

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2023 en Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2023	TELEFOONNUMMER	+31636473195
		E-MAILADRES	iris.vliegenberg@provincie-utrecht.nl
DATUM	04-04-2023	DOMEIN/OPGAVE	LLO
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1223178321-1347	TEAM	Hart van de Heuvelrug
VAN	Iris Vliegenberg	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
BIJLAGEN	1. 'Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2023' incl. bijlage risicoanalyse (GEHEIM) 2. 'Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2023' incl. bijlage de risicoanalyse (GEHEIM)		

Geachte dames en heren,

#### **Essentie / samenvatting:**

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (mastergrex HvdH) en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg (grex VBS) zijn integrale weergaven van alle per 1-1-2023 geactualiseerde grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg, aangevuld met een risicoanalyse. De mastergrex HvdH en grex VBS bieden hiermee een compleet overzicht van de financiële stand van zaken van het Programma HvdH en het project VBS met bijbehorende toelichting.

De mastergrex HvdH en grex VBS vormen een geheel en deze zijn gezamenlijk nog positief. De mastergrex HvdH sluit op een negatieve eindwaarde van –1 mln. De grex VBS sluit nog op een positieve eindwaarde van 3,8 mln. Daarmee is in het totaal gezien nog een positief saldo van 2,8 mln.

De grexen staan door huidige marktontwikkelingen onder druk. Het programma HvdH/ VBS is echter een lange termijn ontwikkeling. We kunnende huidige ontwikkelingen in de vastgoedmarkt met dalende woningprijzen en stijgende bouwkosten nog goed opvangen.

Het berekende risicoprofiel op alle projecten is ten opzichte van 2022 in enige mate toegenomen. De projecten vorderen en mogelijke risico's worden meer concreet of vervallen in deze fase. Voor de verschillende deelprojecten zijn de risico's in beeld en worden daar waar mogelijk zoveel mogelijk beheerst. Maatregelen zoals temporiseren van de uitgifte van de grond zijn mogelijkheden om deze risico's bij te sturen.

#### **Inleiding:**

Hierbij bieden wij u ter informatie de Mastergrex HvdH 2023 en de Grex VBS 2023 aan. De grondexploitaties bieden informatie over de financiële stand van zaken per 1 januari 2023 en over de voortgang van de projecten. Beide grondexploitaties zijn vastgesteld in de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg van 16 maart 2023.

**Geheimhouding:**

Op de mastergrex HvdH 2023 en op de grex VBS 2023 hebben wij geheimhouding van het artikel 84 van de Provinciewet opgelegd, omdat er sprake is van een belang zoals genoemd in artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet Open Overheid (WOO). 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 geheimhouding wordt opgelegd tot één jaar nadat de grondexploitaties zijn afgesloten.

**Toelichting:**

De provincie Utrecht en de gemeenten Zeist en Soest hebben in 2015 samenwerkingsoverkomsten met elkaar gesloten voor het Programma HvdH en de herinrichting van de voormalige Vliegbasis Soesterberg. De mastergrex HvdH en de grex VBS zijn twee aparte rapportages.

Het Programma HvdH vormt samen met de herinrichting van de voormalige Vliegbasis Soesterberg een belangrijke integrale gebiedsontwikkeling. Sinds 2004 werken partijen samen om in dit gebied de natuurgebieden aan elkaar te verbinden en deze te versterken. Door herschikking van beschikbare terreinen ontstaat enerzijds ruimte voor natuurontwikkeling en anderzijds ruimte om woningen te bouwen, bedrijven te verplaatsen en ruimte te bieden aan zorg en recreatie. Aan al deze functies is in deze regio behoefte. De natuurontwikkelingen en bouwontwikkelingen zijn geen losse projecten, maar ze zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Er is een ruimtelijke verbinding: voor iedere hectare bouwontwikkeling wordt ook een hectare groen/ natuur ontwikkeld (rood-groen balans) in het gebied. Daarnaast is er een financiële verbinding: zonder opbrengsten uit de bouwontwikkelingen, geen investeringen in de natuur.

**Mastergrondexploitatie HvdH**

In het Programma HvdH zijn per 1 januari 2023 nog vier grondexploitaties operationeel: één van de gemeente Zeist als projecttrekker (Huis ter Heide West), één van de gemeente Soest als projecttrekker (Oude Tempel) en twee van de provincie Utrecht als projecttrekker (Sortie16 en Kamp van Zeist). Daarnaast is er binnen het programma één project operationeel dat geen publieke grondexploitatie is, maar een private exploitatie waaruit een afdracht is voorzien aan het programma. Dit betreft de ontwikkeling Willem Arntszhoeve binnen de gebiedsvisie Den Dolder Noordoost in de gemeente Zeist. Het totaal nog te realiseren programma in bovengenoemde grondexploitaties bedraagt samen circa 18 hectare natuurontwikkeling en circa 900 woningen.

De mastergrex heeft naar de huidige inschattingen een verwacht resultaat op eindwaarde van ruim +/- € 11 mln. Dit is een teruggang ten opzichte van 2022 van ruim € 0,8 mln. Het geprognosticeerde negatieve resultaat van de mastergrondexploitatie wordt grotendeels gedekt door een overeengekomen vaste afdracht ter hoogte van € 10 mln. vanuit de Grondexploitatie VBS aan het Programma HvdH. Deze afdracht is voorzien uiterlijk 31 december 2025. Daarmee resteert een nadelig resultaat van circa € 1 mln.

De vergroting van het financieel tekort binnen het Programma HvdH komt grotendeels door het project Oude Tempel en in mindere mate door de projecten Huis ter Heide West en Kamp van Zeist. Voor alle woningbouwprojecten geldt dat er een correctie heeft plaatsgevonden aan de kostenkant, met name omdat de civieltechnische kosten in de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Ook zijn de planontwikkelingskosten toegenomen als gevolg van noodzakelijke verlenging van de looptijd van grondexploitaties. Deze kostenstijging is deels gecompenseerd door een verhoging van de voorziene grondopbrengsten. De woningmarkt staat weliswaar onder druk, toch wordt op basis van expert judgement beoordeeld dat enige waardeverhoging mogelijk is, mede door voorzichtige inschattingen vanuit het verleden.

Het berekende risicoprofiel van het Programma HvdH is circa € 3 mln. Ten opzichte van 2022 is dat een toename van circa € 0,6 mln. Dit verschil is te verklaren door de toename van het risicoprofiel van alle woningbouwprojecten met uitzondering van Kamp van Zeist.

Het risicoprofiel betreft een momentopname en wordt berekend op basis een inventarisatie van kansen en risico's. Bij grote wijziging van de markt- of projectomstandigheden is het zaak de risicoanalyse te herijken. Er kunnen zich dan nieuwe risico's (of kansen) aandienen die nog niet in de huidige analyse zijn opgenomen.

De belangrijkste beheersmaatregelen zijn het strategisch plannen van het moment waarop de bouwgronden naar de markt gebracht worden (versnellen of juist temporiseren), omgevingscommunicatie en het inzetten van specialistische expertise op gebied van ecologie en planologie.

### **Grondexploitatie VBS**

Voor de herinrichting van de voormalige Vliegbasis Soesterberg zijn per 1 januari 2023 twee deelgrondexploitaties operationeel: de deelgrondexploitatie Woonwijk Vliegbasis Soesterberg die betrekking heeft op de woningbouwontwikkeling en de deelgrondexploitatie Park Vliegbasis Soesterberg die betrekking heeft op de realisatie van het park en de ecologische corridor Camp New Amsterdam. Het park VBS is inmiddels getransformeerd tot een bijzonder en (grotendeels) vrij toegankelijk park met een combinatie van natuur, cultuurhistorie en recreatie. Aan de noordkant werd de bouw van het Nationaal Militair Museum mogelijk gemaakt.

Aan de zuidkant volgt nog de woonwijk van circa 19 hectare met circa 240 woningen.

De grex VBS is een integrale weergave van beide per 1-1-2023 geactualiseerde deelgrondexploitaties aangevuld met een risicoanalyse. De grondexploitatie biedt hiermee een compleet overzicht van de financiële stand van zaken met bijbehorende toelichting.

De grex VBS heeft naar de huidige inschattingen een verwacht resultaat op eindwaarde (2028) van bijna € 3,8 miljoen. Dit is een teruggang ten opzichte van 2022 van ruim € 0,7 miljoen euro. In de grex is een bijdrage van € 10 mln. aan het Programma HvdH als kostenpost opgenomen.

De vermindering van het resultaat volgt grotendeels uit de deelgrondexploitatie van het park door de kosten van het opnemen van extra beveiligingsmaatregelen bij de ecologische corridor over het terrein Camp New Amsterdam. Voor een klein gedeelte (€ 0,1 mln.) volgt de vermindering van het resultaat uit de deelgrondexploitatie woonwijk. Weliswaar zijn hier de kosten gestegen door de stijging van de civieltechnische kosten en liggen de plankosten flink hoger als gevolg van de langere looptijd van de grondexploitatie maar deze kostenstijging wordt vrijwel volledig gecompenseerd door een opbrengstenstijging. Op basis van expert judgement is beoordeeld dat stijging van de grondopbrengsten reëel is, voornamelijk door voorzichtige inschattingen in het verleden.

Het berekende risicoprofiel van de grex VBS is circa € 2,8 mln. Ten opzichte van 2022 is dat een toename van € 0,8 mln. Dit verschil is te verklaren door het toenemen van het risicoprofiel van de woonwijk.

Ook hier geldt dat het berekende risicoprofiel een momentopname betreft, dat bij grote wijziging van de markt- of projectomstandigheden de risicoanalyse herijkt moet worden en dat de beheersmaatregelen aan de aanbodkant gericht zijn op het strategisch plannen van het naar de markt brengen van de bouwgrond (versnellen of juist temporiseren) en aan de proceskant op omgevingscommunicatie en het inzetten van specialistische expertise op ecologie en planologie.

### **Risicoverdeling**

Het saldo op de Mastergrex HvdH komt ten gunste respectievelijk ten laste van de provincie Utrecht. Voor de Grex VBS zijn afspraken gemaakt over een risico verdeling tussen provincie, gemeente Zeist en gemeente Soest. In de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg van 5 juni 2015 is overeengekomen dat in het geval het verschil tussen het daadwerkelijke batig saldo van de rode deelprojecten lager is dan €28 mln, deze tussen partijen voor gelijke delen (ieder 1/3<sup>e</sup>) worden gedeeld.

Dit bedrag van € 28 mln. is destijds tot stand gekomen als een optelling van kosten park- en natuurontwikkeling (€ 18 mln.) en de afdracht aan het programma HvdH (€ 10 mln.). Als beide kosten niet uit het batig saldo van de woonwijk betaald kunnen worden, dan wordt het financieel nadeel onderling verdeeld.

Op last van de accountant is recent de bijdrage van € 10 mln. als kostenpost bij de rode deelprojecten opgenomen en niet meer als kostenpost bij de park- en natuurontwikkeling. Uit het daadwerkelijke saldo, zoals te zijner tijd na realisatie zal blijken, is dus de bijdrage al voldaan.

Om die reden lopen de gemeenten Soest en Zeist - bij behoud van het oorspronkelijke uitgangspunt - niet langer risico indien het batig saldo van de rode deelprojecten onder de € 28 mln. zakt, maar bij een batig saldo lager dan

€18 mln. Dit betreft dus puur een (getalsmatige) bijstelling van de risicoverdeling uit (artikel 15 lid 1) van de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg. Voor het totaalresultaat van de Grondexploitaties Vliegbasis Soesterberg wijzigt er vanzelfsprekend niets.

#### **Vorderingen van het programma in 2022**

Er zijn belangrijke mijlpalen gehaald in de planvorming van diverse woningbouwontwikkelingen. Het project **De Groene Hoogte** (Kontakt der Kontinenten) is in 2022 afgerond. De ontwikkelaar heeft het openbaar gebied teruggeleverd aan de gemeente Soest. Het project wordt per 1 januari 2023 administratief afgesloten. De gerealiseerde bijdrage aan het Beheerfonds Hart van de Heuvelrug bedraagt ruim € 2,8 mln., dit ligt hoger dan voorzien.

Op het project **Oude Tempel** (Apollo Noord) zijn belangrijke vorderingen gemaakt. Het bestemmingsplan is in het derde kwartaal van 2022 onherroepelijk geworden na uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De tender is afgerond en dit jaar zal met de geselecteerde ontwikkelaar een koop- en samenwerkingsovereenkomst worden gesloten. Gekoerst wordt op start bouwrijp maken eind van dit jaar en start bouw in 2024. De bouw zal in enkele fases plaatsvinden.

Ook in de gemeente Zeist worden belangrijke stappen gezet. Voor de voorziene transformatie van de **Willem Arntszhoeve** is het uitgangspunt dat de zorginstellingen Altrecht en Fivoor het terrein uiterlijk 1 januari 2027 verlaten. Met de geselecteerde ontwikkelaar heeft de gemeente anterieure overeenkomsten gesloten voor de (her)ontwikkeling van de Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld. Bestemmingsplannen voor deze gebieden zijn in concept gereed en besluitvorming wordt in de eerste helft van 2023 verwacht.

De planvorming voor de woningbouw in het project **Huis ter Heide West** is in 2019 opnieuw opgestart, nu de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg ook mogelijk wordt door plannen voor Huis ter Heide Zuid. In 2021 heeft een participatietraject plaatsgevonden in kader van het beeldkwaliteitsplan. Dit is samen met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De stukken hebben ter inzage gelegen en momenteel worden de zienswijzen verwerkt. Besluitvorming wordt verwacht in het eerste helft van 2023.

Voor de projecten waarvan de provincie Utrecht de projecttrekker is worden ook goede vorderingen gemaakt. Voor het project **Sortie 16** heeft het bestemmingsplan ter visie gelegen en wordt begin 2023 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Zeist. Daarnaast is een activiteitenplan opgesteld voor de ontheffing Wet Natuurbescherming. De ontheffing Wet Natuurbescherming is verleend.

Voor wat betreft de natuurprojecten is de status dat de oostelijke ecologische corridor is ingericht, maar de grond op het **Ecoduct Boele Staal** moet nog verkocht worden aan een derde partij. Het **Harlanterrein** is afgerond en eind 2022 overgedragen aan Het Utrechts Landschap.

Voor **Kamp van Zeist** hebben partijen overeenstemming bereikt over de aankoop van het terrein van de Staat door de provincie Utrecht en de uiteindelijke doorlevering van het terrein van de provincie Utrecht aan Stichting Het Utrechts Landschap. Op 1 november 2022 is de provincie eigenaar geworden van het gebied. De provincie zal de komende jaren het terrein naar natuur herinrichten (sloop, sanering en natuurontwikkeling). Een deel van het terrein is in gebruik door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). Zij kunnen tot oktober 2027 hier vluchtelingen opvangen.

Het planproces om te komen tot realisatie van de **Woonwijk Vliegbasis Soesterberg** vordert gestaag. Gewerkt wordt aan het geven van invulling aan randvoorwaarden om op een later moment tot uitgifte van bouwgrond en kavels over te gaan. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan het in procedure brengen van zogeheten wijzigingsplannen, het afhechten van de juridische procedure inzake de ontheffing Wet natuurbescherming, maar ook het komen tot een uitvoerbare PFOS-sanering, het bepalen van de duurzaamheidsambities van het project, het nader bepalen van het woningbouwprogramma en het oprichten van een uitvoeringsorganisatie.

In 2023 zullen voornoemde onderwerpen en samenhangende vraagstukken naar verwachting grotendeels kunnen worden afgerond, waarna vanaf 2024 ook daadwerkelijk werkzaamheden in het plangebied kunnen plaatsvinden in

het kader van het bouwrijp maken van het plangebied. Uitgifte van bouwgrond en vrije kavels is op dit moment voorzien vanaf 2025.

Voor de **Kavels Westflank** aan de Dolderseweg in Huis ter Heide, waar woningbouw in de vorm van uitgifte van vijf vrije kavels wordt beoogd, is het planproces vervolgd met de benodigde onderzoeken en het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. In januari 2023 heeft de gemeente het ter inzage gelegd. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele zienswijzen ingediend. De vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Zeist is voorzien in het tweede kwartaal van 2023. Uitgifte van de kavels is voorzien in 2024.

De inrichting van **Park Vliegbasis Soesterberg** is afgerond. De laatste paden en entrees zijn gerealiseerd. **Camp New Amsterdam (CNA)** maakt geen onderdeel uit van het opengestelde Park Vliegbasis Soesterberg. Het terrein is en blijft in eigendom van het Rijk/Defensie en in gebruik als militair gebied. Het laatste deel van de westelijke ecologische verbinding loopt over het gebied CNA en moet nog gerealiseerd worden. Met de nieuwe verbinding wordt de bestaande hoge ecologische waarde op de voormalige vliegbasis versterkt en het Natuur Netwerk Nederland uitgebreid. Defensie heeft aangegeven de uitvoeringsfase op zich te willen nemen. Hiervoor worden samen met Defensie uitvoeringsafspraken gemaakt. De aanleg van de ecologische corridor valt uiteen in 3 hoofdonderdelen: sloop van huidige opstallen, inrichting tot natuur en beheermaatregelen. Voor de sloop van de opstallen wordt begin 2023 opdracht gegeven aan Defensie.

### **Ontwikkelingen die van invloed zijn op het programma**

Het Programma HvdH en de herinrichting van de Vliegbasis Soesterberg is een langlopende gebiedsontwikkeling. Veranderingen in wet- en regelgeving, maatschappelijke trends en andere ontwikkelingen zijn van invloed op het programma en de specifieke projecten. Dat kan betekenen dat er niet voorziene kosten en of vertragingen kunnen optreden.

Bij alle projecten speelt de **wet- en regelgeving inzake de leefomgeving** een grote rol. Het zijn alle prachtige locaties in of nabij natuur waardoor er in meerdere mate sprake is van onzekerheden en risico's dan gebruikelijk bij woningbouwontwikkeling. Verplichte ontheffingen vanuit de Wet Natuurbescherming leiden tot extra maatregelen en nemen meer tijd in beslag dan eerder voorzien.

