

Aan Provinciale Staten

DATUM	16-3-2021	NUMMER PS	Voegt de griffie toe
DOMEIN	Landelijke Leefomgeving	COMMISSIE	Commissie
STELLER	Iris Vliegenberg	TELEFOONNUMMER	06 36473195
NUMMER	82201DBD	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom

Onderwerp Statenbrief:

Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2021 en Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2021

Voorgestelde behandeling:

Ter informatie

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg zijn integrale weergaven van alle per 1-1-2021 geactualiseerde grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg, aangevuld met een risicoanalyse. De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg bieden hiermee een compleet overzicht van de financiële stand van zaken van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg met bijbehorende toelichting.

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug heeft een financieel eindsaldo van +/- €0,5 mln. Dat is een verslechtering van het saldo met € 1,5 mln. Het risicoprofiel is daarentegen verbeterd met € 1,6mln. De grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg is stabiel en laat een eindsaldo zien van €1 mln. ook het risicoprofiel is stabiel op € 1,75 mln. Integraal bezien is het totale saldo van Masterexploitatie en grondexploitatie gezamenlijk € 0,5 mln.

We zijn voorzichtig en realistisch in de veronderstelde verkoopwaarde van de grond. Dit omdat het programma langjarig is waarbij zowel de goede als minder goede economische tijden door de grondexploitatie moeten worden weergegeven. Gezien de huidige marktprijzen ligt het in de verwachting dat de opbrengsten van de grondverkoop hoger uitpakken en daarmee dus ook de grondexploitatie een gunstiger saldo zal krijgen. Dit is ook een van de redenen om de financiële parameters van mastergrondexploitatie en de grondexploitatie de komende maanden opnieuw te toetsen aan de huidige marktomstandigheden.

Inleiding

Hierbij bieden wij u ter informatie de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2021 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2021 aan. Het doel van de mastergrondexploitatie en de grondexploitatie is u te informeren over de voortgang van de ontwikkelingen binnen het programma en het project.

2020 was in velerlei opzichten een bijzonder jaar en de uitbraak en gevolgen van COVID-19 zullen we met zijn allen nog lang blijven herinneren. Ondanks deze pandemie hebben de gezamenlijke partijen in het programma, met de nodige flexibiliteit en creativiteit, doorgewerkt aan de verschillende rode en groene ontwikkelingen met als doel het bewerkstelligen van een unieke gebiedsontwikkeling die de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug versterken.

De financiële effecten van de ontwikkelingen in de projecten en de nieuwe kansen en risico's worden eens per jaar verwerkt in de voorliggende mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en in de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg.

Toelichting

Het programma Hart van de Heuvelrug – Vliegbasis Soesterberg is een unieke integrale gebiedsontwikkeling. Het bijzondere van het programma is het realiseren van nieuwe en verbonden natuur die dient als een katalysator voor duurzame ontwikkeling van wonen, werken, zorg en recreatie. Het programma is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de Utrechtse Heuvelrug. Sinds 2004 werken partijen samen om in dit gebied de natuurgebieden aan elkaar te verbinden en deze te versterken. Binnen dit groene netwerk ontstaat ruimte om woningen en bedrijven te bouwen en ruimte te bieden aan zorg en recreatie. Aan al deze functies is in deze regio behoefte. In het programma gaan natuur en bouwen samen. Het zijn geen losse projecten, maar ze zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden (zowel in financieel als in ruimtelijk opzicht). Zonder natuur geen ruimte om te ontwikkelen en zonder opbrengsten uit de bouwontwikkelingen geen investeringen in de natuur.

Voortgang Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg

COVID-19 heeft ook in het Programma Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg haar doorwerking gehad. Gelukkig lijken de effecten, mede door een nog steeds sterke woningmarkt, mee te vallen. De belangrijkste resultaten/tussenstappen in 2020 onder elkaar:

- Sauna Thermen Soesterberg heeft de gronden van de gemeente Soest afgenomen. De sauna werd vorig jaar door de rijksmaatregelen gedwongen om haar deuren te sluiten, met als gevolg een aanzienlijk effect op haar eigen exploitatie. Eind oktober 2020 heeft zij ondanks deze situatie toch de gronden overgenomen. Hierdoor kan het project administratief afgerond worden.
- Uitgifte van kavels op het bedrijventerrein Richelleweg vordert goed. Er is nog 1 kavel onder optie. Alle overige percelen zijn verkocht.
- Bestemmingsplan Oude Tempel is vastgesteld. Na aanpassingen is het bestemmingsplan voor Oude Tempel vastgesteld, wat gelet op de maatschappelijke gevoeligheid als een belangrijke stap mag worden gezien. De gevoeligheid is daarmee uiteraard niet verminderd. Gemeente Soest en het ondersteunend programmabureau van Hart van de Heuvelrug zijn en blijven zich hiervan dan ook bewust. Soest is inmiddels gestart met het (aanbestedings)traject om een marktpartij voor deze natuurinclusieve ontwikkeling te gaan selecteren. Effectuering van de aanbesteding vindt uiteraard pas plaats na een definitief bestemmingsplan. De gemeenteraad van Soest heeft ingestemd met het bijgestelde bestemmingsplan. Raad van State komt in 2021 met een uitspraak over de geuite bezwaren.
- Bouw 'Groene Hoogte' in Soest vordert. Voor de zomer van 2020 is de omgevingsvergunning voor de bouw van alle woningen onherroepelijk geworden. Inmiddels is een aanvang gemaakt met de uitgifte en bouw van de resterende bouwfases. In 2022 moet het plan Groene Hoogte in z'n totaal gereed zijn.
- Gebiedsvisie Sortie 16 vastgesteld. In de gebiedsvisie voor Sortie 16 is gezocht naar een optimalisatie van een gewenst gedifferentieerd woningbouwprogramma dat recht doet aan de woningbouwbehoefte in de regio en een maximaal financieel resultaat. In de gebiedsvisie is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. De gebiedsvisie is vastgesteld in de stuurgroep Hart van de Heuvelrug (21 september 2020), Gedeputeerde Staten (29 september 2020) en het college van B&W van Zeist (6 oktober 2020) en raad van Zeist 19 januari 2021.
- Bestemmingsplan voor Huis ter Heide West in voorbereiding. Het opstellen van het bestemmingsplan is gestart. Voor de aanleg van de nieuwe woonwijk is de ontsluitingsweg noodzakelijk. Deze ontsluitingsweg is onderdeel van het wijzigingsplan voor Huis ter Heide Zuid.
- Onderhandelingen aankoop Kamp van Zeist gestart. De provincie onderhandelt met Defensie/ Rijksvastgoedbedrijf over de aankoop van het terrein Kamp van Zeist en met Het Utrechts Landschap over de doorlevering van het terrein voor toekomstig beheer. De onderhandelingen richten zich onder andere op het inzichtelijk maken van en de verdeling van de (meer)kosten van de mogelijke risico's. De aankoop van Kamp van Zeist door Provincie Utrecht is mede afhankelijk van de financiële bijdrage van Altrecht (ontwikkeling Willem Arntzhoeve). Over deze ontwikkeling zijn de partijen (Provincie Utrecht, Altrecht, gemeente Zeist, Het Utrechts Landschap) in overleg om tot een gezamenlijke oplossing te komen, zodat de middelen voor Kamp van Zeist tijdig beschikbaar komen. Wij zullen de Provinciale Staten over de onderhandelingen van de aankoop van Kamp van Zeist op een later moment nader informeren.

- Harlanterrein bijna afgerond.
Het Harlanterrein, in Austerlitz in de gemeente Zeist, is een natuurgebied geworden. De verkoop aan Het Utrechts Landschap is in voorbereiding en wordt naar verwachting in 2021 afgerond.
- Voorzieningen in Park Vliegbasis Soesterberg gerealiseerd.
Er zijn (en worden) verbeterde recreatieve voorzieningen aangelegd. Dit is een wens van alle partners om het park toegankelijker en meer beleefbaar te maken. De recreatieve verbeteringen betreffen onder andere de aanleg van wandel- en fietspaden, verduidelijken van de entrees, bebording en informatievoorzieningen, logische doorgaande routes, aanleg van uitkijkpunten en de vogelkijkhut. In juni 2020 heeft Soesterdal haar deuren voor het publiek geopend.
- Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in voorbereiding.
Ten aanzien van de woonwijk Vliegbasis Soesterberg is het ondersteunende programmabureau Hart van de Heuvelrug constant bezig om binnen de kaders van de wet- en regelgeving te werken aan het verbeteren van de leefgebieden voor vogels en andere fauna en voorbereidingen te treffen voor nog op te starten rode ontwikkelingen. Er wordt gewerkt aan de verkoopstrategie voor de woonwijk (in samenhang met Sortie 16). Gezien de grote financiële belangen van de provincie in dit project vraagt dit om een zorgvuldige afweging. Het College is in beraad over de wijze waarop we tot verkoop overgaan.
- Voorbereidingen kavels Westflank
Voor de kavels Westflank heeft in 2020 de planvorming plaatsgevonden en zijn de ruimtelijke kaders vastgesteld door Provincie Utrecht. Momenteel wordt gewerkt aan de verkoopstrategie voor deze kavels. In augustus 2020 is het pand aan de Dolderseweg 54 gekraakt. Na een positieve uitkomst in een door ons aangespannen kort geding is in hoger beroep bepaald dat de krakers voorlopig in de woning mogen verblijven.

De komende periode ligt de focus op het voorbereiden en realiseren van zowel rode ontwikkelingen (ten behoeve van de opbrengsten) als het afronden van nog enkele groene projecten (noodzakelijk voor de afgesproken rood-groen balans). Daarbij is overduidelijk dat veranderingen in de samenleving ons vragen om in onze projecten meer aandacht te hebben voor natuur (natuurinclusief) en een focus op betaalbare koopwoningen.

Financiële consequenties

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug is een integrale weergave van alle per 1-1-2021 geactualiseerde grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug, aangevuld met een risicoanalyse. De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 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 is geactualiseerd per 1-1-2021 en presenteert de prognose van kosten en opbrengsten voor zowel het Park als de Woonwijk. Ook voor het programma Vliegbasis Soesterberg is een risicoanalyse uitgevoerd.

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2021 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2021 zijn vastgesteld in de stuurgroep Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg van 4 maart 2021. Met de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties hebben de gebiedspartners een actueel financieel sturingsinstrument. De projecten zijn financieel in control en de risico's worden beheerst. Tevens hebben de gebiedspartners met elkaar de uitdaging om daar waar mogelijk de projecten financieel te optimaliseren met behoud van ruimtelijke en programmatische kwaliteit.

Financieel resultaat en risicoprofiel Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug

Voor de Masterexploitatie Hart van de Heuvelrug wijzigt verwachte eindsaldo per 31 december 2025 van circa -/€ 9 mln. naar circa -/€ 10,5 mln. Met de bijdrage van € 10 mln. vanuit het project Vliegbasis Soesterberg is het eindsaldo -/€ 0,5 mln.

De stijging van het financieel tekort binnen het programma Hart van de Heuvelrug komt grotendeels door Sortie 16 en Oude Tempel in Soest. Voor Sortie 16 is een gebiedsvisie, inclusief woningbouwprogramma opgesteld. We kiezen voor meer sociale en betaalbare woningen dan in eerdere plannen aangegeven en dit leidt tot lagere grondopbrengsten. Deze woningbouwdifferentiatie sluit aan bij het provinciale woningbouwbeleid. Voor Sortie 16 ligt een financieel haalbaar plan, maar met minder grondopbrengsten dan in de mastergrondexploitatie 2020 opgenomen. Ten aanzien van het plan Oude Tempel wordt zeer zorgvuldig gehandeld. Er is een lager financieel resultaat geprognosticeerd als gevolg van de kwetsbaarheid van deze ontwikkelingen. Dat vraagt extra ambtelijke (interne en externe) inzet (participatie, communicatie, bestemmingsplan, selectiefase) om het plan Oude Tempel te ontwikkelen.

Een belangrijk aandachtspunt in alle woningbouwprojecten is de intensieve vergunning- en ontheffing-procedures, inclusief bezwaar- en beroepsprocedures. De beheersmaatregelen zijn gericht op intensieve

omgevingscommunicatie en het inzetten van specialistische expertise op ecologie en planologie. Van belang is te blijven benadrukken dat Hart van de Heuvelrug een unieke, integrale gebiedsontwikkeling is waarbij nieuwe en verbonden natuur een katalysator is voor duurzame ontwikkeling van wonen, werken, zorg en recreatie. Een programma waarin de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de Heuvelrug wordt versterkt.

Het risicoprofiel van het programma Hart van de Heuvelrug is circa € 3 mln. Dit risicoprofiel is voor de provincie Utrecht input voor de berekening van de risicoreservering. Ten opzichte van 2020 is dat een verbetering van circa € 1,6 mln. Dit betekent een verlaging van de benodigde reservering in het weerstandsvermogen van provincie voor dit programma. Dit verschil is onder meer te verklaren doordat risico's zijn weggevalen doordat de projecten zich verder ontwikkelen zoals Sortie 16. De opbrengsten zijn lager, maar de risico's in dit project zijn ook aanzienlijk verlaagd (omdat het project een stap concreter is geworden). In enkele gevallen zijn de risico's verwerkt in de grondexploitatie wanneer ze zijn opgetreden, zoals bijvoorbeeld de aanpassing van de grondexploitatie Oude Tempel als gevolg van de noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Het grootste risico in het programma ligt nu binnen het project Oude Tempel. Belangrijke risico's in dit project zijn het bestemmingsplanrisico (niet onherroepelijk) en de effecten van natuurinclusief bouwen op het programma en plan.

Financieel resultaat en risicoprofiel grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg

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. Het eindsaldo van de grondexploitaties sluit op circa € 1,0 mln. positief.

Het risicoprofiel van het programma Vliegbasis Soesterberg is circa € 1,75 mln. Ten opzichte van 2020 is de risicobuffer nauwelijks veranderd. Het saldo van alle risico's (waaronder ook kansen), weergegeven in de risicobuffer, is nagenoeg hetzelfde gebleven.

