

METROPOOL

REGIO

EINDHOVEN

Voorstel instemmen verkoop noordzijde Landgoed Gulbergen aan Landgoed Heidehof B.V.

Vergadering Algemeen Bestuur
d.d. 1 juli 2026

AGENDAPUNT 14

Aan het Algemeen Bestuur,

Inleiding

Het Dagelijks Bestuur heeft op 8 december 2025 besloten de noordzijde van Landgoed Gulbergen via een openbare aanbestedingsprocedure in de markt te zetten. Nadat de leidraad was gepubliceerd en de termijn was gesloten, waren er drie inschrijvingen op deze tender: De inschrijvers waren Libema, Natuurmonumenten en Heidehof B.V. Uiteindelijk heeft Landgoed Heidehof B.V. de hoogste score behaald, waarna het Dagelijks Bestuur op 9 februari 2026 de verkoop van de noordzijde van het landgoed voorlopig heeft gegund aan deze partij. Na een bezwarentermin van 20 dagen heeft het Dagelijks Bestuur uiteindelijk op 9 maart 2026 besloten de verkoop van de noordzijde te gunnen aan Landgoed Heidehof B.V.

Landgoed Heidehof B.V. is een particuliere natuurorganisatie, die zich richt op de verwerving, inrichting en het langjarig beheer van natuurgebieden. Landgoed Heidehof, dat ligt in Drenthe, is opgericht in 1929. De organisatie beschikt over ruime ervaring in agrarisch natuurbeheer en is eigenaar en beheerder van diverse natte graslanden en natuurterreinen in Nederland. Zij zijn SNL gecertificeerd, hebben een langjarige beheervisie en een integrale benadering van natuur, water, landschap en cultuurhistorie in haar gebieden. Zij staan voor verhoging van natuurkwaliteit van het landgoed en andere natuurgebieden; re-integratie relatie mens en natuur en streven naar hogere maatschappelijke en politieke waardering van de natuur.

Voor ontwikkeling van natuurbegraafplaatsen werken zij al op meerdere plekken in Nederland samen met Natuurbegraafplaatsen van Waarde.

Koopovereenkomst

Er is een koopovereenkomst met Landgoed Heidehof B.V. (deze kan worden opgevraagd bij de MRE). Deze is opgesteld door onze externe juridische adviseur van AKD. De volledige koopovereenkomst is digitaal ter inzage opvraagbaar.

METROPOOL

REGIO

EINDHOVEN

De belangrijkste punten in deze koopovereenkomst zijn de volgende:

- Kooprijs bedraagt € 8.109.775, --
- Levering vindt plaats op 6 juli 2026
- Verkoper verplicht koper om het verkochte te realiseren conform de Ontwikkelvisie en de Ontwikkelrichting van de gemeenten Nuenen c.a. en Geldrop-Mierlo derhalve als een rustig waterrijk natuurpark met natuurinclusieve landbouw en met een natuurbegraafplaats.
- Het gebied van het Steenoverterrein dient in stand te worden gehouden als natuurgebied.
- Binnen 50 jaar na leveringsdatum mag het verkochte uitsluitend worden doorverkocht na schriftelijke instemming van de Verkoper.
- Koper heeft kennisgenomen van alle bodem, asbest onderzoeken van het gebied en vrijwaart Verkoper voor eventuele risico's.

Exploitatie

In december 2020 heeft het Algemeen Bestuur besloten in te stemmen met het beëindigen van de erfpacht met Attero. Wij hebben toen de waarde van de erfpacht betaald aan Attero; een bedrag van 17,1 miljoen euro. Daarnaast werd er een huurovereenkomst gesloten over de golfbaan die ons 4 ton opleverde op jaarbasis. Dit levert ons een besparing van 6,4 miljoen euro op tot 2078, omdat wij geen kosten meer hoeven te maken voor Attero. Op dat moment hebben wij, door een externe planeconoom die ook deel uitmaakt van het projectteam, een grondexploitatie opgesteld, waarbij we fors in de min zaten omdat we de erfpacht hadden afgekocht. De opdracht die het Dagelijks Bestuur toen heeft neergelegd was een budgettair neutrale ontwikkeling van het gebied.

Daarom worden er pas investeringen gedaan in het gebied op het moment dat er daadwerkelijk opbrengsten zijn; de baten gaan voor de kosten uit.

We hebben vervolgens de huurovereenkomst met Attero beëindigd en op 28 februari 2024 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met het vestigen van een recht van erfpacht voor het golfterrein ten behoeve van Libema. Daarnaast hebben wij een bedrag van ruim 3 miljoen euro ontvangen voor de op het terrein aanwezige opstallen. Vervolgens hebben we in december 2025 de noordzijde van het landgoed in de markt gezet.

De afgelopen periode hebben we twee scenario's naast elkaar gezet; een verkoop van het gebied 'as is' en één met de ambities van het gebied op basis van de Ontwikkelvisie. Deze ambities betreffen o.a. extra investeringen in groen, woonstraten, ontsluiting, parkeren, groen. Door de verkoop van de noordzijde hoeven we geen reservering meer op te nemen in de exploitatie voor het realiseren van onze ambities. Doordat al deze kosten wegvallen, plus de plankosten en de interest, is de noordzijde nu budgettair neutraal.

METROPOOL **REGIO** **EINDHOVEN**

Voor de zuidzijde is de einduitkomst afhankelijk van wat er in de toekomst gaat gebeuren. Als we ook dit deel kunnen vervreemden, vallen hier waarschijnlijk de kosten tegen de baten weg en hoeven we ook geen reservering meer te doen voor de realisatie van onze ambities. De komende periode zullen we ons focussen op de zuidzijde.

Eindhoven, 18 mei 2026

Het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven

de secretaris,
G.A.G.H. Wouters.

de voorzitter,
J.R.V.A. Dijsselbloem.

METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

Het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven;

gezien het voorstel van het Dagelijks Bestuur d.d. 18 mei 2026

BESLUIT

Instemmen met de verkoop noordzijde Landgoed Gulbergen aan Landgoed Heidehof B.V.
onder de voorwaarden, zoals genoemd in dit voorstel.

Eindhoven, 1 juli 2026

het Algemeen Bestuur,

de secretaris,

de voorzitter,