

DATUM	21-5-2021
AAN	GS Provincie Utrecht
VAN	Provincie Utrecht
DOORKIESNUMMER	Klik hier als u tekst wilt invoeren.
ONDERWERP	Memo afwegingscriteria verkoopstrategie Woonwijk VBS en Sortie 16

De projecten Woonwijk Vliegbasis Soesterberg en Sortie 16 binnen het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg gaan van de voorbereidende fase richting de realisatiefase. Aanleiding voor de provincie Utrecht als projecttrekker om te kijken naar hoe deze fase het beste gerealiseerd kan worden. In het bovenliggende GS voorstel worden 3 varianten beschreven hoe de verkoop van de gronden kan worden gerealiseerd.

1. Provincie Utrecht verkoopt de gronden in zijn geheel en rechtstreeks aan een marktpartij;

In deze optie wordt een marktpartij gezocht aan wie de grondposities verkocht worden en waarbij de werkzaamheden van de provincie haar publiekrechtelijke rol speelt op het gebied van de met namen de Wet Natuurbescherming en bodem/grondwater. Dit kan in twee opties:

- a. De grond verkopen 'as is' in 2022;
- b. De grond verkopen, na het wegnemen van enkele risico's (zoals PFOS verontreiniging, wijzigingsplannen, ruimen van niet gesprongen explosieven) in 2024 en verder.

2. Provincie Utrecht ontwikkelt zelf (tot aan realisatie)

3. Provincie Utrecht richt een tijdelijke externe ontwikkelorganisatie op.

Om de afweging te kunnen maken tussen deze varianten zijn afwegingscriteria opgesteld (o.a. samen met Gedeputeerde Staten in het BBOT van maart 2021) die van groot belang zijn om tot een evenwichtige keuze te komen hoe de geschetste opgave goed tot uitvoering gebracht kan worden. Het betreft de volgende criteria:

- Kwaliteit van woningen en leefomgeving
- Sturing op de woningbouwopgave (kwaliteit, programma, planning)
- Financiën: te realiseren opbrengsten ten behoeve van reeds gedane investeringen
- Inhoudelijke risico's zoals PFOS, bouw en woonrijp maken, planologische procedures etc.
- Bestuurlijke risico's: Richting de samenwerkingsgemeenten, maar ook risico's die horen bij het oprichten van een externe ontwikkelorganisatie
- Inzet provinciale organisatie in de opgave
- Tijd

In de tabel op de volgende pagina zijn de varianten afgezet tegen de criteria.

Scenario's

		Variant 1A	Variant 1B	Variant 2	Variant 3
	Uitleg plus en min	Verkoop als geheel 'As is' (door de provincie)	Verkoop als geheel na op orde brengen condities (door de provincie)	Verkoop in delen na op orde brengen condities (door PU)	Verkoop in delen na op orde brengen condities (door externe ontwikkelmij)
Kwaliteit	- = minder kwaliteit	-	+/-	+/-	++
Sturing	- = minder kwaliteit	--	+/-	+/-	++
Financiën	- = minder geld	--	-	+/-	+
Inhoudelijke risico's	- = meer risico	+	+/-	+/-	+/-
Bestuurlijke risico's	- = meer risico's	+/-	+/-	-	-
Kansen	- = minder kansen	--	-	+	++
Personele inzet PU	- = meer inzet	++	+/-	---	-
Tijd - Start verkoop	- = langere tijd	++	-	+/-	+/-
Totaal		-	-	-	+
Opmerkingen		<ul style="list-style-type: none"> - Minimale risico's en sturing - Zeer grote afslag grondwaarde - Groot afbreukrisico richting gemeenten - Kansen laat je aan een ander - Minimale inzet provincie 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkoop kan pas over 3 tot 4 jaar door sanering PFOS, wijzigings- / bestemmingsplan, ontheffing Wnb - Grote afslag grondwaarde - Minder sturing na verkoop - Meer tijd om publieke sturing vorm te geven 	<ul style="list-style-type: none"> - Vastgoedontwikkeling is geen kerntaak van de provincie - Risicodragendheid tot het eind waar provincie niet op is toegerust - Door onervarenheid PU wordt deze optie niet haalbaar geacht - geen maximaal resultaat op kwaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> - Op kwaliteit en financiën de beste optie - Risicodragendheid tot het eind - Wijze van organisatie kan gevoelig liggen - Zeggenschap en sturing goed borgen