



STATENBRIEF

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Besluit tot oprichting B.V. Hart van de Heuvelrug	TELEFOONNUMMER	+31655686599
DATUM	21 november 2023	E-MAILADRES	Erika.van.lindenber@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-207696889-448	DOMEIN/OPGAVE	Programma Hart van de Heuvelrug
VAN	Pleunie Josseaud	TEAM	Projectteam Hart van de Heuvelrug
BIJLAGEN	Geen	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom/Bakker

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting:

Wij hebben besloten om de B.V. Hart van de Heuvelrug op te richten waarmee de provincie een Ontwikkelovereenkomst zal sluiten ten behoeve van de ontwikkeling en uitvoering van de woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank. De provincie Utrecht wordt 100% aandeelhouder van deze besloten vennootschap. Provinciale Staten hebben geen wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt betreffende het besluit tot oprichting van de B.V..

Inleiding:

Op 8 november 2022 hebben wij het voorgenomen besluit genomen om de uitvoeringsorganisatie voor de woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank als aparte juridische entiteit in te richten, in de vorm van een besloten vennootschap (B.V.) met beperkte aansprakelijkheid waarbij de provincie Utrecht 100% aandeelhouder is (UTSP-1884317918-149). Daarnaast hebben wij besloten om het project Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank te blijven classificeren als "complex investeringsproject" zoals bedoeld in de regeling grote en complexe investeringsprojecten van de Nota investeren, waarderen en exploiteren¹.

Met de statenbrief "uitvoeringsorganisatie woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank"² zijn uw Staten geïnformeerd over dit voorgenomen besluit. Tijdens de commissievergadering Ruimte Groen en Water en Wonen van 23 november 2022 zijn uw Staten geconsulteerd over het voorgenomen besluit.

¹ [Nota investeren, waarderen en exploiteren \(provincie-utrecht.nl\)](#)

² [Organisatievorm van de gebiedsontwikkeling in de opgave Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg \(provincie-utrecht.nl\)](#)

De door u tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte Groen Water en Wonen van 23 november 2022 en de eerder door u ingebrachte aandachtspunten hebben wij meegewogen in ons Ontwerpbesluit tot oprichting van de B.V. en waar mogelijk verwerkt in de Oprichtingsakte van de B.V. en de Ontwikkelovereenkomst.

Op 23 mei 2023 hebben wij een Ontwerpbesluit ten aanzien van de oprichting van de Uitvoeringsorganisatie Woongebieden Vliegbasis Soesterberg B.V. vastgesteld en hebben wij de Akte van oprichting en de Ontwikkelovereenkomst in conceptvorm vastgesteld. Uw Staten zijn geïnformeerd over dit ontwerpbesluit door middel van een Statenbrief³ tevens zijn uw Staten uitgenodigd voor het kenbaar maken van eventuele wensen en bedenkingen door deze schriftelijk aan te bieden bij de Griffie. Wij hebben echter geen wensen en bedenkingen van u mogen ontvangen. Wel er zijn er door een drietal fracties in aanloop naar de Commissievergadering Ruimte, Groen, Water en Wonen van 21 juni 2023 technische vragen gesteld over de oprichting van de B.V.. Wij zullen deze technische vragen meenemen als aandachtspunten en daar waar nodig verwerken bij de oprichting en/of inrichting van de B.V.

Met de oprichting van de B.V. en het sluiten van de Ontwikkelovereenkomst met de B.V. wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Hart van Heuvelrug 2015 en Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg 2015. Deze afspraken hebben betrekking op de realisatie van de woongebieden Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank.

Toelichting:

De Vliegbasis Soesterberg is een gebied met een rijke geschiedenis, unieke cultuurhistorische waarden en specifieke natuurwaarden gelegen in de gemeenten Soest en Zeist. De transformatie van de Vliegbasis Soesterberg onderscheidt een aantal projecten, te weten: het reeds gerealiseerde Park Vliegbasis en de nog te realiseren Woonwijk en Kavels Westflank. De provincie is sinds 2009 grondeigenaar en voert daarmee de regie op deze woningbouwontwikkelingen. Daarnaast is de provincie ook eigenaar van de naastgelegen grond onder de toekomstige woonwijk Sortie 16 (onderdeel van programma Hart van de Heuvelrug). Voor deze woningbouwlocaties heeft de provincie hoge ambities. Naast een bijdrage van 500 tot 650 woningen aan de woningbouwopgave in de provincie is één van de doelstellingen om met de opbrengsten van de grondverkoop van de woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank de reeds gedane investeringen in het Park Vliegbasis en het programma Hart van de Heuvelrug terug te verdienen. De afspraken hierover met de gemeenten Zeist en Soest zijn vastgelegd in de SOK Hart van de Heuvelrug 2015 en de SOK Vliegbasis Soesterberg 2015.

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

Vanwege de ervaringen met het eerdere verkoopproces kavels Dolderseweg (de huidige Kavels Westflank) en de externe projectorganisatie Uithoflijn geven we binnen de provincie extra aandacht aan het oprichten van een externe uitvoeringsorganisatie. In twee rekenkameronderzoeken naar aanleiding van deze twee projecten zijn in totaal 16 aanbevelingen gedaan aan de provincie. Uw Staten zelf hebben daarnaast in de aanloop naar de procedure van wensen en bedenkingen ook belangrijke aandachtspunten meegegeven. Bij het opstellen van de Ontwikkelovereenkomst en de Akte van Oprichting van de B.V. zijn deze aandachtspunten en de "lessons learned" uit de voornoemde rekenkamer onderzoeken verwerkt.

Zo is er onder meer een eenduidig sturingsmodel ontwikkeld met een scherpe scheiding van de rollen van aandeelhouder, opdrachtgever en opdrachtnemer. Waarbij de rollen van aandeelhouder en opdrachtgever niet binnen één bestuurlijke portefeuille belanden om rolvermenging te voorkomen. Een nadere uitwerking van rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden wordt vastgelegd in onder meer een directiestatuut en procesbeschrijvingen van de administratieve organisatie en controle op de naleving van afspraken en procedures. Daarnaast wordt voor deze B.V. een Raad van Advies ingesteld, zoals aanbevolen bij grote projecten. De borging van deze adviezen wordt vastgelegd in het directiestatuut.

De provincie houdt als opdrachtgever van de B.V. zeggenschap in essentiële keuzes die gemaakt worden in het ontwikkelproces. Door de besluitvorming omtrent een aantal van deze essentiële keuzes met een grote financiële

³ [Statenbrief procedure uitvoeringsorganisatie woonwijk vliegbasis Soesterberg \(provincie-utrecht.nl\)](#)

en/of maatschappelijke impact bij de provincie Utrecht te beleggen, blijft de provincie te allen tijde aan het stuur. Denk hierbij onder andere aan:

- Aanpak sanering PFOS (perfluorooctaansulfonaten);
- Aanbestedingsstrategie bouw- en woonrijp maken;
- Tenderstrategie woonvlekken;
- Verkoopstrategie vrije kavels.

Deze onderdelen hebben de goedkeuring van de provincie als opdrachtgever nodig, voordat de B.V. verder kan met de uitvoering van haar werkzaamheden. De door de provincie te nemen besluiten over de essentiële keuzes worden door de B.V. voorzien van een advies van de Raad van Advies. In de voorstellen die de B.V. aan de provincie voorlegt, worden in ieder geval de scope, de methode waarop, de procedures en de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

Er is onderzocht of de uitvoering ook binnen de provinciale organisatie georganiseerd kan worden gedaan. In de nota Samenwerkende Partijen⁴, het adviesrapport 'Organisatievorm uitvoering woningbouwlocaties woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank'⁵ en de 'Expert Judgement APPM'⁶, welke als basis voor het voorgenomen besluit tot oprichting van een B.V. hebben gediend, is aangegeven dat een B.V. het best passend is voor het tot uitvoering brengen van de woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank.

Financiële consequenties:

De kosten van de uitvoering van de Ontwikkelovereenkomst door de B.V. zijn opgenomen in de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg. De (personele) kosten als gevolg van de oprichting van de B.V. worden gedekt uit de grondexploitaties Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. De extra kosten die de B.V. gaat maken voor o.a. bedrijfsvoering en control, waaronder de accountant en de Raad van Advies, zijn opgenomen in de kaderbrief 2024 en begroting 2024.

Op basis van het Horizontaal Toezicht convenant dat de provincie heeft met de Belastingdienst is de provincie verplicht om dit soort verzelfstandigingen voorafgaand voor te leggen aan de Belastingdienst. In overleg met de Belastingdienst wordt dan afgestemd wat de fiscale gevolgen zijn voor de btw, overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting.

Met de Belastingdienst is gesproken over de fiscale gevolgen. Voor de vennootschapsbelasting zullen de gevolgen beperkt zijn. Hierover is het volgende afgesproken:

- Een opslag van 5% op uurtarieven van de door de B.V. te leveren diensten is voldoende.
- Het is van belang om in de Ontwikkelovereenkomst vast te leggen dat de B.V. niet zelf kavels gaat verkopen, maar dat ze daar de opdracht voor geeft aan makelaars.
- Het is van belang om in de model-koopovereenkomst ten behoeve van de verkoop van de gronden van de provincie aan de B.V. op te nemen dat de tussentijdse waardevermeerdering of -vermindering ten goede (of laste) komt van de provincie. De model-koopovereenkomst is een bijlage van de Ontwikkelovereenkomst. Van tussentijdse waardevermeerdering of -vermindering kan sprake zijn als de gronden langer in bezit zijn bij de B.V. doordat verkoop/levering aan derden (marktpartijen of particuliere kavelafnemers) langer duurt dan aanvankelijk gedacht.

Deze afspraken worden vastgelegd in de Ontwikkelovereenkomst, daarmee is slechts beperkt sprake van winst bij de B.V. en derhalve beperkt sprake van vennootschapsbelasting.

Gegeven de huidige uitwerking is er slechts een beperkt risico op overdrachtsbelasting. Dit risico is alleen aanwezig voor onderdelen die reeds zijn bebouwd (waaronder ook verhardingen zoals een taxibaan en

⁴ [Nota Strategisch samenwerken \(provincie-utrecht.nl\)](https://www.provincie-utrecht.nl/nl/over-utrecht/strategie/Nota-Strategisch-samenwerken)

⁵ [1-Adviesrapport-Uitvoeringsorganisatie-woningbouwlocaties-Woonwijk-Vliegbasis-Soesterberg-Sortie-16-en-kavels-Westflank.pdf \(provincie-utrecht.nl\)](https://www.provincie-utrecht.nl/nl/over-utrecht/strategie/1-Adviesrapport-Uitvoeringsorganisatie-woningbouwlocaties-Woonwijk-Vliegbasis-Soesterberg-Sortie-16-en-kavels-Westflank.pdf)

⁶ [Expert judgement organisatie VBS \(provincie-utrecht.nl\)](https://www.provincie-utrecht.nl/nl/over-utrecht/strategie/Expert-judgement-organisatie-VBS)

verkeerstoren). De overige gronden zullen in de BTW-sfeer worden geleverd, deze BTW is aftrekbaar voor de B.V. en daardoor geen kostenpost.

In het proces om te komen tot de B.V. is de accountant geïnformeerd. Dit is passend bij de rol die de accountant heeft (namelijk een controlerende taak in opdracht van Provinciale Staten). De grootse zorg van de accountant had betrekking op de afspraken met de belastingdienst (waaronder het hierboven beschreven VPB-risico). Welke zoals hierboven beschreven grotendeels zijn ondervangen in een afsprakenpakket met de belastingdienst. Hierbij is provincie Utrecht ondersteund door Mazars N.V.. Waarbij het goed is te weten dat de B.V. straks een eigen accountant zal hebben. Dit in het kader van een transparant proces richting de jaarrekening van de provincie.

Vervolprocedure / voortgang:

De eerste stap na deze besluitvorming is de werving van een directeur-bestuurder van de B.V.. Deze zal geworven moeten zijn voordat tot oprichting kan worden overgegaan. Na de oprichting van de B.V. zal de B.V. verder worden ingericht, waaronder het opzetten en inrichten van de administratie, procedures en processen, de werving van personeel en het aantrekken van de leden voor de Raad van Advies. Met een aandeelhoudersbesluit zal de directeur-bestuurder het mandaat krijgen tot het aangaan van de Ontwikkelovereenkomst. Na een warme overdacht verwachten wij dat de B.V. in de eerste helft van 2024 volledig operationeel zal zijn.

Aangezien wij hebben besloten om het project Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank te classificeren als “complex investeringsproject” zoals bedoeld in de regeling grote en complexe investeringsprojecten van de Nota investeren, waarderen en exploiteren, wordt u over de voortgang van de werkzaamheden van de B.V. Hart van de Heuvelrug gerapporteerd via het Meerjaren Investeringsprogramma, welke bij de Kadernota en de Begroting wordt meegestuurd en vastgesteld. Over complexe investeringsprojecten wordt ook gerapporteerd in de Paragraaf Projecten van de Begroting en jaarstukken.

Indien er bij Provinciale Staten behoefte is aan een toelichting dan zijn wij gaarne bereid u hierover nader te informeren.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen