College van Gedeputeerde Staten
statenbrief

Aan Provinciale Staten

DATUM	20-3-2018	REFERENTIE	Carla Bisseling
ONS NUMMER	81CA3B2C	DOORKIESNUMMER	06-18300620
NUMMER PS	2018RGW46	E-MAILADRES	carla.bisseling@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	2	PORTEFEUILLEHOUDER	Maasdam-Hoevers

Onderwerp Statenbrief: Mastergrondexploitatie Programma Hart van de Heuvelrug en Grondexploitatie project Vliegbasis Soesterberg, beide per 1 januari 2018.

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Geachte dames en heren,

Hierbij bieden wij u ter informatie en onder geheimhouding twee financiële rapportages aan: de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2018 en de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2018 aan inclusief bijbehorende risicoanalyses. De geheimhouding is overeenkomstig artikel 25 van de Provinciewet omdat er sprake is van een belang zoals genoemd in artikel 10, lid 2b van de Wet openbaarheid 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.

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (verder: mastergrex HvdH) is geactualiseerd per 1-1-2018 en vormt een integrale weergave van alle grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug, aangevuld met een risicoanalyse. Deze mastergrex biedt hiermee een compleet overzicht van de financiële stand van zaken van het programma Hart van de Heuvelrug met bijbehorende toelichting.
De grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg (verder: grondexploitatie VBS) is eveneens per 1-1-2018 geactualiseerd en presenteert de prognose van kosten en opbrengsten voor zowel het park als de woonwijk. Ook voor het project Vliegbasis Soesterberg is een risicoanalyse uitgevoerd.

Inleiding

Het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg hebben ieder een eigen samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zeist, de gemeente Soest en de provincie Utrecht. Tevens beschikken ze over een eigen grondexploitatie. Tegelijkertijd zijn er wel relaties tussen Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Naast dat Zeist, Soest en de provincie Utrecht gezamenlijk werken aan beide opgaven zijn er ook inhoudelijk raakvlakken, onder andere op het vlak van ontsluiting, woningbouwprogramma en financiën. Gezien de relaties tussen Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg en gezien de afspraak in de samenwerkingsovereenkomsten dat voor beide aan het begin van ieder nieuw (boek)jaar een herziene exploitatie wordt opgesteld, bieden we u de mastergrex HvdH en de grondexploitatie VBS gelijktijdig aan.
Beide zijn vastgesteld in de stuurgroep Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg van 15 februari 2018.

Aanleiding en voorgeschiedenis

Hart van de Heuvelrug

Hart van de Heuvelrug is een unieke gebiedsontwikkeling met projecten die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. De uitvoering van het programma heeft de afgelopen jaren bijgedragen aan natuurontwikkeling op de Heuvelrug en ruimte voor wonen, zorg, werken en recreatie. Met de gemeenten Soest en Zeist is in juni 2015 een (hernieuwde) samenwerkingsoverkomst gesloten voor de Hart van de Heuvelrug om de projecten uit het programma te realiseren.

De natuurontwikkeling biedt goede kansen voor wonen, werken en recreëren in Zeist en Soest. Binnen het programma is op de locaties Richelleweg, Huis ter Heide-West, Apollo-Noord, Den Dolder Noordoost en Dorrestein ontwikkeling van woningen en bedrijven voorzien. De opbrengsten die worden gerealiseerd met de gronduitgifte binnen deze projectgebieden dienen ter dekking van het grootste gedeelte van de investering in natuurontwikkeling.

De mastergrex HvdH bevat de geactualiseerde geprognosticeerde kosten en baten per project. Bij de jaarlijkse herziening worden de in 2017 genomen besluiten verwerkt. De mastergrex 2018 geeft inzicht in de voortgang van de werkzaamheden in 2017 op de individuele projecten. Tevens worden de verschillen ten opzichte van de mastergrex 2017 weergegeven.

Vliegbasis Soesterberg

De Vliegbasis Soesterberg is een gebied met een rijke geschiedenis, unieke cultuurhistorische waarden en specifieke natuurwaarden gelegen in de gemeenten Soest en Zeist. Omdat de oorspronkelijke militaire functie sinds 2008 is komen te vervallen, zijn de provincie Utrecht en genoemde beide gemeenten gezamenlijk een gebiedsontwikkeling gestart om de voormalige vliegbasis te transformeren tot een natuur-, recreatie- en woongebied. Een gebied waar het historisch erfgoed nog goed zichtbaar is en beleefd kan worden.

Voor de realisatie van dit doel heeft de provincie in 2009 het terrein van de vliegbasis van de Staat der Nederlanden gekocht. Op basis van het Ruimtelijk Plan (2009) is in 2011 een Inrichtings- en Beheerplan ontwikkeld. Voor het Zeister- en Soesterdeel van de vliegbasis is een bestemmingsplan opgesteld (vastgesteld in 2012, onherroepelijk in 2013). Vanaf 2012 is gestart met de inrichting van het gebied: gebouwen zijn gesloopt en verharding is weggehaald. Nieuwe structuren zijn aangelegd, waaronder een basisnetwerk voor wandel- en fietspaden. Eind 2014 is ‘Park Vliegbasis Soesterberg’ – na 100 jaar afgesloten te zijn geweest – opengesteld voor bezoekers, tegelijkertijd met de opening van het Nationaal Militair Museum (NMM). In december 2017 is het Park Vliegbasis Soesterberg door de provincie Utrecht verkocht aan het Utrechts Landschap, die in de periode daarvoor al het beheer van het gebied in opdracht van de provincie uitvoerde.

Met de gemeente Soest en gemeente Zeist is in juni 2015 een (hernieuwde) samenwerkingsoverkomst gesloten voor de Vliegbasis Soesterberg. De herinrichting Vliegbasis Soesterberg maakt geen onderdeel uit van het programma Hart van de Heuvelrug, maar is daar wel nauw mee verbonden.

De grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg bestaat uit twee deelexploitaties, te weten: exploitatie Woonwijk, die betrekking heeft op de woningbouwontwikkeling en de exploitatie Park, die betrekking heeft op de ontwikkeling van het park.

Essentie / samenvatting: zie hierna bij financiële consequenties

Meetbaar / beoogd beleidseffect
Transparantie van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg: inzicht in voortgang en financiën van de individuele projecten en van het totale geheel. Tevens worden de verschillen ten opzichte van de mastergrex 2017 weergegeven.

Financiële consequenties

Hart van de Heuvelrug

Financiëel resultaat
De mastergrex HvdH 2018 heeft een resultaat van circa -/- € 9,3 mln. nominaal. Ten opzichte van 2017 is dat een verbetering van 0,6 mln. Het verwachte resultaat op eindwaarde per 31 december 2025 wijzigt van circa -/- € 6,8 mln. naar circa -/- € 6,6 mln. Dit resultaat representeert de prognose van de stand van het Beheerfonds aan het einde van de looptijd van het programma.

De verbetering van het financieel negatieve resultaat met circa 0,2 mln. op het einde van het programma wordt vooral veroorzaakt doordat niet al het restantbudget meer nodig blijkt om de oostelijke en westelijke corridor af te maken. Als gevolg hiervan vallen budgetten vrij in de grondexploitaties van beide projecten. Daartegenover staat een nadeel voor de grondexploitatie Apollo-Noord Oude Tempel als gevolg van kosten voor extra noodzakelijke mitigerende maatregelen voor flora & fauna.

De actualisatie van de grondexploitaties Huis ter Heide-west, Apollo-Noord Kontakt der Kontinenten, Apollo-Noord Sauna Soesterberg, Kamp van Zeist, Richelleweg en Harlanterrein bevatten beperkte wijzigingen. Wijzigingen worden veroorzaakt door rentewijziging, indexatie, beperkte aanpassing in plankosten of bouw- en woonrijpmaken of een gewijzigde fasering.

De relatief beperkte wijziging van de financiële prognose is te verklaren doordat binnen Hart van de Heuvelrug voor de meeste projecten de keuzes in programmering of opzet reeds gemaakt zijn. De projecten hebben binnen de opdrachtscope vooruitgang gemaakt. Bijvoorbeeld de start verkoop Kontakt der Kontinenten, woonrijp maken en kaveluitgifte Richelleweg en afgeronde gebiedsvisie Den Dolder Noordoost. Mijlpalen die gehaald zijn passen binnen het voorziene beeld van de projectopdracht en grondexploitatie.

Risicoprofiel
Het risicoprofiel van het programma Hart van de Heuvelrug is circa € 5,2 mln. Ten opzichte van 2017 is dat een stijging van circa € 2,0 mln. Deze toename is te verklaren door de toename van het risico bij het project Dorrestein. In de risicoanalyse is het risico opgenomen dat de opbrengstprognose lager uitvalt dan op dit moment in de grondexploitatie opgenomen. Het is mogelijk dat de gebiedsvisie een ander woningaantal en woningbouwprogramma zal bevatten dan voorzien in de huidige grondexploitatie. Dit kan het resultaat negatief beïnvloeden. De uitgangspunten die destijds zijn gehanteerd bij het openen van de grondexploitatie lijken met de gebiedskennis van nu minder realistisch.

Ruim na 1 januari 2018 en na de afronding van de mastergrex 2018 en de bijbehorende risico-analyse is binnen het project Apollo-Noord Kontakt der Kontinenten nog een extra risico geïdentificeerd. Dit risico hangt samen met de bezwaarprocedure die loopt op de verleende ontheffing wet Natuurbescherming voor het verplaatsen van een dassenfamilie vanuit het naastgelegen transformatiegebied Apollo-Noord / Oud Tempel. Indien deze ontheffing onverhoopt niet zou stand houden in de bezwaar- en beroepsprocedure – wat niet de verwachting is – dan kan dat consequenties hebben voor het naastgelegen gebied Kontakt der Kontinenten. In dit gebied is het bouwrijp maken voor woningbouw al gestart en zijn woningen verkocht. Dit risico van bezwaar en beroepsprocedures op flora & fauna aspecten geldt overigens voor alle Hart van de Heuvelrug projecten en de woonwijk Vliegbasis Soesterberg.

Afdracht vanuit Vliegbasis Soesterberg
Het geprognosticeerde negatieve resultaat van de mastergrex HvdH wordt gedekt door een overeengekomen vaste afdracht ter hoogte van € 10 mln. vanuit de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg aan het programma Hart van de Heuvelrug. Deze afdracht is voorzien uiterlijk 31 december 2025, maar kan eerder worden geëffectueerd.

Vliegbasis Soesterberg

Financiëel resultaat
De totale kosten in beide deelexploitaties bedragen nominaal (prijspeil 2018) ruim € 58,3 mln. Daar staan opbrengsten van circa € 56,4 mln. tegenover, waarmee het nominale saldo sluit op circa € 1,9 mln. negatief. Onder invloed van prijsindexatie is het saldo op het eind van het project circa € 0,5 mln. positief.

Ten opzichte van 2017 verbetert het nominale saldo van de som van de twee grondexploitaties per 2018 van -/- € 2,2 mln. naar circa -/- € 1,9 mln. (een verlaging van het tekort met circa € 0,3 mln). Dit wordt veroorzaakt doordat het nominale saldo van de grondexploitatie Woonwijk met circa € 0,9 mln. stijgt en het saldo eindwaarde van de grondexploitatie Park met circa € 0,6 mln. euro daalt. Het saldo op eindwaarde per 31 december 2025 van de twee exploitaties gezamenlijk daalt van circa € 0,8 mln. positief naar circa € 0,5 mln. positief (een daling van circa € 0,3 mln.).

Risicoprofiel
Het risicoprofiel van het programma Vliegbasis Soesterberg is circa € 1,78 mln. Ten opzichte van 2017 is dat een afname van circa € 1,84 mln. In de woonwijk daalt de noodzakelijke risicobuffer voor de grondexploitatie Woonwijk met circa € 0,74 mln.

Het is de verwachting dat in 2018 de ontheffing Wet Natuurbescherming voor de realisatie van de woonwijk en de afronding van de recreatieve voorzieningen in het park (het ‘padenplan’) wordt verkregen. De aanvraag is momenteel in behandeling. De aangevraagde ontheffing wordt aangevuld met een pakket aan maatregelen op de Vliegbasis Soesterberg onder andere gericht op de duurzame staat van instandhouding van de Veldleeuwerik.

In 2017 heeft in de grondexploitatie Park een aantal, eerder benoemde, risico’s zich juist wel voorgedaan, resulterend in een lager saldo per 1-1-2018. Dit betekent echter wel dat de risicobuffer voor de deelexploitatie Park ook afneemt tot € -0,32 mln. Omdat er geen risico’s zijn opgenomen, is de theoretische buffer positief.

Vervolgprocedure/voortgang
Het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg lopen af eind december 2025. Tot die tijd volgt er jaarlijks in februari / maart een geactualiseerde financiële mastergrex / grex en ieder najaar een kwalitatieve Tussenrapportage. Deze zullen steeds ter informatie aangeboden worden aan uw staten.

Concreet voorliggende vraag aan Statencommissie / Provinciale Staten
Kennis nemen van beide grondexploitaties.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,