Samengevat: financieel resultaat programma

- Er is met deze herzieningsronde sprake van een negatief saldo op eindwaarde voor Hart van de Heuvelrug (-/- € 0,5 mln.).
- Er is sprake van een gunstige daling van het risicoprofiel voor Hart van de Heuvelrug (-/- € 1,6 mln.).
- Er is op de grondexploitatie van Vliegbasis Soesterberg een positief saldo (€ 1 mln.).
- Het risicoprofiel voor Vliegbasis Soesterberg is gelijk gebleven op € 1,75 mln.

Bovenstaande resultaten moeten integraal worden beschouwd. Het geeft aan dat, alhoewel er nu sprake is van een negatief saldo voor Hart van de Heuvelrug, er een sterke verbetering zichtbaar is in het risicoprofiel en er ook (nog steeds) rekening kan worden gehouden met een extra resultaat op de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg. De grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg en de mastergrondexploitatie van Hart van de Heuvelrug laten gezamenlijk nog een klein positief saldo op eindwaarde zien van € 0,5 mln.

Er is een daling te zien in het eindsaldo voor beide exploitaties. Evenwel is ook het risicoprofiel gedaald. Hierdoor is de benodigde reservering in het weerstandsvermogen van de provincie ook verlaagd. Kuiper & van Tilborg doet in haar risico analyse de volgende aanbeveling:

... "bevelen wij aan om bij grote wijziging van de markt- c.q. projectomstandigheden de risicoanalyse te herijken en ook de risico-inventarisatie opnieuw uit te voeren. Immers, bij wijziging van de markt- c.q. projectomstandigheden kunnen zich nieuwe (nog niet in de huidige analyse opgenomen) risico's en/of kansen aandienen"...

Er zijn twee majeure omstandigheden die een herijking nu rechtvaardigen. Enerzijds is dat de verwachte sterkere grondopbrengst dan geprognoseerd (vooral ten aanzien van VBS is in de afgelopen jaren conservatief geraamd) en anderzijds is dat het (mogelijke negatieve) effect van COVID 19 op de marktomstandigheden.

We zijn voorzichtig en realistisch in de veronderstelde verkoopwaarde van de grond. Dit omdat het programma langjarig is waarbij zowel de goede als minder goede economische tijden door de grondexploitatie moeten worden weergegeven. Gezien de huidige marktprijzen ligt het in de verwachting dat de opbrengsten van de grondverkoop hoger uitpakken en daarmee dus ook de grondexploitatie een gunstiger saldo zal krijgen. Dit is ook een van de redenen om de financiële parameters van mastergrondexploitatie en de grondexploitatie de komende maanden opnieuw te toetsen aan de huidige marktomstandigheden.

De stuurgroep Hart van de Heuvelrug/ Vliegbasis Soesterberg heeft, naar aanleiding hiervan, opdracht gegeven te onderzoeken of de herijking van zowel de mastergrondexploitatie en de grondexploitatie als de risicoanalyse noodzakelijk is. Een herijking houdt in dat de financiële uitgangspunten en rekenparameters opnieuw worden getoetst aan de huidige marktomstandigheden. Het betreft dus geen planwijzigingen. Deze herijking wordt in de komende maanden uitgevoerd.

Vervolprocedure / 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 mastergrondexploitatie en grondexploitatie en ieder najaar een kwalitatieve Tussenrapportage. Deze zullen steeds ter informatie aangeboden worden aan uw staten. Uw staten worden gelijktijdig geïnformeerd met de gemeenteraden van Zeist en Soest.

Daarnaast grondexploitaties wordt ook in de jaarrekening 2020 verantwoording afgelegd over de financiële stand van zaken van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg.

Indien er bij u behoefte is aan een toelichting op deze projecten, dan zijn wij bereid u door middel van een presentatie nader te informeren. Indien gewenst zal er in overleg met de Griffie hiervoor een geschikt moment gezocht worden.

Concreet voorliggende vraag aan Statencommissie / Provinciale Staten

1. Kennis te nemen van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2021 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2021 inclusief bijbehorende risicoanalyses.
2. Op grond van artikel 25 tweede lid provinciewet, geheimhouding te betrachten voor de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2021 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2021 inclusief bijbehorende risicoanalyses.

Geheimhouding

Op de Mastergrex Hart van de Heuvelrug 2021 en op de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2021 hebben wij geheimhouding op grond van het artikel 25, tweede lid van de Provinciewet tot één jaar nadat de grondexploitaties zijn afgesloten) 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.

Bijlagen

1. 'Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2021' met als bijlage risicoanalyse (GEHEIM)
2. 'Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2021' met als bijlage de risicoanalyse (GEHEIM)

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen