



## **Tussenrapportage Mastergrondexploitatie Programmabureau Hart van de Heuvelrug 2013**



## Inhoudsopgave

<b><u>0</u></b>	<b><u>INLEIDING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>1</u></b>	<b><u>FINANCIEEL RESULTAAT</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>1.1</b>	<b>PLANNING VAN DE PROJECTEN</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>SAMENVATTING VAN KOSTEN EN BATEN</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>GEHANTEERDE REKENPARAMETERS</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>BEHEERFONDS</b>	
<b><u>2</u></b>	<b><u>ACTUELE STAND VAN ZAKEN PER PROJECT</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>EFFECTEN VAN REKENPARAMETERS OP HET SALDO</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>CONCLUSIE EN INFORMATIEVOORZIENING</u></b>	<b><u>13</u></b>



## 0. INLEIDING

Jaarlijks wordt de Mastergrondexploitatie voor Hart van de Heuvelrug herzien. Maar de wereld is in beweging, en dus is er behoefte om tussentijds op de hoogte te worden gebracht van belangrijke ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de Mastergrondexploitatie. Deze tussenrapportage voorziet in die behoefte.

Deze tussenrapportage is in samenwerking met het programmabureau, de gemeentes Zeist en Soest en de Provincie Utrecht tot stand gekomen.

De tussenrapportage is gebaseerd op de per 1-1-2013 opgestelde en vastgestelde Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de bijbehorende risicoanalyse. De gepresenteerde cijfers in hoofdstuk 1 wijken niet af van de Mastergrondexploitatie per 1-1-2013. Er zijn op dit moment geen redenen om de in het voorjaar gepresenteerde cijfers aan te passen.

Voor een actueel beeld is in hoofdstuk 2 per project de voortgang beschreven.

Per 1-1-2014 zal de Mastergrondexploitatie conform afspraken geactualiseerd worden. Deze actualisatie zal gebaseerd worden op de boekwaarde per 1-1-2014, actuele prognoses en nieuwe afspraken.

De projecten die, conform het besluit van het Bestuurlijk Platform, in het voorjaar zijn verrekend met het Beheerfonds zijn in deze tussenrapportage nog onderdeel van de gepresenteerde cijfers. In de herziening per 1-1-2014 zullen verrekende projecten met het Beheerfonds en de resterende projecten in de Mastergrondexploitatie apart gepresenteerd worden. Samen geven zij inzicht in de financiële stand van zaken van het programma Hart van de Heuvelrug (zie toelichting in paragraaf 1.4.)

Tabel 1: Financieel resultaat  
(bedragen afgerond in miljoenen euro's, excl. BTW, prijspeil 1 januari 2013)

	<b>Resultaat 2013</b>
Nominale kosten	132,5
Nominale opbrengsten	123,2
<b>Saldo nominaal</b>	<b>-9,3</b>
Saldo op eindwaarde (1-1-2021)	- 22,3
Saldo NCW (1-1-2013)	-15,9

### *Het saldo*

De Mastergrondexploitatie 2013 heeft een tekort van 15,9 miljoen euro (NCW per 1-1-2013). De risicoanalyse uit het voorjaar gaf aan dat er momenteel voor 1,6 miljoen euro aan risico's te verwachten zijn. De nieuwe afspraken zijn erop gericht dat de toekomstige rente slechts een geringe factor speelt en we alleen nog maar te maken hebben met het nominale saldo.

### *De nieuwe afspraken*

De Mastergrondexploitatie en de bijbehorende risicoanalyse zijn een resultante van de geactualiseerde grondexploitaties en het signaleren van kansen en bedreigingen. De Raamovereenkomst loopt in 2014 af en er moeten nieuwe afspraken worden gemaakt voor de verdere uitvoering van het programma Hart van de Heuvelrug. Het

programma gaat een nieuwe fase in: De groene projecten zijn nagenoeg gerealiseerd en de rode projecten zijn voorzichtig begonnen. Deze nieuwe fase van het programma vraagt om een vernieuwde, actuele en concrete invulling voor de toekomst en de mogelijke sturing van het resterende groene en voornamelijk rode programma.

