

Aan Provinciale Staten

| | | | |
|----------------|---|--------------------|---|
| ONDERWERP | Wensen en bedenkingenprocedure oprichting uitvoeringsorganisatie Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank | TELEFOONNUMMER | +31655686599 |
| | | E-MAILADRES | Erika.van.lindenberg@provincie-utrecht.nl |
| | | DOMEIN/OPGAVE | Programma Hart van de Heuvelrug |
| | | TEAM | Projectteam Hart van de Heuvelrug |
| DATUM | 23 mei 2023 | PORTEFEUILLEHOUDER | Van Muilekom |
| DOCUMENTNUMMER | UTSP-2076968289-421 | | |
| VAN | Pleunie Josseaud | | |
| BIJLAGEN | 1. Concept Akte van oprichting BV 2. Concept Ontwikkelovereenkomst 3. Ontwerpbesluit met toelichting 4. Schema Sturingsmodel | | |

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting:

Gedeputeerde Staten nodigen Provinciale Staten uit om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende het ontwerpbesluit tot oprichting van een besloten vennootschap (B.V.) en de Akte van Oprichting van de desbetreffende B.V.. De B.V. wordt opgericht ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank. De Provincie Utrecht wordt 100% aandeelhouder van deze besloten vennootschap.

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 exploiteren \(provincie-utrecht.nl\)](#) (PS2022FAC03).

Met de statenbrief “uitvoeringsorganisatie woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank” ([Organisatievorm van de gebiedsontwikkeling in de opgave Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg \(provincie-utrecht.nl\)](#) UTSP-1884317918-150) zijn uw staten geïnformeerd over dit voorgenomen besluit. Tijdens de commissievergadering Ruimte Groen en Water van 23 november 2022 zijn uw staten geconsulteerd over het voorgenomen besluit.

De door u tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte Groen en Water 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.

Met de oprichting van de B.V. en het sluiten van de Ontwikkelovereenkomst met de BV wordt uitvoering gegeven aan de in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Hart van Heuvelrug 2015 en Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Vliegbasis Soesterberg 2015 gemaakte afspraken met betrekking tot 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 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 van ca. € 67.000.000, - (stand 1-1-2022) 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 en de externe projectorganisatie Uithoflijn is er binnen de provincie sprake van een hoge bestuurlijke gevoeligheid bij het oprichten van een externe uitvoeringsorganisatie. In twee rekenkameronderzoeken naar aanleiding van deze twee projecten zijn in totaal 16 aanbevelingen gedaan aan de provincie. De Staten zelf hebben daarnaast in de aanloop naar de procedure van wensen en bedelingen ook belangrijke aandachtspunten meegegeven. Bij het opstellen van de Ontwikkelovereenkomst en de Akte van Oprichting van de externe uitvoeringsorganisatie 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 zullen belanden om rolvermenging te voorkomen. Zie bijlage 4 voor een schematische weergave van dit sturingsmodel. Een nadere uitwerking van rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zal nog worden vastgelegd in onder meer een bestuursreglement en procesbeschrijvingen van de administratieve organisatie en controle op de naleving van afspraken en procedures. Daarnaast zal bij dit project een Raad van Advies worden ingesteld, zoals aanbevolen bij grote projecten. De borging van deze adviezen zal worden vastgelegd in het nog op te stellen directiestatuut. De Raad van Advies geeft gevraagd en ongevraagd advies aan de directeur/bestuurder van de BV en aan de aandeelhouder van de BV, zijnde de provincie.

De provincie houdt als opdrachtgever zeggenschap in essentiële keuzes die gemaakt worden in het ontwikkelproces, waaronder de ruimtelijke en duurzame ambities. Door de besluitvorming omtrent een aantal van deze essentiële keuzes met een grote financiële 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, aangeleverd door de B.V. aan de provincie, ná advies van de Raad van Advies, hebben de goedkeuring van de provincie als opdrachtgever nodig, voordat de externe uitvoeringsorganisatie (B.V.) verder kan

met de uitvoering van haar werkzaamheden. In de te nemen besluiten over de essentiële keuzes 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. In de nota Samenwerkende Partijen ([Nota Strategisch samenwerken \(provincie-utrecht.nl\)](#) PS2022BEM09), het adviesrapport 'Organisatievorm uitvoering woningbouwlocaties woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank' ([1-Adviesrapport-Uitvoeringsorganisatie-woningbouwlocaties-Woonwijk-Vliegbasis-Soesterberg-Sortie-16-en-kavels-Westflank.pdf \(provincie-utrecht.nl\)](#) 30-10-2022) en de 'Expert Judgement APPM ([Expert judgement organisatie VBS \(provincie-utrecht.nl\)](#) 31-10-2022), welke als basis voor het voorgenomen besluit tot oprichting van een B.V. hebben gediend, is aangegeven dat een BV het best passend is voor het tot uitvoering brengen van de woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank.

Effecten op duurzaamheid

Het Convenant Duurzame Woningbouw is één van de kaders waar de uitvoering van de woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank aan moet voldoen. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Dit convenant zal ten grondslag liggen aan de duurzaamheidseisen die door de provincie worden gesteld aan de te realiseren woningbouwlocaties, waarbij het provinciale ambitieniveau zilver is.

Financiële consequenties:

De kosten van de uitvoering van de Ontwikkelovereenkomst door de BV 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 BV gaat maken voor o.a. bedrijfsvoering en control waaronder de accountant en de Raad van Advies, zijn opgenomen in de kaderbrief 2024.

Vervolgprocedure / voortgang:

Wij willen u uitnodigen om uw wensen en bedenkingen ten aanzien van het voornemen tot het oprichten van een B.V. ten behoeve van de uitvoering van de woningbouwlocaties Woonwijk Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 en Kavels Westflank kenbaar te maken. Dit op basis van artikel 158 tweede lid van de Provinciewet. Voor het kenbaar maken van wensen en bedenkingen is een termijn gesteld van 28 dagen. Tot en met 21 juni kunt u uw wensen en bedenkingen schriftelijk indienen bij de Statengriffie. Graag geven we u gelegenheid om technische vragen te stellen tijdens een digitaal inloopspreekuur, dit zal naar verwachting begin juni plaatsvinden. Het team Hart van de Heuvelrug en Woonwijk Vliegbasis Soesterberg zal aanwezig zijn om uw vragen te beantwoorden en waar gewenst toelichting te geven. Daarna zullen wij, kennisnemend van de door u aangegeven wensen en bedenkingen, tot een besluit komen.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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