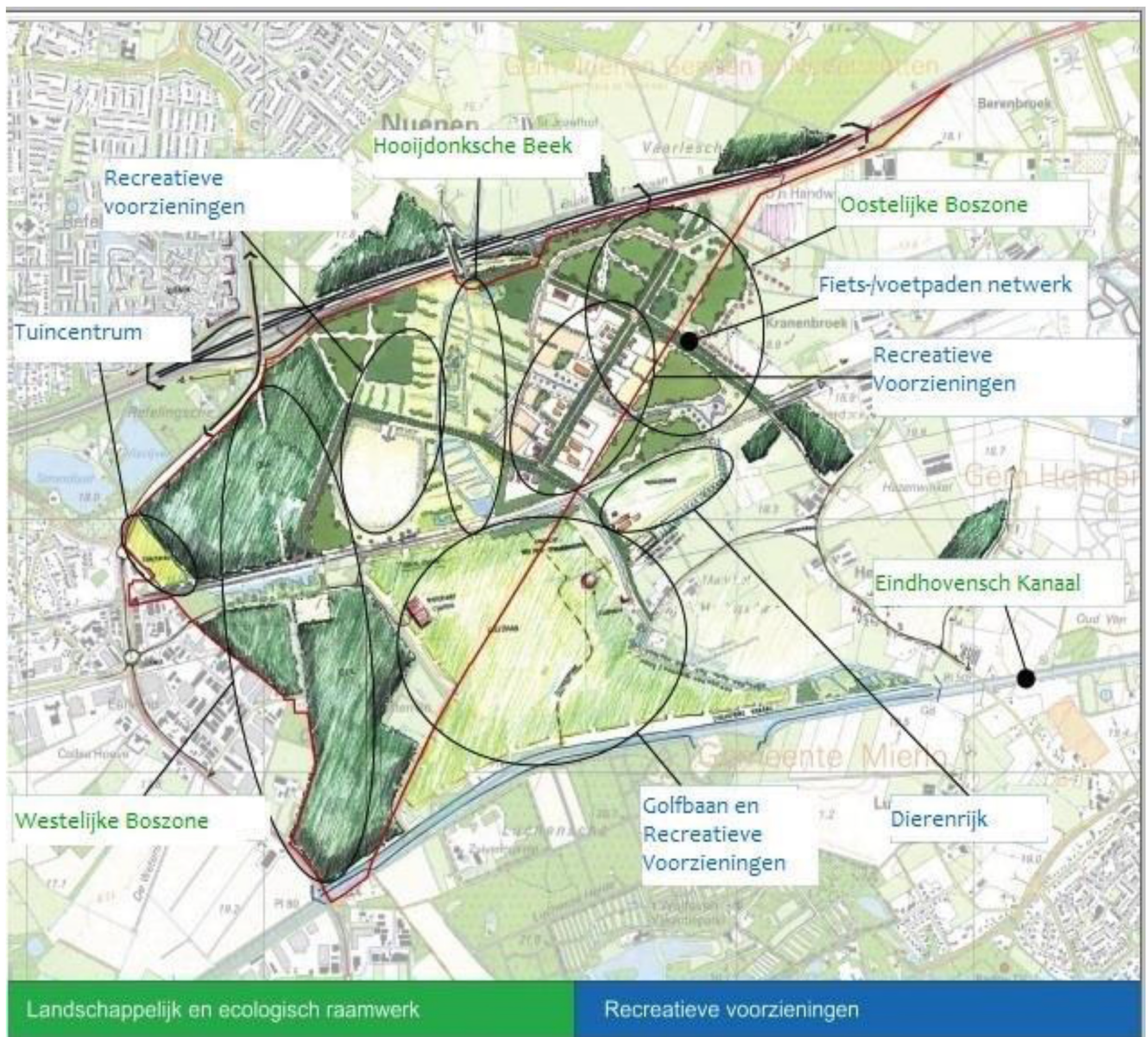


Ontwikkelingen Gulbergen in historisch perspectief

Ultimo 2019



Inhoudsopgave

1. Verkoop NV Razob aan Essent Milieu BV

2. Strategie en beleid

- 2.1 Eindafwerking Stortplaats
- 2.2 Nazorg Stortplaats
- 2.3 Ontwikkelingen Landgoed
- 2.4 Bestemmingsplantraject
- 2.5 Positionering/Governance Gulbergen

3. Financiën

- 3.1 Voorziening Gulbergen
- 3.2 Risicoparaagraaf

1. Verkoop NV Razob aan Essent Milieu BV

Verkoopdatum en reikwijdte regioraadsbesluit

Op 21 september 2000 heeft de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (nu Metropoolregio Eindhoven) besloten tot integrale verkoop van de NV RAZOB aan Essent Milieu BV (nu Attero BV). Na een langdurig onderhandelingstraject zijn op 4 juli 2003 de aandelen van SRE/MRE in NV RAZOB verkocht.

De verkoop van RAZOB betrof de verkoop van de stortplaats, de Beheermaatschappij Gulbergen, Compostering Zuidoost Brabant BV, Carbiogas BV, Grondbank Zuidoost Brabant BV en de 'facilitaire dienstverlening afvaltaken' welke RAZOB uitvoerde voor de 21 SRE/MRE-gemeenten. De verkoopprijs van de aandelen RAZOB bedroeg € 11.072.237.

De Regioraad heeft bij haar besluitvorming tot integrale verkoop in september 2000 wel een aantal randvoorwaarden gesteld. Zoals:

- alle gronden van RAZOB komen in eigendom van SRE/MRE en worden in erfpacht uitgegeven aan RAZOB;
- alle voorzieningen van de RAZOB bestemd voor eindafwerking, nazorg en het Landgoed Gulbergen gaan naar SRE/MRE;
- de bijdrage voor de ontwikkeling van het Landgoed is gemaximeerd en beschikbaar voor zover er voldoende vrijval ontstaat na de verplichting tot eindafwerking, pré-nazorg en nazorg van de stortplaats;
- de realisatie van het Landgoed vindt plaats binnen de kaders van het eindconvenant Gulbergen en de tripartiete overeenkomst die ondertekend is door de direct betrokken gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo, het SRE/MRE en NV RAZOB (Essent/Attero);
- toezicht op de gemaakte afspraken vindt plaats door de Adviescommissie Gulbergen welke bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeenten Nuenen, Geldrop-Mierlo, Eindhoven en Helmond, de Kempengemeenten, de Peelgemeenten, de Randgemeenten en het Dagelijks Bestuur van het SRE/MRE. Besluitvorming over door Essent/Attero uitgevoerde plannen vindt plaats door het Dagelijks Bestuur gehoord de adviescommissie Gulbergen;
- over de Voorziening Gulbergen (bestaande uit de RAZOB-voorzieningen voor eindafwerking/eindplan, nazorg en Landgoed Gulbergen op verkoopdatum) wordt binnen het SRE/MRE zowel financieel als inhoudelijk apart verantwoording afgelegd middels Jaarrekening Voorziening Gulbergen. Bestuurlijk verantwoordelijk zijn de portefeuillehouder Gulbergen (voorzitter Adviescommissie) en de portefeuillehouder Financiën (plaatsvervangend voorzitter Adviescommissie). Zij worden hierin ambtelijk zowel beleidsmatig als financieel ondersteund.

Na verkoopdatum zijn een aantal open punten in de overeenkomsten in goed overleg nader ingevuld. Daarbij is binnen de kaders van het besluit van de Regioraad van september 2000 gebleven.

Voorwaarden en verplichtingen

De voorwaarden voor koop en verkoop van de aandelen zijn vastgelegd in de 'Overeenkomst van koop en verkoop van NV RAZOB'. In deze overeenkomst zijn de randvoorwaarden uit september 2000 opgenomen.

Naast het verkoopcontract zijn een drietal overeenkomsten gesloten, te weten:

- overeenkomst betreffende de eindafwerking van de stortplaats Gulbergen;
- overeenkomst betreffende Financiering en Exploitatie van het Landgoed Gulbergen;
- raamcontract Facilitaire Zaken Afvalverwijdering Zuidoost-Brabant (inmiddels ontbonden na niet-verlenging van eerste contractperiode tussen SRE/MRE-gemeenten en Essent/Attero).

Landgoed Gulbergen

De initiatiefnemer van het Landgoed Gulbergen is de NV RAZOB. Deze heeft voor de ontwikkeling en het beheer van het Landgoed de 'Beheermaatschappij Gulbergen' opgericht. Door de verkoop van de RAZOB is de ontwikkel- en beheerfunctie bij Essent/Attero komen te liggen.



Realisatie van het Landgoed Gulbergen geschiedt voor rekening en risico van SRE/MRE tot het overeengekomen maximale netto bedrag van € 34 miljoen (prijspeil 2001). Exploitatie geschiedt voor rekening en risico van Essent/Attero.

Realisatie van het Landgoed Gulbergen of onderdelen daarvan geschiedt slechts indien en voor zover:

- a. naar de mening van SRE/MRE de vrijval in de Voorziening Gulbergen toereikend is;
- b. naar de mening van Essent/Attero een sluitende exploitatie mogelijk is, dan wel op andere wijze de aanvulling van eventuele exploitatietekorten is gewaarborgd en Essent/Attero een derde bereid heeft gevonden om de exploitatie van het desbetreffende onderdeel voor eigen rekening en risico ter hand te nemen.

2. Strategie en beleid

2.1. Eindafwerking Stortplaats

Eind jaren negentig is RAZOB gestart met de aanleg van Hydrostab® voor de bovenafdichting. Ontwikkelingen in nieuwe toepassingen hebben er in 2005 toe geleid, dat een integrale afweging is gemaakt voor de resterende bovenafdichting (25 ha.) en kreeg Trisoplast de voorkeur boven Hydrostab®. Een van de bepalende factoren is de levensduur van de bovenafdichting. Deze is voor Hydrostab® onlangs van 50 jaar naar 75 jaar verhoogd. Voor Trisoplast is deze bepaald op 75 jaar, maar er loopt een procedure deze te verhogen naar 100 jaar. Hoe langer de levensduur is des te lager het bedrag dat voor vervanging in het doelvermogen zal moeten worden opgenomen. In goed overleg met de Provincie is in 2007 met de profilering van de stortplaats gestart. Dit is noodzakelijk ten behoeve van de aanleg van de bovenafdichting op basis van Trisoplast. Begin 2008 is de profilering afgerond en opgeleverd. De werkzaamheden voor de aanleg van de bovenafdichting zijn in 2011 afgerond en hiermee is ook de eindafwerkingsfase stortplaats afgesloten.



2.2. Nazorg stortplaats

a. Pré-nazorg

Op basis van een advies van Arcadis zijn in het verkoopcontract afspraken vastgelegd over de beheerskosten van de stortplaats Gulbergen in de pré-nazorgfase. Aan Essent/Attero wordt uit de Voorziening Gulbergen jaarlijks hiervoor een bedrag vergoed voor de te maken beheerskosten. Het overgrote deel van de pré-nazorgkosten (ca. € 350.000) per jaar heeft te maken met de waterhuishouding.

Bijdrage Carbiogas: na verkoopdatum is overleg gestart tussen het SRE/MRE, RAZOB en Carbiogas BV over een concessievergoeding voor het onttrekken van het stortgas. Vóór verkoopdatum werd door Carbiogas geen concessievergoeding betaald.

Vanaf 1 oktober 2005 betaalt Carbiogas op basis van een contract met RAZOB een vergoeding van afhankelijk van de jaarlijkse gasonttrekking. Deze bijdrage, welke ten gunste komt van de Voorziening Gulbergen, is de laatste jaren voortdurend gedaald door afnemende gasonttrekkingen en gasopbrengsten..

b. Eeuwigdurende Nazorg

De Leemtewet bepaalt, dat de provincies verantwoordelijk zijn voor de (eeuwigdurende) nazorg van gesloten stortplaatsen, waarop na 1996 nog is gestort. De stortplaatsbeheerder moet daartoe op datum sluitingsverklaring aan Nazorgfonds gesloten stortplaatsen provincie Noord-Brabant voldoen het 'doelvermogen nazorg'. In 1999 zijn hierover afspraken gemaakt.

Sinds 1999 betaalde eerst de RAZOB en vanaf 2003 het SRE/MRE voorschotten voor het doelvermogen nazorg aan het Nazorgfonds gesloten stortplaatsen Noord-Brabant. Omdat het Nazorgfonds van de provincie wel in aandelen mag beleggen, is door het SRE/MRE in 2004 € 10 miljoen extra gestort. Het Dagelijks Bestuur van dit Nazorgfonds wordt bijgestaan door een Bestuursraad. Het SRE/MRE heeft zitting in deze Bestuursraad. De Bestuursraad vergadert tweemaal per jaar.

