

College van Gedeputeerde Staten
Statenvoorstel

DATUM	30 april 2015	NUMMER PS	PS2015RGW04
AFDELING	FLO	COMMISSIE	RGW
STELLER	Schartman/Cornelissen	DOORKIESNUMMER	2985
DOCUMENTUMNUMMER	814AF3FA	PORTEFEUILLEHOUDER	Krol

Titel : Samenwerkingsovereenkomsten Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg

Inhoudsopgave

Besluit pag. 4

Toelichting pag. 5

Bijlage(n):

1. Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug+ bijlagen (geheime bijlagen ter inzage op griffie):

- Bijlage 1.1: Overzichtskaart Projecten HvdH
- Bijlage 1.2: Overzicht Projecten binnen HvdH en planning
- Bijlage 1.3: Rood-groenbalans (spelregels inclusief balans)
- Bijlage 1.4: Rekenregels
- Bijlage 1.5: Projectopdrachten (inclusief geheime Financiële Factsheets)
- Bijlage 1.6: Financieel overzicht HvdH (geheim)
- Bijlage 1.7: Afsprakenkader, inclusief amendementen
- Bijlage 1.8: Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg (zonder bijlagen)
- Bijlage 1.9: Organigram
- Bijlage 1.10: Lijst besluiten op basis van unanimititeit

2. Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg + bijlagen (geheime bijlagen ter inzage op griffie):

- Bijlage 2.1: Afsprakenkader
- Bijlage 2.2: (Deel)projectopdrachten (inclusief geheime Financiële Factsheets)
- Bijlage 2.3: Kaart Projectgebied
- Bijlage 2.4: Organigram projectorganisatie VBS-HVDH
- Bijlage 2.5: Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg 2009
- Bijlage 2.6: Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (zonder Bijlagen)
- Bijlage 2.7: lijst unanieme besluiten van de Stuurgroep

3. Mastergrondexploitatie programma Hart van de Heuvelrug 2015 (geheim, ter inzage op griffie)

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

Hierbij kunnen wij u melden dat het ons is gelukt om met de gemeenten Soest en Zeist nieuwe samenwerkingsafspraken te maken over het programma Hart van de Heuvelrug en de Vliegbasis Soesterberg. De gebiedsontwikkeling in het programma Hart van de Heuvelrug en op de Vliegbasis Soesterberg heeft de afgelopen jaren al veel zichtbare resultaten opgeleverd. De nieuwe Samenwerkingsafspraken zijn nodig om ook de komende jaren resultaten te blijven boeken.

In dit voorstel aan uw Staten vragen wij u in te stemmen met verdere samenwerking in het programma Hart van de Heuvelrug en voor de Vliegbasis Soesterberg en aan ons kenbaar te maken geen wensen en bedenkingen te hebben over het voornemen de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug en de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis vast te stellen en aan te gaan. Hiertoe bieden wij de beide Samenwerkingsovereenkomsten en de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug ter kennisgeving aan.

Tevens leggen wij u ter besluitvorming een eerste grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg voor, met daarbij het voorstel om benodigde middelen voor te financieren.

Voorgeschiedenis: Samenwerkingsovereenkomst eerste fase

De afspraken die bij de start van de samenwerking in 2004 zijn gemaakt gaan uit van een economisch voorspoedige context. Deze afspraken hebben de afgelopen jaren onvoldoende handvaten geboden om op een goede wijze met economische tegenwind om te gaan. Er zijn onvoldoende prikkels om te komen tot optimalisatie en realisatie van de rode projecten. Ook ontbreken afspraken over risicoverdeling. Zie voor een nadere uitleg de toelichting op dit voorstel.

Voorgeschiedenis: Afsprakenkader

De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht willen blijven samenwerken met het oog op de verdere realisatie en afronding van het Programma, teneinde de nagestreefde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken. In 2013/2014 hebben Soest, Zeist en de provincie voor deze nieuwe samenwerking de kaders gesteld. Dit heeft geresulteerd in het 'Afsprakenkader verdere samenwerking Hart van de Heuvelrug', dat door gemeenteraden en uw Staten is vastgesteld als richtinggevend voor de nieuwe samenwerkingsafspraken.

Essentie / samenvatting: Nieuwe samenwerkingsafspraken

Afgelopen jaar hebben wij met de gemeenten Soest en Zeist intensief overleg gevoerd om het Afsprakenkader uit te werken in nieuwe Samenwerkingsovereenkomsten voor zowel Hart van de Heuvelrug als Vliegbasis Soesterberg. In deze samenwerkingsovereenkomsten leggen de drie partijen de wijze van samenwerking voor de komende 10 jaar vast. De partijen maken eenduidige afspraken over de uitvoering van projecten, de verdeling van de risico's en kansen en de organisatie van het programma en het project. Onderdeel van deze afspraken is de vaststelling van de grondexploitatie van het project Vliegbasis Soesterberg. In de Toelichting op dit voorstel worden de belangrijkste punten uit de beide nieuwe samenwerkingsovereenkomsten weergegeven.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Met deze samenwerkingsovereenkomsten wordt de verdere aansturing en uitvoering van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg geborgd. Daarmee kan de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied gerealiseerd worden. De samenwerkingsovereenkomsten bevatten duidelijkere afspraken over risico en sturing dan in 2004 het geval was.