De **marktontwikkelingen** voor woningbouwprojecten geven een wat negatief beeld. De woningmarkt is nog behoorlijk sterk maar er liggen wel aan aantal gevaren om de hoek. De prijzen voor woningen zijn de laatste maanden licht gedaald. Er worden meer woningen te koop gezet en de woningen staan langer te koop. Dit lijkt het resultaat van de sterke stijging van de hypotheekrente en de onzekerheid in de economie. Ten opzichte van vorig jaar zijn de marktwaardes in 2023 echter nog wel licht gestegen.

De bouwkosten zijn het afgelopen jaar sterk gestegen. Dit komt voornamelijk door hogere energieprijzen en het doorzetten van de problemen in de toeleveringsketen. Bij verdere stijgingen zou dit leiden tot stagnatie of een daling van de waarde van bouwgrond. De grondexploitaties blijven naar verwachting verder onder druk staan.

Ook **politiek-maatschappelijke ontwikkelingen** spelen bij langlopende exploitaties een grote rol. De eisen die nu gesteld worden aan duurzame woningbouwontwikkeling liggen hoger dan bij het opstellen van de projectopdrachten jaren geleden. In maart 2022 hebben de provincie Utrecht, marktpartijen en Utrechtse gemeenten het Convenant Duurzame Woningbouw getekend. De onderwerpen waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. De hogere stichtingskosten die hier het gevolg van zijn worden (deels) goedge maakt door een hogere marktwaarde van de woning, maar niet volledig, zo is de inschatting. Een investering in duurzaamheid leidt dan tot een lagere grondwaarde.

De woningprogrammering over alle reeds uitgevoerde en nog te starten woningbouwprojecten past met 50% betaalbare woningbouw binnen de provinciale kaders zoals die eerder zijn gesteld. Inmiddels zijn definities wat onder betaalbare woningbouw moet worden verstaan veranderd en heeft het Rijk met de provincies afspraken gemaakt voor de periode tot 2030 met een hoger aandeel betaalbare woningbouw (2/3<sup>e</sup> deel) bij nieuwe programmering. De nog te starten woningbouwprojecten zijn ook opgenomen bij het regionaal programma van Zeist en Soest. Een hoger aandeel betaalbare woningbouw binnen de eerder vastgestelde woningprogrammering leidt tot een substantiële verlaging van de saldi van de grondexploitaties.

Bezien dient te worden hoe binnen het programma en binnen welke kaders (toch) ingespeeld kan worden op deze actuele maatschappelijke ontwikkelingen.

### **Planning**

Het programma HvdH loopt in principe tot eind 2025<sup>1</sup>. Gelet op de vertragingen in diverse projecten door o.m. aanpassingen van wet- en regelgeving, diverse juridische procedures zal deze datum voor enkele projecten niet gehaald worden. Daarnaast zijn er maatschappelijke ontwikkelingen (vluchtelingenopvang Kamp van Zeist) die er toe leiden dat ook vanuit die optiek enige flexibiliteit ten aanzien van de planning noodzakelijk is.

Wij gaan (nog voor de zomer van 2023) de consequenties van het niet halen van de datum van 31-12-2025 (voor enkele projecten binnen Hart van de Heuvelrug<sup>2</sup>) in beeld brengen, waarbij de focus ligt op de consequenties voor het programma zelf, de achterliggende projectopdrachten en de financiële (afrekening) onderdelen.

Daarnaast wordt in 2023 bekeken hoe vanuit de huidige werkstructuur een efficiënte en doelmatige uitvoeringsorganisatie voor de woningbouwopgaven kan worden opgezet. Het zal voor iedereen een uitdaging zijn om - juist in tijden dat grondexploitaties financieel onder druk komen te staan - toch ruimte te vinden voor 'updates' vanuit maatschappelijke ontwikkelingen.

### **Vervolprocedure / voortgang:**

Jaarlijks wordt in maart een geactualiseerde mastergrondexploitatie en grondexploitatie opgesteld 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.

Wij vinden het van belang om uw staten in een besloten bijeenkomst nader te informeren. In deze presentatie zouden wij ook meer gedetailleerd in kunnen gaan op de risico's binnen de grexen, de actualisatie en duiding van de grondwaardes en laatste stand van zaken van de gesprekken met Defensie over de PFOS verontreiniging in de woonwijk VBS.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

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

---

<sup>1</sup> Artikel 24 SOK Hart van de Heuvelrug

<sup>2</sup> De genoemde datum geldt niet voor de Vliegbasis Soesterberg.