Het eerste nazorgplan is tot stand gekomen eind jaren '90. Dit was noodzakelijk ter bepaling van het doelvermogen dat RAZOB zou moeten betalen voor de eeuwigdurende nazorg. Op basis van de toentertijd gehanteerde kengetallen en criteria is het doelvermogen bepaald, waarvoor vanaf 1999 jaarlijks een bijdrage in het Nazorgfonds van de Provincie is gedoteerd. Ondertussen was er landelijk volop discussie over de wijze van berekening van het doelvermogen. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een nieuw IPO-model dat vertrekpunt is bij de uiteindelijke bepaling van het doelvermogen door de provincie. Het eerste nazorgplan is herzien en heeft geleid tot het inzicht dat het doelvermogen een stuk lager zal uitkomen. Op basis van een goedgekeurd nazorgplan en het op dat moment vigerende IPO-model zal door de provincie Noord-Brabant het doelvermogen voor de stortplaats Gulbergen worden bepaald. Tot op heden is er nog geen goedgekeurd nazorgplan en ook nog geen duidelijkheid over de sluiting van de stortplaats en de overdracht aan de provincie. Deze situatie zet ook een druk op de ontwikkelingen van het Landgoed Gulbergen.

2.3. Ontwikkelingen landgoed Gulbergen



Op het Landgoed Gulbergen zijn al gerealiseerd de golfbaan, het Dierenrijk, het uitzichtpunt met lift (in 2008 afgebroken) en ook het nieuw aan te leggen bos (totaal 65 ha.) is binnen het landgoed al gerealiseerd. De oorspronkelijke plannen zijn met name gericht op de realisatie van een evenemententerrein, een ecologische verbindingzone, een netwerk van paden, een uitwerkingsplan voor het gebied Vaarle en een uitbreiding van de golfbaan en het Dierenrijk.

Richtinggevend voor de ontwikkeling is het in 1999 door de provinciale planologische commissie vastgestelde globale plan Landgoed Gulbergen en het hiervan in 2007 afgeleide Businessplan Gulbergen dat door de Beheermaatschappij Gulbergen is opgesteld.

In 2008 is gestart met de formulering van een duurzaamheidsvisie voor het Landgoed, mede naar aanleiding van bezoeken aan het Edenproject in Engeland. In het kader van de herontwikkeling van stortplaatsen in Europees verband maakte Gulbergen deel uit van het Brabants Actieplan dat vanuit de Provincie Noord-Brabant voor het Sufalnetwerk (Sustainable use of former and abandoned landfills) werd aangestuurd. Dit Europees project is in 2012 afgesloten.

In 2010 heeft Attero in samenwerking met Libéma de “Planvisie Gulbergen” gepresenteerd. Hierin wordt een invulling gegeven voor enerzijds de nog niet goedgekeurde onderdelen van het bestemmingsplan Gulbergen (gebied Vaarle en herontwikkeling stortplaats) en anderzijds een uitbreiding van het Dierenrijk en plannen in relatie tot het Eindhovens Kanaal. In 2010 zijn ook de technische voorbereidingen gestart voor de noordelijke ontsluiting van het landgoed op de A270.

In 2013 zijn de herinrichting van de Hooidonkse Beek als ecologische verbindingzone en de planopzet voor de aanleg van een nieuw fietspad tussen Eindhoven en Helmond afgerond, waarbij het deel dat over landgoed Gulbergen loopt ook zal worden gebruikt als calamiteitenroute.

In het kader van de grondverwerving voor het landgoed staat nog één transactie open waarover op minnelijke basis nog niet tot overeenstemming is gekomen.

In 2013 is ook een onderzoek gestart door ProRail naar een ondertunneling t.b.v. de uitbreiding van het Dierenrijk en de verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het Landgoed. Op basis hiervan is in 2014 een plan van aanpak vastgesteld. In 2015 is de door ProRail in gang gezette alternatievenstudie voor de keuze van een voorkeursalternatief afgerond.

In de loop van 2014 wordt duidelijk dat de beoogde gezamenlijke uitvoering van de “Planvisie Gulbergen” tussen Libéma en Attero op losse schroeven is komen te staan. In dit kader doet Attero, inmiddels overgenomen door Waterland Private Equatie Investment BV, in september de Metropoolregio Eindhoven een “Ontzorgvoorstel” als onderdeel van het “Projectplan Landgoed Gulbergen”. Hierin stelt Attero de Metropoolregio Eindhoven voor om de contractuele verplichtingen die Attero (NV RAZOB) via de Metropoolregio Eindhoven heeft met betrekking tot de overdracht van de stortplaats aan de provincie en de ontwikkeling/exploitatie van het grondgebied van het Landgoed rechtstreeks op zich te nemen. Dit voorstel wordt op 9 februari 2015 door het Dagelijks Bestuur op advies van de adviescommissie Gulbergen afgewezen. Ook de hierop volgende onderhandelingen met Attero over een gespiegeld ontzorgvoorstel (=beëindiging en afkoop van de erfpacht door Metropoolregio Eindhoven) lopen op niets uit, waardoor de contractuele relatie in stand blijft conform de bepalingen van het verkoopcontract van juli 2003 en de postclosingovereenkomst uit 2005.

In 2017 is op basis van een “marktscan leisure concept Landgoed Gulbergen” de definitieve versie van de “Ontwikkelvisie Landgoed Gulbergen” tot stand gekomen en vormt nu de basis voor de verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor het Landgoed. Alles bepalend is of er een haalbare businesscase mogelijk is gegeven de beschikbare financiële ruimte voor de onrendabele investeringen en de interesse vanuit de markt

2.4. Bestemmingsplantraject

Als uitgangspunt voor de aanpassing van het bestemmingsplan Gulbergen voor het Nuenens deel is door de Grontmij eind 2005 een raadsnotitie opgesteld. Deze raadsnotitie is in februari 2006 door de raad van de gemeente Nuenen c.a. positief ontvangen en vastgesteld. Het voorontwerp bestemmingsplan is in september 2008 in procedure gebracht. Het bestemmingsplan Gulbergen is op 2 oktober 2008 door de gemeenteraad van Nuenen c.a. vastgesteld en is midden 2009 door de provincie (gedeeltelijk) goedgekeurd en daarmee (gedeeltelijk) onherroepelijk geworden. Hierop is door bezwaarmakers een bezwarenprocedure bij de Raad van State gestart.

Op 13 juli 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en goedkeuring onthouden aan de plandelen met de bestemming “Recreatie, evenemententerrein”. Gevolg hiervan is dat het bestemmingsplantraject vertraging heeft opgelopen. In 2013 zijn in samenspraak met Arcadis de

onderliggende stukken voor een Raad van State-proof ontwerp bestemmingsplan voor Nuenen en Geldrop-Mierlo grotendeels opgesteld.

Met de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo is afgestemd om in 2014 de bestemmingsplannen te laten vaststellen. Dat laatste is niet haalbaar gebleken. Daarom heeft Attero besloten het bestemmingsplantraject “on hold” te zetten in afwachting van duidelijkheid over de positionering van Gulbergen. Deze situatie is ook in 2019 nog steeds van kracht.

2.5 Positionering/Governance Gulbergen

In het kader van de transformatie SRE/MRE zijn een 6-tal varianten nader onderzocht met het doel te bepalen welke variant als meest wenselijk wordt geacht met het oog op de afwikkeling van het dossier Gulbergen. Centraal in de afweging staan de sluiting en overdracht van de stortplaats aan de provincie en de ontwikkeling en realisatie van het Landgoed Gulbergen.

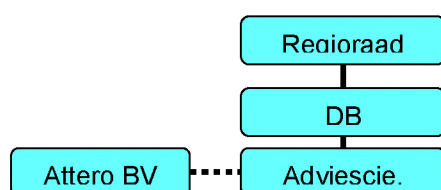
Op advies van de Adviescommissie Gulbergen heeft het DB/SRE/MRE op 17 juni 2013 als volgt besloten: “handhaaf voorlopig dossier Gulbergen als een regionaal project, inclusief de ambtelijke ondersteuning en neem een besluit over de transformatie op het moment dat, niet eerder dan 1 november 2014, duidelijkheid bestaat over de uitkomsten van de nog te doorlopen trajecten.” Dit tijdspad is niet haalbaar gebleken en hierdoor is de besluitvorming naar voren doorgeschoven. Op advies van de Adviescommissie Gulbergen is besloten dat dit dossier vooralsnog binnen het takenpakket van de Metropoolregio Eindhoven blijft. Uitgangspunt hierbij is om zo spoedig mogelijk te komen tot een overdracht van de nazorg van de stortplaats aan de provincie en het ontwikkelen van een nieuw perspectief voor de governance van Gulbergen.

3. Financiën

3.1. Voorziening Gulbergen

De Voorziening Gulbergen maakt deel uit van de jaarrekening van de Metropoolregio Eindhoven. Kader is nog steeds het Regioraadsbesluit van september 2000. De Regioraad heeft besluiten over onttrekkingen uit de Voorziening Gulbergen gedelegeerd aan het Dagelijks Bestuur van het SRE/MRE. De Regioraad heeft daartoe een ‘Adviescommissie Gulbergen’ ingesteld, die het Dagelijks Bestuur gevraagd en ongevraagd adviseert over Gulbergen.

Organogram Voorziening Gulbergen



De van NV Razob overgekomen voorzieningen zijn bij de Metropoolregio Eindhoven ondergebracht in de “Voorziening Gulbergen”. Verantwoording over de aanwending vindt jaarlijks plaats in de Jaarrekening Voorziening Gulbergen als separaat onderdeel van de geconsolideerde jaarrekening van Metropoolregio Eindhoven.

Eeuwigdurende nazorg is op grond van de zogenaamde Leemtewet de verantwoordelijkheid van de Provincie. Na definitieve sluiting van stortplaats Gulbergen moeten de door de Provincie benodigde middelen (het doelvermogen) aan de Provincie zijn overgedragen. Eindafwerking en Nazorg hebben dan ook de eerste prioriteit. De hiertoe benodigde nazorgmiddelen worden sinds 2000 in de vorm van belastingaanslagen als onderdeel van het benodigde doelvermogen voor de stortplaats Gulbergen volgens een afgesproken betalingsregeling aan de provincie overgedragen. De Metropoolregio Eindhoven heeft hiertoe een garantie afgegeven aan de provincie Noord-Brabant.. Tot en met het 2004 is inclusief een vooruitbetaling van € 10 miljoen reeds een bedrag van nominaal

€ 25,7 miljoen betaald aan de Provincie. De waarde van deze Metropoolregio Eindhoven portefeuille bij de Provincie bedraagt per 31 december 2018 ca. € 34 miljoen.

Van de vrijvallende middelen uit de voorzieningen, na het realiseren van de eindafwerking en het voldoen van de nazorg, wordt maximaal netto € 34 miljoen (prijspeil 2001) bijgedragen aan de aanleg van het Landgoed Gulbergen. Deze investeringsbijdrage zal evenwel nooit meer bedragen dan de vrijval in de voorzieningen voor Eindafwerking, Nazorg en Landgoed. Dit betekent, dat de Metropoolregio Eindhoven nooit meer bijdraagt dan beschikbaar is.

3.2 Risicoparagraaf

De in de Voorziening Gulbergen begrepen middelen zijn primair bedoeld voor eindafwerking van de stortplaats Gulbergen en nazorg.

Van de vrijval van niet voor deze doelen benodigde middelen wordt netto maximaal € 34 miljoen (prijspeil 2001) aangewend voor de niet-rendabele investeringen in het Landgoed Gulbergen. Elk jaar wordt door de Metropoolregio Eindhoven en Attero in het MIP (MeerjarenInvesteringsProgramma) het inzicht in de financiële afwikkeling van de eindafwerking, nazorg en de verplichtingen voor het Landgoed Gulbergen geactualiseerd. In het MIP wordt bekeken of de in de Voorziening Gulbergen aanwezige en beschikbaar komende middelen voldoende zijn om aan alle financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

Wat betreft een mogelijk "overschot" in de voorziening is in het regioraadsbesluit van 2000 bepaald, dat de "de regioraad over de aanwending van het overschot kan besluiten, gehoord de gemeenteraden".

De adviescommissie is van mening, dat er geen aanleiding is jezelf rijk te rekenen. Gezien mogelijke tegenvallers, zoals tegenvallende beleggingsresultaten, een hoger doelvermogen nazorg dan nu geraamd en mogelijke herstellinvesteringen opgelegd door de provincie bij de sluitingsverklaring, is de verwachting, dat er uiteindelijk geen overschot resulteert.

Het dagelijks bestuur heeft in 2012 het advies van de adviescommissie overgenomen, hiervan ook in de jaarrekening Voorziening Gulbergen van de Metropoolregio Eindhoven melding te maken in de vorm van een "winstwaarschuwing". Zodra er op de einduitkomst zicht komt, kan altijd nog een besluit aan de regioraad worden voorgelegd.