Financiële consequenties

Programma Hart van de Heuvelrug

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug per 1 januari 2015 heeft een nominaal tekort van 12,2 miljoen euro. De risicoanalyse van het programmabureau Hart van de Heuvelrug geeft aan dat er momenteel voor 3,8 miljoen euro aan risico's te verwachten is.

Project Vliegbasis Soesterberg

De haalbaarheidsberekening/grondexploitatie van het project Vliegbasis Soesterberg is momenteel in evenwicht, de verwachte opbrengsten van de rode locaties (en bijdragen) zijn voldoende om de kosten te dekken. Ook de gewenste afdracht van 10 miljoen euro aan het programma Hart van de Heuvelrug kan worden gedaan. Deze Grondexploitatie/Haalbaarheidsberekening wordt in een separaat (geheim) statenvoorstel aan u aangeboden.

Geheimhouding bijlagen Financiële Factsheets bij samenwerkingsovereenkomsten en Mastergrondexploitatie programma Hart van de Heuvelrug

Op de documenten met financiële gegevens 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. De financiële factsheets (onderdeel van de projectopdrachten) en de Mastergrondexploitatie programma Hart van de Heuvelrug geven inzicht in de geraamde kosten en opbrengsten en openbaarmaking daarvan kan de onderhandelingen met marktpartijen beïnvloeden. De geheimhouding heeft geen einddatum, tenzij door u anders wordt besloten. Het betreft de volgende bijlagen:

- Bijlage 1.5: Projectopdrachten (inclusief geheime Financiële Factsheets)
- Bijlage 1.6: Financieel overzicht HvdH (geheim)
- Bijlage 2.2: (Deel)projectopdrachten (inclusief geheime Financiële Factsheets)
- Bijlage 3: Mastergrondexploitatie programma Hart van de Heuvelrug 2015 (geheim, ter inzage op griffie)

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

De voorliggende samenwerkingsafspraken zijn het resultaat van een langdurig en intensief overleg- en onderhandelingstraject. Nu er een akkoord is bereikt over de nieuwe samenwerkingsafspraken is er vertrouwen in een vruchtbare samenwerking teneinde het programma en het project te realiseren en af te ronden. De samenwerkingsovereenkomsten worden (min of meer) gelijktijdig voorgelegd in uw Staten en in de gemeenteraden van Zeist en Soest. Omdat de overeenkomsten passen binnen het Afsprakenkader, gaan wij erin het voorgestelde besluit van uit dat ze in alle drie de gremia instemming krijgen.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

Mogelijke alternatieve scenario's voor deze Samenwerkingsovereenkomsten zijn:

- Doorgaan op basis van de bestaande clusterovereenkomsten
- Ontbinding van het programma (echtscheidingsvariant)

Hoewel het steeds intentie is geweest van de drie partijen om te blijven samenwerken, hebben wij als provincie toch beide scenario's verkend. Beide scenario's zijn voor de provincie onaantrekkelijk: de huidige clusterovereenkomsten bieden onvoldoende prikkels om te komen tot de beoogde realisatie van de rode projecten en afspraken over risicoverdeling ontbreken. Daarnaast betekent terugvallen op de clusterovereenkomsten dat elementen uit het Afsprakenkader, te weten de integraliteit, optimalisaties en de 10 miljoen euro Vliegbasis niet zijn geborgd. In dit scenario zijn er geen nieuwe samenwerkingsafspraken waarop partijen elkaar kunnen aanspreken.

Het andere scenario dat is verkend is de zogenaamde echtscheidingsvariant, oftewel de ontbinding van het programma. De provincie heeft de afgelopen jaren al veel voorinvesteringen gedaan in het programma. De komende jaren zullen deze voorinvesteringen grotendeels moeten worden terugverdiend door de opbrengsten uit de realisatie van de rode projecten. Ontbinding van het programma zou er toe leiden dat de provincie haar voorinvestering voor een groot deel moet afboeken. Hoewel de markt kwetsbaar is, zijn er voorzichtige tekenen van herstel. Ontbinding van het programma (echtscheiding) is daarmee op dit moment zeer onaantrekkelijk. Echtscheiding leidt er toe dat de onzekerheid over verlies en risico verdwijnt, terwijl we die nu naar de toekomst verschuiven met de kans dat het uiteindelijke verlies minimaal is.

Effecten op duurzaamheid

Het programma Hart van de Heuvelrug draagt bij aan de ontsnippering van de Utrechtse Heuvelrug en richt zich op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Voorgesteld wordt

- 1) in te stemmen met verdere samenwerking in het programma Hart van de Heuvelrug en voor de Vliegbasis Soesterberg en aan het college van Gedeputeerde Staten kenbaar te maken geen wensen en bedenkingen

te hebben over het voornemen de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug en de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis vast te stellen en aan te gaan;

- 2) Kennis te nemen van de Mastergrondexploitatie programma Hart van de Heuvelrug 2015;
- 3) De financiële gevolgen – inclusief de voorziening en actualisatie van de risico's - van de Samenwerkingsovereenkomsten te betrekken bij de opstelling van de Jaarrekening 2014 en de Voorjaarsnota 2015

Gedeputeerde Staten,

Voorzitter,

Secretaris,

Besluit van 30 april 2015 tot instemming met de Samenwerkingsovereenkomsten Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg

Provinciale Staten van Utrecht;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 10 maart 2015, afdeling FLO, nummer 814AF1CE;

Gelezen het statenvoorstel;

Overwegende;

- 1 Dat met deze samenwerkingsovereenkomsten de verdere aansturing en uitvoering van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg wordt geborgd;
- 2 Dat daarmee de gewenste ruimtelijke kwaliteit in op de Utrechtse Heuvelrug wordt gerealiseerd;
- 3 Dat nieuwe afspraken tussen de provincie Utrecht, de gemeente Soest en de gemeente Zeist nodig zijn om *sturing* en *risico* in evenwicht te brengen en met het afsprakenkader daarmee een eerste stap is gezet;
- 4 Dat dit is uitgewerkt in twee Samenwerkingsovereenkomsten, waarin de drie partijen de wijze van samenwerking voor de komende 10 jaar vastleggen;
- 5 Dat hierin eenduidige afspraken worden gemaakt over de uitvoering van projecten, de verdeling van de risico's en kansen en de organisatie van het programma en het project. Dat de gemeenteraden van Soest en Zeist zonder amendering hebben ingestemd met beide Samenwerkingsovereenkomsten;
- 6 Dat de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2015 ter kennisname is voorgelegd.

Gelet op artikel 158 van de Provinciewet;

Besluiten:

1. In te stemmen met verdere samenwerking in het programma Hart van de Heuvelrug en voor de Vliegbasis Soesterberg en aan het college van Gedeputeerde Staten kenbaar te maken geen wensen en bedenkingen te hebben over het voornemen de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug en de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis vast te stellen en aan te gaan;
2. Kennis te nemen van de Mastergrondexploitatie programma Hart van de Heuvelrug 2015;
3. De financiële gevolgen – inclusief de voorziening en actualisatie van de risico's - van de Samenwerkingsovereenkomsten te betrekken bij de opstelling van de Jaarrekening 2014 en de Voorjaarsnota 2015;
4. De door GS opgelegde geheimhouding op de volgende bijlagen te bekrachtigen:
Bijlage 1.5: Projectopdrachten (inclusief geheime Financiële Factsheets)
Bijlage 1.6: Financieel overzicht HvdH (geheim)
Bijlage 2.2: (Deel)projectopdrachten (inclusief geheime Financiële Factsheets)
Bijlage 3: Mastergrondexploitatie programma Hart van de Heuvelrug 2015 (geheim).

Voorzitter,

Griffier,

1. Stand van zaken, voorgeschiedenis en nieuwe samenwerkingsovereenkomsten

De gebiedsontwikkeling in het programma Hart van de Heuvelrug en op de Vliegbasis Soesterberg heeft de afgelopen jaren al veel zichtbare resultaten opgeleverd. De uitvoering van het programma vordert gestaag, er is veel om trots op te zijn. In tegenstelling tot andere grote gebiedsontwikkelingen in Nederland, worden en hier concrete resultaten geboekt.

Inmiddels zijn er binnen het programma Hart van de Heuvelrug 11 van de 25 projecten gerealiseerd. De groene kwaliteiten van de Heuvelrug (de corridors) zijn versterkt door realisatie van de ecoducten en locaties als het Harlanterrein, Jesserunkamp en delen van het Ericaterrein.

Recent zijn de eerste kavels op het bedrijventerrein Richelleweg uitgegeven en is de planvorming van met name de woningbouwprojecten Apollo Noord - Kontakt der Continenten en de Vliegbasis verder gevorderd. Daarnaast is gestart met de realisatie van het ecoduct Boele Staal en de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg ten behoeve van de woonwijk van de Vliegbasis.

De beide bestemmingsplannen Vliegbasis Soesterberg van Soest en Zeist zijn in 2013 onherroepelijk geworden. Er is voortvarend gewerkt aan de sloop, sanering en herinrichting van het natuurdeel van de Vliegbasis en inmiddels is het park Vliegbasis Soesterberg in december 2014, gelijktijdig met de opening van het nationaal Militair Museum, opengesteld. Er ligt een stedenbouwkundig plan voor de woonwijk (schetsontwerp), die in juni jl., samen met de resultaten van een haalbaarheidsberekening, is gepresenteerd aan gemeenteraden en uw Staten.

Deze resultaten zijn bereikt onder de oude samenwerkingsafspraken tussen de provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist. Hieronder lichten wij de oude afspraken toe en gaan wij in op het afsprakenkader dat ten grondslag ligt aan de samenwerkingsovereenkomsten.

- *Hart van de Heuvelrug*

In de afgelopen tien jaar is de samenwerking met partners in het gebied gebaseerd op de Raamovereenkomst en clusterovereenkomsten. Op 29 juni 2004 hebben 17 partijen een Raamovereenkomst ondertekend. Deze kende een looptijd van 10 jaar en is daarom van rechtswege per 29 juni 2014 door tijdsverloop geëindigd. Ter uitwerking van de Raamovereenkomsten zijn vier Clusterovereenkomsten gesloten, te weten Clusterovereenkomsten Soest I, Zeist I, Zeist II en Zeist III. Behoudens Zeist I (zorgpilot) lopen deze overeenkomsten door totdat alle projecten binnen een cluster zijn afgerond.

Het programma gaat uit van verevening van de kosten van groene projecten door de opbrengsten uit de rode projecten. Via de rood-groenbalans en de financiële verevening is het mogelijk geweest om de ruimtelijke kwaliteit van de Utrechtse Heuvelrug aanzienlijk te verbeteren.

Binnen het Programma Hart van de Heuvelrug zijn er meer groene dan rode projecten gerealiseerd, wat ertoe heeft geleid dat de provincie het merendeel van de kosten heeft voorgefinancierd. In verband met veranderende marktomstandigheden zijn de verwachte opbrengsten van de rode projecten neerwaarts bijgesteld, waardoor er op dit moment sprake is van een negatief saldo op de Mastergrondexploitatie. Daarnaast heeft het merendeel van de 17 partijen van de raamovereenkomst aangegeven dat zij voor zichzelf geen rol meer zien in de nieuwe samenwerking, omdat hetzij het project waarbij zij waren betrokken is gerealiseerd, hetzij er op andere wijze afspraken zijn gemaakt over de realisatie. Voor de realisatie van de resterende projecten staan vooral de gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht aan de lat. Uitzondering hierop betreft de uitwerking van het zorgcluster (Zeist I en Zeist II).

- *project Vliegbasis Soesterberg*

Het project Herinrichting Vliegbasis Soesterberg is in 2008, na de aankoop van de grond, gestart. De Vliegbasis ligt midden in het gebied van het programma Hart van de Heuvelrug en is van essentieel belang voor de realisatie van de twee ecologische corridors.

In 2011 hebben de gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de uitvoering van de eerste fase van het project. Deze fase liep tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de uitgaven waren gelimiteerd tot 18 miljoen euro, die werden voorgefinancierd door de provincie maar waarvoor partijen elk voor een derde garant staan.

- *Afsprakenkader*

Voor de verdere uitvoering van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis is het nodig nieuwe samenwerkingsafspraken te maken. In 2013/2014 hebben Soest, Zeist en de provincie voor deze nieuwe samenwerking de kaders gesteld. Dit heeft geresulteerd in het 'Afsprakenkader verdere samenwerking Hart van de Heuvelrug', dat door gemeenteraden en uw Staten is vastgesteld als richtinggevend voor de nieuwe samenwerkingsafspraken. In dit Afsprakenkader zijn nadere afspraken gemaakt over kostenreductie, optimalisatie van opbrengsten en een integrale aansturing van de rode projecten. In dit Afsprakenkader is ook overeengekomen dat een bedrag van 10 miljoen euro aan opbrengsten uit de grondexploitatie van het project Vliegbasis Soesterberg ten goede komt aan het Programma Hart van de Heuvelrug. De drie partijen staan daarvoor garant. Tevens is er in opgenomen dat de provincie heeft besloten met ingang van 2013 geen rente meer toe te rekenen aan de provinciale voorfinanciering van zowel Hart van de Heuvelrug als Vliegbasis Soesterberg en het Beheerfonds.

- *Samenwerkingsovereenkomsten*

In 2014 hebben de gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht intensief overleg gevoerd om het Afsprakenkader uit te werken in nieuwe Samenwerkingsovereenkomsten voor zowel Hart van de Heuvelrug als Vliegbasis Soesterberg. De nieuwe Samenwerkingsovereenkomsten bevatten duidelijkere afspraken over risico en sturing dan in 2004 het geval was.

0.1 Essentie Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug

- Verplichtingen en inspanningen zijn per partij duidelijk benoemd, bijvoorbeeld de plicht om elkaar volledig en tijdig te informeren over alle aangelegenheden die van invloed kunnen zijn voor de uitvoering van het programma.
- Per project zijn projectopdrachten met financiële factsheets opgesteld. Een van de partijen is projecttrekker en draagt als zodanig zorg voor de voorfinanciering en uitvoering van het project binnen de kaders van de projectopdracht. Partijen hebben een inspanningsverplichting om de projectopdracht uit te voeren. Wijziging van een projectopdracht is alleen mogelijk met een unaniem Stuurgroepbesluit. Projectovername door provincie Utrecht is mogelijk indien de projecttrekker om welke reden dan ook niet realiseert.
- Indien een van de partijen afzonderlijk, zonder een besluit van de Stuurgroep, een besluit neemt waardoor er buiten de kaders van de projectopdracht moet worden getreden, zijn de gevolgen van dat besluit voor rekening en risico van de desbetreffende partij.
- De provincie neemt het risico op een resterend nadelig programmasaldo (resterend na de bijdrage uit het project Vliegbasis Soesterberg) op zich. Ook de kans op een positief saldo is voor de provincie.
- Het afrekenmoment is gesteld op 31 december 2025. Op dat moment worden alle afgeronde projecten, en voor zover mogelijk delen van projecten die in uitvoering zijn, afgerekend. Voor de overige (deel)projecten worden eenduidige nadere afspraken gemaakt (bv. nieuw afrekenmoment, project uit het programma, voorcalculatorisch afrekenen). De samenwerkingsovereenkomst loopt door totdat alle projecten zijn afgerond.
- De programmaorganisatie wordt lichter en de kosten daarvan worden gedeeld door de drie partijen. Besluitvorming vindt plaats in een Stuurgroep, dit wordt voorbereid in een ambtelijke coördinatiegroep. De

'programmasecretaris' staat aan het hoofd van een programmateam dat als voornaamste taken heeft het faciliteren en informatie te verzamelen.

- De overeenkomst kan door partijen niet eenzijdig worden opgezegd. Wel heeft de provincie initiatiefrecht om -ingeval van onvoorziene omstandigheden waarbij het risico toeneemt- wijzigingen voor te stellen in de overeenkomst. Dit doet recht aan het risico dat wij als provincie dragen.
- Het project Dorrestein wordt ondergebracht bij het programma Hart van de Heuvelrug. In de projectopdracht is opgenomen dat het komende jaar de ontwikkelpotenties van deze locatie nader worden onderzocht. Indien gewenst kan dit project worden overgeheveld naar het project Vliegbasis, als dit tot betere resultaten kan leiden.
- De provincie is projecttrekker voor 5 projectopdrachten, wat niet uitsluit dat zij voor de realisatie van die projecten de samenwerking zoekt met andere partijen. Alle aan de clusterovereenkomsten gebonden partijen blijven gebonden zolang deze overeenkomsten lopen.

0.2 Essentie Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg

- In deze overeenkomst is qua systematiek zoveel mogelijk aangesloten bij de samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug; er zijn deelprojectopdrachten met financiële factsheets.
- De provincie wordt de trekker en voorfinancierder van het project Vliegbasis Soesterberg. Op die manier kan de provincie de uitvoering van het project sturen. De provincie is verantwoordelijk voor de projectorganisatie die (tot op zekere hoogte) ten laste van de exploitatie kan worden gebracht.
- De provincie beschikt, naast de bijdrage van 10 miljoen euro, over de verkoopopbrengst van het Park Vliegbasis om het restrisico bij Hart van de Heuvelrug af te dekken. De verkoopopbrengst zal worden afgedragen aan het beheerfonds.
- De partijen staan gezamenlijk garant voor een bedrag tot 28 miljoen euro (18 miljoen eerste fase, 10 miljoen bijdrage aan Hart van de Heuvelrug). Alle kansen en risico's daarboven zijn voor de provincie (dit is inclusief de 1,2 miljoen euro kosten voor de veilige openstelling van de Vliegbasis).

1. Wettelijke grondslag

Provinciewet artikel 158

2. Beoogd effect

Met deze samenwerkingsovereenkomsten wordt de verdere aansturing en uitvoering van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg geborgd. Daarmee wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied gerealiseerd. De samenwerkingsovereenkomsten bevatten duidelijkere afspraken over risico en sturing dan in 2004 het geval was.

3. Effecten op duurzaamheid

Het programma Hart van de Heuvelrug draagt bij aan de ontsnippering van de Utrechtse Heuvelrug en richt zich op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

4. Argumenten

4.1 Samenwerken is nodig om tot een succesvolle afronding te komen

Het programma Hart van de Heuvelrug kent twee uitgangspunten: de rood/groen balans en financiële verevening. Dit kan alleen als de drie partijen blijven samenwerken. Voor een succesvolle uitvoering van onze projecten, inclusief Vliegbasis Soesterberg, is de samenwerking met beide gemeenten essentieel.

4.2 Nu betere afspraken dan voorheen

Door het eindigen van de raamovereenkomst zijn nu alleen nog de clusterovereenkomsten van kracht. Deze bieden niet voldoende mogelijkheden voor sturing van het programma en daarmee het beheersen van de risico's.

De nieuwe overeenkomsten bevatten duidelijke afspraken over inspanningen en verplichtingen van partijen, planningen, wijze en moment van afrekenen en risicoverdeling. Zo wordt de bijdrage van 10 miljoen euro aan Hart van de Heuvelrug geborgd, komen de gevolgen van eigenstandige besluiten voor rekening en risico van de veroorzakende partij en komen alle kansen en restrisico's ten gunste van de provincie.

Bovendien heeft de provincie de mogelijkheid om de kansen op een positief resultaat op de Vliegbasis in te zetten ter dekking van het resttekort op het programma Hart van de Heuvelrug. Voor de gemeenten Soest en Zeist is van belang dat zij kunnen voldoen aan de door beide gemeenteraden gewenste limitering van het risico tot een bedrag van 9,3 miljoen (zijnde de gedeelde garantstelling van $10+18 = 28$ miljoen euro/3).

4.3 Nieuwe afspraken met zorgpartijen en gemeente Zeist

Een bijzondere positie hebben de zorgprojecten. Binnen deze zorgpilot (Clusterovereenkomst Zeist I en Clusterovereenkomst Zeist II) zijn afspraken gemaakt met de Stichting Abrona, Stichting Reinaerde, Stichting Altrecht, Zorgkantoor Utrecht, Ministerie VWS, gemeente Zeist, het Utrechts Landschap en de provincie Utrecht. Op 16 mei 2003 is door zeven partijen een verklaring tot stand gebracht met als titel 'vernieuwingsimpuls in de zorg: pilot zorginstellingen Heuvelrug', waarmee beoogd werd te komen tot een pilot voor de zorginstellingen binnen de Utrechtse Heuvelrug. Omdat de inzichten in de zorg en de wijze waarop de sturing vanuit de overheid plaatsvindt ingrijpend is veranderd, is het nodig gebleken om de afspraken te herzien.

