College van Gedeputeerde Staten
statenbrief

Aan Provinciale Staten
Statencommissie Ruimte, Groen en Water

DATUM	10 mei 2016	REFERENTIE	P.J. Hageman
ONS NUMMER	81837F9D	DOORKIESNUMMER	2322
NUMMER PS	2016RGW45	E-MAILADRES	Patrick.Hageman@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	1	PORTEFEUILLEHOUDER	Krol

Onderwerp Statenbrief: Grondexploitatie 2016 Vliegbasis Soesterberg

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Geachte dames en heren,

Inleiding
In 2009 is het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg vastgesteld door drie partijen: Provincie Utrecht, gemeente Zeist en de gemeente Soest. Het 'rode' gedeelte van het plan bestaat uit drie woningbouwlocaties, respectievelijk gelegen aan de zuidzijde van de Vliegbasis, aan de Dolderseweg en aan de Amersfoortsestraat. De ontwikkeling van het project de Vliegbasis wordt met de drie partijen gezamenlijk opgepakt. Dit is verwoord in een samenwerkingsovereenkomst die op 5 juni 2015 is ondertekend.
De rapportage “Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg” is de toelichting op de financiële stand van zaken van het project Vliegbasis Soesterberg. Zowel de toekomstige woningbouwlocaties ('rood') als het park ('groen') komen aan bod. Er wordt gewerkt met twee afzonderlijke grondexploitaties, die echter wel direct aan elkaar gekoppeld zijn. De grondexploitatie van het project de Vliegbasis is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie die door de partijen is uitgewerkt.
Hierbij bieden wij u ter informatie de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2016 aan. De rapportage bevat de geactualiseerde geprognosticeerde kosten en baten per deelproject met als vertrekpunt de boekwaarde per 31 december 2015. De grondexploitatie biedt hiermee een compleet overzicht van de financiële stand van zaken van het project Vliegbasis Soesterberg met bijbehorende toelichting.

Aanleiding
In juni 2013 hebben de colleges van de gemeenten Soest en Zeist en de provincie ingestemd met het ‘Afsprakenkader verdere samenwerking Hart van de Heuvelrug’. De drie partijen hebben op 5 juni 2015 een hernieuwd samenwerkings-overeenkomst (SOK) ondertekend . Deze overeenkomst bevat eenduidige afspraken over de wijze van samenwerking, gericht op succesvolle uitvoering van de resterende projecten in de komende jaren. Eén van de afspraken is dat de grondexploitatie jaarlijks wordt vastgesteld in de stuurgroep Hart van de Heuvelrug / Vliegbasis Soesterberg. De grondexploitatie is op 13 maart 2016 door de stuurgroep vastgesteld.

Meetbaar / beoogd beleidseffect
Geen

Financiële resultaat
Per 1 januari 2016 is de grondexploitatie voor de Vliegbasis Soesterberg geactualiseerd. De grondexploitatie is onderverdeeld in twee deelexploitaties; Park Vliegbasis Soesterberg en Woonwijk (inclusief kavels Dolderseweg en Amersfoortsestraat). De geactualiseerde grondexploitatie berekening is opgesteld door de planeconoom van de provincie en is besproken in de Advies Commissie Planeconomie van 22 maart 2016.

De grondexploitatie heeft een resultaat van circa -/- € 0,9 mln op eindwaarde (totale nominale kosten en opbrengsten resp. € 56,7 mln en € 52,1 mln). Ten opzichte van 2015 is hiermee het saldo van de totale grondexploitatie afgenomen. Eén van de oorzaken is dat recent duidelijk is geworden dat meerkosten voor de sloop van verharding gemaakt moeten worden. Hierover zijn we nog in gesprek. Ook de raming voor het detecteren en ruimen van conventionele explosieven zorgen voor meerkosten.
Ter dekking van de tekorten van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis dient de voorziening Hart van de Heuvelrug. Voorgesteld wordt de voorziening op dit moment niet te verhogen, maar dit aan het eind van het jaar te bezien, in relatie tot de overige risico's.

Risicoprofiel
Voor het project Vliegbasis is een risicoinventarisatie opgesteld gebaseerd op de grondexploitatie per 1 januari 2016. Hierin zijn tevens de risico's en kansen meegenomen die in de SOK zijn aangegeven. Adviesbureau Kuiper en van Tilborg heeft o.b.v. de inventarisatie een risicowaardering uitgevoerd.
Hierbij is de benodigde risicobuffer becijferd op € 3,73 miljoen. De grootste impact wordt veroorzaakt door: het niet realiseren van een deel van het programma, een lagere of geen bijdrage van derden in het oplossen van de milieuzones en duurdere maatregelen om de milieuzones op te heffen. Hier staat dan tegenover dat de kosten voor inrichting lager zijn als er minder programma wordt gerealiseerd.
In het kader van de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen die met ingang van 1 januari 2016 effectief van kracht is geworden, is de vraag gerezen of er voor de provincie en de beide gemeenten vennootschapsbelasting gevolgen zijn verbonden aan de samenwerking. Met name is de vraag of de grondexploitaties binnen het project Vliegbasis geconfronteerd zullen worden met de heffing van vennootschapsbelasting, wat de mogelijke omvang hiervan is en welke publiekrechtelijke rechtspersoon deze vennootschapsbelasting zal moeten dragen. In het risicoprofiel is hier voor het project rekening mee gehouden. Voor het project Vliegbasis Soesterberg wordt gewerkt aan een nadere analyse van de impact van de invoering van de wet.
De intentie is om binnen het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg de komende periode woningen te realiseren. Dit sluit aan op de vraag naar nieuwe woningen in de regio. Het woningbouwprogramma is gedifferentieerd in prijsklasse en is gericht op verschillende doelgroepen. Het risico bestaat dat op woningbouwlocaties op hetzelfde moment concurrerende woonproposities op de markt worden gebracht. Dit heeft een mogelijk negatief effect op afzet en/of opbrengstpotentie. Vanuit Hart van de Heuvelrug vindt monitoring plaats op de woningbouwprogrammering en fasering, inclusief de Vliegbasis. Indien nodig en wenselijk worden nadere afspraken gemaakt over fasering en moment dat woningen op de markt worden gebracht.
Het gewijzigde risicoprofiel past binnen het bedrag van € 4,4 mln dat is opgenomen in het weerstandsvermogen.

Bijlage
Voor nadere informatie verwijzen wij naar bijgaande 'Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2016' (geheim).

Geheimhouding
Op de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg hebben wij geheimhouding op grond van het artikel 25, tweede lid van de Provinciewet opgelegd, omdat er sprake is van een belang zoals genoemd in artikel 10, lid 2b van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Het belang van openbaarmaking van deze gegevens weegt in dit geval niet op tegen de te beschermen economische of financiële belangen van de provincie en de andere bij dit project betrokken partijen.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten
Kennis te nemen van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,
De secretaris,