- Camp New Amsterdam (78 ha). Dit deel blijft Defensie intensief gebruiken als werklocatie (kantoren, logistiek).
- Museumkwartier (47 ha). Op dit deel van de vliegbasis, ter plaatse van de huidige hangars, gaat Defensie via een PPS-constructie het nieuwe Defensiemuseum realiseren.
- Een perceel dat in eigendom is van Vitens (7 ha). Over dit perceel wordt recht van erfpacht verkregen tot juli 2013.

Het te verwerven deel van de vliegbasis heeft een oppervlakte van ca. 394 ha.

Wat zijn de belangrijkste voorwaarden voor de verwerving?

- prijs: de koopprijs bedraagt € 8 miljoen. De prijs moet worden voldaan bij juridische levering (12 juni 2009). De prijs is gebaseerd op het Ruimtelijk plan waarin is gekozen voor een combinatie natuur, recreatie en woningbouw.
- Verrekenbeding: Bij de prijsbepaling is uitgegaan van de woningbouwproductie uit het Ruimtelijk plan (ca. 450 woningen). Voor wezenlijk meer rode ontwikkelingen (meer opbrengsten) is een verrekenbeding opgenomen. De noodzaak tot verrekening geldt vanaf 550 woningen (€ 45.000,- per woning). Er is dus enige marge. Verder is er een verrekenbeding bij bestemmingswijziging: als er binnen 20 jaar in vergelijking met het Ruimtelijk plan meer oppervlakte een rode bestemming krijgt is voor die gronden een meerprijs verschuldigd.
- Bodemverontreiniging: conform de Intentieverklaring ligt het risico van bekende sanering van bodemverontreiniging bij de provincie. Er is onderzoek verricht om een beeld te krijgen van de verontreinigingen. De op grond daarvan geraamde saneringskosten zijn opgenomen in de grondexploitatie van het Ruimtelijk plan
- Asbest: ook dit risico berust bij de provincie. De aanwezigheid van asbest is in beeld gebracht. De op grond daarvan geraamde saneringskosten zijn opgenomen in de grondexploitatie van het Ruimtelijk plan.
- Niet-gesprongen explosieven: het risico van NGE's berust bij de Staat.

De aankoop is een voorwaarde om een aantrekkelijke herinrichting van de vliegbasis, conform het Ruimtelijk plan, te kunnen realiseren. Hiermee wordt een duurzaam aantrekkelijke inrichting van een toegankelijk gebied gegarandeerd. Dit is maatschappelijk de meest gewenste ontwikkeling voor de voormalige vliegbasis. Het Ruimtelijk plan is door ons college en de colleges van B&W van de



gemeenten Soest en Zeist vastgesteld en op 9 maart aan uw staten gepresenteerd. Beoogd is dat de raden van deze gemeenten en uw staten het Ruimtelijk plan op 11 juni vaststellen. Een op onderdelen gewijzigde vaststelling vormt geen risico voor deze verwerving.

De verwervingsprijs is afgestemd op de met het Ruimtelijk plan beoogde ontwikkelingen voor natuur, recreatie en woningbouw en op de verdeling van de risico's inzake bodemverontreiniging, asbest en NGE's. De prijs komt overeen met circa € 2,- per m². Met als referentie de gemiddelde grondprijs voor natuur (€ 1,5 m²) en voor woningbouw (€ 80 – 100,- per m²) lijkt dit een alleszins redelijk prijs.

Vanaf het moment dat het terrein in eigendom komt (in principe 12 juni) is de provincie uiteraard verantwoordelijk voor het beheer. Daarbij gaat het niet alleen om beheer van de natuur maar bijvoorbeeld ook om het voorkomen dat panden worden gekraakt. Dit laatste vergt intensief toezicht. Om de kans op kraken zoveel mogelijk te beperken is het ook gewenst om de panden zo snel mogelijk na het beëindigen van het huidige gebruik, ongeschikt te maken voor bewoning (gedeeltelijke sloop) of ontoegankelijk te maken. De kosten voor beheer en beveiliging worden geraamd op ca. € 500.000,-. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er binnen 5 maanden na de overdracht een uitvoeringsorganisatie voor de herinrichting operationeel is. Deze organisatie kan de beheerstaken overnemen.

De kosten voor beheer en beveiliging zijn een voorfinanciering (zie verder onder financiën).

4. Kanttekeningen

Risico's

De aankoop kent financiële risico's die samenhangen met de opbrengsten vanuit de ontwikkeling van het Ruimtelijk plan, met bodemverontreiniging en met aanwezigheid van asbest.

De uiteindelijke financiering van de verwerving en van het tijdelijk beheer komt uit de opbrengsten van de herinrichting (mogelijkheid woningbouw). De huidige grondexploitatie van het Ruimtelijk plan voorziet in deze kosten en de daarvoor nodige opbrengsten. Onvoorziene ontwikkelingen binnen de uitvoering van het Ruimtelijke plan zouden kunnen leiden tot hogere kosten en/of minder opbrengsten. Dat zou kunnen leiden tot een tekort op de grondexploitatie. Dit vormt een risico voor de kostendekking van de verwerving. Het Ruimtelijk plan is echter zodanig dat er voldoende mogelijkheden zijn om lopende de uitvoering te sturen op kosten. Dit met name doordat met het maken van diverse kosten gewacht kan worden tot het moment dat er zekerheid is over de daarvoor gewenste baten. Bij het – ondanks optimalisatie- niet sluitend kunnen krijgen van de grondexploitatie kan gekozen worden voor verhogen van de opbrengsten of voor het verlagen van de kosten. Het plan biedt nog enige mogelijkheden om, indien daartoe de financiële noodzaak bestaat, aan de opbrengsten kant te sturen. Kostenreductie kan bijvoorbeeld door het afzien van bepaalde ontwikkelingen.

In het meest sombere scenario is dat de Raad van State woningbouw op de basis onmogelijk maakt. De kans hierop is echter zeer gering, vooral omdat het ministerie van LNV de EHS-saldobenadering heeft goedgekeurd.

Er zijn twee onderzoeken verricht naar bodemverontreiniging. Daarmee is een redelijk beeld aanwezig van de bestaande verontreinigingen, met name in de te ontwikkelen gebieden (woningbouwlocaties). De uit de onderzoeken blijkende te verwachten saneringskosten zijn opgenomen in de grondexploitatie van het Ruimtelijk plan. Ondanks het onderzoek valt de mogelijkheid dat de gesignaleerde verontreinigingen toch omvangrijker zijn uiteraard niet uit te sluiten. Dit is een risico.

Gezien het verrichte onderzoek is de kans op nieuwe gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zeer gering. Mocht dit zich toch voordoen (binnen een periode van 10 jaar), dan worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van de verontreiniging vergoed door de Staat, onder voorwaarde dat de Staat aantoonbaar verwijtbaar heeft gehandeld en het een spoedeisende sanering betreft.

De aanwezigheid van asbest is eveneens in kaart gebracht. Maar ook hier geldt dat bij de sloop toch nieuwe asbest hoeveelheden gevonden kunnen worden. Ook dit is een risico.

In beginsel zullen dergelijke onvoorziene kosten voor bodem- en asbestsanering ten laste komen van de grondexploitatie van de herinrichting. Daarmee is het risico voor de provincie afgedekt, met dien



verstande dat in geval van hoge onvoorziene saneringskosten de kans op een niet sluitende grond-exploitatie toeneemt.

5. Bijlagen

Concept Koopovereenkomst vliegbasis Soesterberg.