Daarbij is vanuit de provincie steeds benadrukt dat deze nieuwe afspraken recht zouden moeten doen aan de twee uitgangspunten onder het programma Hart van de Heuvelrug (financiële verevening en de rood-groenbalans). Belangrijke veranderingen zijn dat Reinaerde op Dennendal blijft en het Sanatoriumterrein niet wordt bebouwd. Sterrenberg is grotendeels gerealiseerd. Inmiddels heeft de Stichting Abrona aangegeven dat zij bereid is een bedrag van 1,5 miljoen euro (als afdracht van het project Sterrenberg) aan de provincie te betalen. Daarnaast is in het nieuwe coalitieakkoord van Zeist opgenomen dat men geen extra bebouwing op de locatie Leeuwenhorst wil toestaan, alleen een woon-zorg combinatie op het bestaande terrein. Dit is strijdig met de huidige afspraken conform clusterovereenkomst Zeist II. Dit is aanleiding geweest voor bestuurlijk overleg met Zeist en zorgpartijen en heeft geleid tot een alternatieve oplossingsrichting. In de nieuwe samenwerkingsafspraken is een projectopdracht 'gebiedsvisie Den Dolder Noordoost' opgenomen, waarvan de gemeente Zeist projecttrekker is. Onderdeel van deze opdracht is een batig saldo van 1,6 miljoen euro (zijnde het oorspronkelijke saldo van het project Leeuwenhorst (3,1 miljoen euro) verminderd met de bijdrage die de provincie van Abrona zal ontvangen (1,5 miljoen euro)).

4.4 Project Vliegbasis Soesterberg en programma Hart van de Heuvelrug blijven gescheiden

In het Afsprakenkader is vastgelegd dat 10 miljoen euro vanuit de Vliegbasis wordt aangewend voor het programma Hart van de Heuvelrug. De raad van de gemeente Soest heeft middels een amendement op het Afsprakenkader besloten dat Vliegbasis Soesterberg en Hart van de Heuvelrug niet geïntegreerd mogen worden. Daarom is besloten om twee samenwerkingsovereenkomsten op te stellen, maar gezien de onderlinge relaties deze gelijktijdig en in samenhang ter instemming voor te leggen aan gemeenteraden en Provinciale Staten. Afstemming tussen het project Vliegbasis Soesterberg en het programma Hart van de Heuvelrug zal nodig blijven, onder meer op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, planning en fasering besluitvorming en financiële verantwoording.

5. Kanttekeningen

5.1 De samenwerkingsovereenkomsten bevatten een onderhandelingsresultaat.

De beide samenwerkingsovereenkomsten zijn het resultaat van uitgebreide onderhandelingen. Daarin is voor de provincie nadrukkelijk de inzet geweest om *sturing* en *risico* in evenwicht te brengen: Meer risico voor een partij betekent ook meer sturing voor die partij. Gemeenten hebben echter nadrukkelijk aangegeven geen enkel extra risico willen lopen. In de nu voorliggende samenwerkingsovereenkomst is sprake van een 'uiterste inspanningsverplichting' en is er een einddatum opgenomen waarop wordt afgerekend wat kan, maar zullen voor het resterende deel op dat moment aanvullende sluitende afspraken moeten worden gemaakt.

Daarmee corrigeren we met deze nieuwe samenwerking niet geheel de onbalans tussen risico en sturing zoals die in de 'oude' afspraken zat, maar maken we wel duidelijker afspraken, zodat helder is waar partijen op kunnen worden aangesproken. Om tot dit resultaat te komen hebben partijen moeten geven en nemen. Voor ons als provincie is het resultaat verdedigbaar omdat tegenover het nemen van het uiteindelijke restrisico's van het programma ook de extra beheersmaatregelen en kansen staan.

5.2 Amendering van besluitvorming is ongewenst.

Bij de besluitvorming over het Afsprakenkader hebben beide gemeenteraden deze aangevuld met een 'aanvulling' c.q. een amendement. Dit zou zich ook voor kunnen gaan doen bij de besluitvorming over de samenwerkingsovereenkomsten, waardoor een geheel nieuwe situatie kan ontstaan die noopt tot bijstelling van de samenwerkingsovereenkomst en nieuwe onderhandelingen. Nu is besluitvorming in gemeenteraden en Provinciale Staten (min of meer) gelijktijdig voorzien.

5.3 Voor realisatie van het programma en project zijn nog forse (provinciale) voorinvesteringen nodig

Belangrijk is om te beseffen dat nog niet alle voorinvesteringen zijn gedaan. De komende jaren zal de provincie nog nominaal 34 miljoen euro voor investeren in het programma Hart van de Heuvelrug. Dit is conform de Mastergrondexploitatie en heeft derhalve geen (nieuwe) financiële gevolgen. Voor het project Vliegbasis Soesterberg moet in totaal nog nominaal 36 miljoen euro worden geïnvesteerd. (zie ook Financiën). Bekeken wordt wat dit organisatorisch voor de provincie betekend.

5.4 De invoering wet modernisering VPB-plicht vormt een risico

Volgens de Wet modernisering Vpb-plicht moeten overheden vennootschapsbelasting (Vpb) gaan betalen over winstgevende activiteiten om een gelijk speelveld met marktpartijen te creëren. Een wet daartoe is per 1 januari 2015 van kracht geworden (met uitgestelde inwerkingtreding per 1 januari 2016). Deze wet raakt overheidsactiviteiten zoals grondexploitaties. De precieze werking van het wetsvoorstel in de praktijk is op dit moment nog niet duidelijk, maar wel duidelijk is dat de wet grote gevolgen kan hebben voor de praktijk van de gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ordening en dus ook voor het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg. Wij houden deze ontwikkeling nauwlettend in de gaten en zullen het komende jaar de nodige actie ondernemen om dit risico te minimaliseren. In de samenwerkingsovereenkomsten is opgenomen dat partijen meewerken aan een fiscaal zo gunstig mogelijke variant.

6. Financiën

Programma Hart van de Heuvelrug

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug per 1 januari 2015 heeft een nominaal tekort van 12,2 miljoen euro. De risicoanalyse van het programmabureau Hart van de Heuvelrug geeft aan dat er momenteel voor 3,8 miljoen euro aan risico's te verwachten is. Ter vergelijking: de mastergrondexploitatie 2014 kende een nominaal tekort van 11,8 miljoen euro met een risico inschatting van 2,1 miljoen euro.

De stijging van het nominale tekort in 2015 wordt veroorzaakt door de rentekosten over 2014. De verhoging van de risico's wordt voornamelijk veroorzaakt door een actuele beoordeling van de huidige markt van zowel het bedrijventerrein als de te ontwikkelen woningbouwlocaties.

Bijgevoegd is de per 1-1-2015 geactualiseerde mastergrondexploitatie van het programma Hart van de Heuvelrug. De actualisatie is in samenwerking met het programmabureau, de gemeenten Zeist en Soest en de Provincie Utrecht opgesteld. Er is een beperkt aantal veranderingen ten opzichte van de mastergrondexploitatie van 2014.

Een aantal beheermaatregelen uit 2014 heeft een plek gekregen in de herziening van de mastergrondexploitatie 2015. In lijn met de bestuurlijke afspraken is rekening gehouden met:

- 0 % rente voor de provinciale voorfinanciering.

- Het realiseren van de woningbouwlocatie Apollo en het bedrijventerrein Richelleweg voor 2020 en het ontwikkelen van de locatie Huis ter Heide West en Dorrestein vanaf 2020. Hierdoor worden de kansen voor onder andere de locatie Apollo en de vliegbasis geoptimaliseerd.
- Een looptijd van de rode projecten die aansluit op de actuele marktontwikkelingen en een ontwikkelstrategie die nog beter aansluit op de vraag vanuit de markt.

Daarnaast zijn de verschillen tussen 2014 en 2015 te verklaren door:

- De circa 0,3 miljoen rentekosten in 2014 over de projecten van de gemeenten.
- Een actuele fasering van de kosten en opbrengsten.
- een aangepaste einddatum naar 31-12-2025.

Voor de dekking van het tekort ad 12,2 miljoen euro is voor een bedrag van 10,0 miljoen euro een reservering opgenomen in de grondexploitatie van de Vliegbasis. Bij de Jaarrekening 2014 zal het resterende tekort van 2,2 miljoen euro worden afgedekt middels een nieuw te vormen voorziening Hart van de Heuvelrug. De oude voorziening "Garantstelling hogere kosten ecoduct N237" ad 5,3 miljoen euro kan door de nieuw gemaakte afspraken vrijvallen. Van de 5,3 miljoen euro wordt er 2,2 miljoen euro in de nieuwe voorziening gestort. De resterende 3,1 miljoen euro valt vrij in het jaarrekening resultaat 2014. Er is een bestemmingsvoorstel opgenomen om de 3,1 miljoen euro te blijven reserveren voor eventuele toekomstige mutaties van het tekort van de mastergrondexploitatie.

De provincie is en blijft trekker van de projecten Westelijke corridor, Oostelijke corridor, Richelleweg, Kamp van Zeist en Dorrestein. Voor deze projecten zijn in de samenwerkingsovereenkomst projectopdrachten met Financiële factsheets opgenomen, die de kaders aangeven waarbinnen de provincie als projecttrekker vrij is te handelen, maar ook de te realiseren opbrengst voorschrijft. De Financiële Factsheets zijn gebaseerd op de meest recente herziening van de Mastergrondexploitatie per 1 januari 2015 en geven een kader op hoofdkostenniveau. Volgens de samenwerkingsovereenkomst kunnen projectopdrachten alleen wijzigen na unaniem besluit van de Stuurgroep.

De totale voorfinanciering van de provincie ten behoeve van het programma Hart van de Heuvelrug bedraagt op dit moment nominaal 42,6 miljoen euro. Indien alle projecten ongewijzigd worden uitgevoerd, dient nog nominaal 36,9 miljoen euro te worden voorgefinancierd. Binnen de provinciale projecten is nominaal 53,1 miljoen euro aan opbrengsten voorzien. Overige dekking van deze voorfinanciering en de reeds gedane voorfinanciering in de voornamelijk groene projecten moet komen uit de positieve saldi van de projecten waarvan Soest (nominaal 8 miljoen euro) of Zeist (nominaal 3 miljoen euro) trekker is.

Project Vliegbasis Soesterberg

De haalbaarheidsberekening/(grondexploitatie van het project Vliegbasis Soesterberg is momenteel in evenwicht, de verwachte opbrengsten van de rode locaties (en bijdragen) zijn voldoende om de kosten te dekken. Ook de gewenste afdracht van 10 miljoen euro aan het programma Hart van de Heuvelrug kan worden gedaan. Deze grondexploitatie/haalbaarheidsberekening wordt met een separaat (geheim) statenvoorstel aan u voorgelegd.

Risico's

Wij houden rekening met een uiteindelijk voor rekening van de provincie komend risicobedrag van 15 miljoen euro. Dit bedrag is gebaseerd op:

- de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2015, inclusief de daarbij behorende risicoanalyse;
- de grondexploitatie/haalbaarheidsberekening Vliegbasis Soesterberg per 1 januari 2015;
- de nog benodigde provinciale voorinvesteringen tot een volume van in totaal 117 miljoen euro voor programma Hart van de Heuvelrug en project Vliegbasis Soesterberg gezamenlijk;

- de in de nieuwe samenwerking opgenomen afspraken, waaronder die met betrekking tot risicoverdeling, wijze van besluitvorming en organisatie. Zo is in beide Samenwerkingsovereenkomsten expliciet opgenomen dat de provincie uiteindelijk aan de lat staat voor het resterende programma- en projectresultaat, in zowel positieve als negatieve zin.
- De keuzemogelijkheden met betrekking tot de wijze van uitvoering van de provinciale projecten. De provincie wordt trekker van onder andere de projecten woonwijk Vliegbasis en Dorrestein.
- De invoering van de wet modernisering Vpb-plicht, waardoor het risico is ontstaan dat over realiseerde winsten op grondexploitaties vennootschapsbelasting moet worden afgedragen.

De gesignaleerde risico's an sich zijn echter niet het gevolg van de nieuwe Samenwerkingsafspraken, deze risico's waren al aanwezig c.q. zijn het gevolg van wetswijziging (Vpb-plicht overheden). Echter - anders dan bij de oude afspraken - wordt in de nieuwe samenwerking nu eenduidiger vastgelegd wie welke risico's draagt. Bovendien worden er betere afspraken gemaakt over informatieverstrekking, verantwoordelijkheden, inspanningsverplichtingen en wijze van besluitvorming zodat we niet 'zomaar' kunnen worden geconfronteerd met ontwikkelingen en tegenvallers bij gemeentelijke projecten.

Dekking

Voor het door Concerncontrol geprognostiseerde risicobedrag van 15 miljoen euro zijn op dit moment de volgende dekkingsmiddelen voorhanden:

- Voorziening Hogere kosten ecoduct N237: 5,3 miljoen euro;
- Weerstandvermogen: waarin het maximale financiële gevolg voor het programma en bijbehorende projecten is gesteld op 10,8 miljoen euro;
- De verkoopopbrengst van Park Vliegbasis Soesterberg.

Op dit moment vindt nog afstemming plaats met de accountant over de verwerking van de risico's in de provinciale jaarrekening, met name op het gebied van de voorziening. Dit kan eventueel nog tot aanpassingen leiden.

Kosten programma-organisatie.

Het huidige programmabureau dat wordt bekostigd door de provincie houdt op te bestaan. Onderdeel van de nieuwe samenwerking Hart van de Heuvelrug is een nieuw te vormen programmateam 'light' onder leiding van een programmasecretaris.

In de samenwerkingsafspraken is opgenomen dat de kosten voor het programmateam gedeeld worden over de drie partijen. De verwachting is dat voor het ten laste van de provincie blijvende deel een structureel budget van maximaal 50.000 euro per jaar benodigd is. Voorgesteld wordt om dit te betrekken in de planning en control cyclus.

7. Realisatie

Na het besluit door uw Staten en gemeenteraden en ondertekening van de samenwerkingsovereenkomsten wordt gestart met de nieuwe samenwerking. In ieder geval halfjaarlijks met de herziening van de exploitaties en de afgesproken tussenrapportages daarvan en via de planning en control cyclus zullen uw Staten worden geïnformeerd over de voortgang van het project Vliegbasis Soesterberg en het programma Hart van de Heuvelrug.

8. Juridisch

Beide samenwerkingsovereenkomsten zijn te kwalificeren als privaatrechtelijke overeenkomsten en zijn derhalve in recht afdwingbaar. Aan het sluiten van deze overeenkomsten zijn voor de provincie financiële risico's verbonden zoals verwoord onder het kopje Kanttekeningen en Financiën.

9. Europa

Er is niet gebleken dat er Europeesrechtelijke aspecten zijn.

10. Communicatie

Er is een gezamenlijk persbericht uitgebracht nadat de collegebesluiten zijn genomen.

11. Bijlagen

1. Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug
 - Bijlage 1.1: Overzichtskaart Projecten HvdH
 - Bijlage 1.2: Overzicht Projecten binnen HvdH en planning
 - Bijlage 1.3: Rood-groenbalans (spelregels inclusief balans)
 - Bijlage 1.4: Rekenregels
 - Bijlage 1.5: Projectopdrachten inclusief (geheime) Financiële Factsheets
 - Bijlage 1.6: Financieel overzicht HvdH (geheim)
 - Bijlage 1.7: Afsprakenkader, inclusief amendementen
 - Bijlage 1.8: Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg (zonder bijlagen)
 - Bijlage 1.9: Organigram
 - Bijlage 1.10: Lijst besluiten op basis van unanimititeit
2. Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis
 - Bijlage 2.1: Afsprakenkader
 - Bijlage 2.2: (Deel)projectopdrachten inclusief (geheime) Financiële Factsheets
 - Bijlage 2.3: Kaart Projectgebied
 - Bijlage 2.4: Organigram projectorganisatie VBS-HvdH
 - Bijlage 2.5: Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg 2009
 - Bijlage 2.6: Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (zonder Bijlagen)
 - Bijlage 2.7: lijst unanieme besluiten van de Stuurgroep
3. Mastergrondexploitatie Hart van Heuvelrug 2015 (geheim)