Het uitvoeren van het rode programma binnen ongewijzigd beleid leidt tot te grote financiële risico's. Om de markt zijn werk te laten doen, zouden de rentekosten over de nagenoeg afgeronde groene opgave niet belemmerend moeten werken voor de uitvoering van de rode opgave. Om deze reden heeft de Provincie voorgesteld om de rentekosten over de groene investeringen vanaf 1-1-2013 op 0% te zetten, als onlosmakelijk deel van een pakket afspraken. Deze maatregel zorgt er voor dat het saldo van nominaal - 9,3 miljoen in 2013 niet groeit naar circa - 22 miljoen euro in 2020 (NCW - 15,8 miljoen euro).

De 0% rente heeft rechtstreeks een grote invloed op het saldo en de beheersbaarheid van het resterende programma. In hoofdstuk 3 wordt dit nader onderbouwd en toegelicht. Deze en mogelijke andere maatregelen zullen in de herziening van de Mastergrondexploitatie per 1-1-2014 worden doorgevoerd.

Op dit moment vinden er met de partners van Hart van de Heuvelrug gesprekken en onderzoeken plaats over de manier waarop de samenwerking vorm zou moeten krijgen en hoe deze vastgelegd kan worden in een nieuwe Raamovereenkomst (medio 2014). Drastische besluiten over projecten of de fasering daarvan behoren tot de mogelijkheden. De voorliggende tussenrapportage 2013 geeft de actuele stand van zaken van het programma weer, en dient als vertrekpunt voor onze zoektocht in het najaar van 2013. De jaarlijkse actualisatie van de Mastergrondexploitatie en de risicoanalyse wordt vanaf oktober 2013 opgestart. Deze documenten zullen onderdeel uitmaken van een totaalpakket op basis waarvan nieuwe afspraken over de samenwerking gemaakt kunnen worden.

## 1. FINANCIËEL RESULTAAT (per 1-1-2013)

### 1.1 Planning van de projecten

In onderstaande tabel is per project aangegeven wat voor type project het is (rood of groen) en wat de huidige planning is van de investeringen en de opbrengsten.

Tabel 2: Planning

Cluster	projectnaam	Type project	Planning kosten	Planning opbrengsten
Soest	Oostelijke corridor	Groen	t/m 2016	2013-2015 (subsidie)
	Kodakterrein	Groen	Afgerond (*)	Afgerond (*)
	Soesterveen	Groen	Afgerond	Afgerond
	Apollo-Noord	Rood	t/m 2019	2013-2018 (uitgifte)
	Richelleweg	Rood	t/m 2020	2013-2020 (uitgifte)
	Jessurunkamp	Groen	Afgerond (*)	Afgerond (*)
Zeist 1	Dennendal/Sterrenberg	Zorg (rood/groen)	N.v.t.	N.v.t.
Zeist 2	Kamp van Zeist	Groen	2014	--
	Den Dolder (Leeuwenhorst\Middenas)	Rood	t/m 2018	2014-2017
Zeist 3	Westelijke corridor	Groen	t/m 2014	(subsidie)
	Dorrestein (wordt cluster Zeist 4)	Rood	t/m 2017	2015-2017 (uitgifte)
Zeist 3	Huis ter Heide west	Rood	t/m 2019	2017-2018
	Harlanterrein (TNO)	groen	Afgerond	Afgerond

(\*) in het voorjaar van 2013 verrekend met het Beheerfonds

## 1.2 Samenvatting van de kosten en baten (stand per 1-1-2013)

In onderstaande tabel is het nominale financiële resultaat per project weergegeven. In de laatste kolom is het saldo opgenomen inclusief rente en inflatie (Netto Contante Waarde).

Tabel 3: Financieel resultaat per project  
(bedragen afgerond in miljoenen euro's, excl. BTW, prijspeil 1 januari 2013)

Projectnaam	Kosten nominaal	Baten nominaal	Saldo NCW (per 1-1- 2013)	Saldo nominaal
Oostelijke corridor	28,6	9,2	-19,4	-19,4
Kodakterrein	10,6	0	-10,6	-10,6
Soesterveen	0,3	0	-0,3	-0,3
Apollo-Noord	29,2	40,0	+8,0	+10,8
Richelleweg	11,5	22,8	+9,8	+11,3
Jessurunkamp	1,1	0	-1,1	-1,1
Dennendal/Sterrenberg				
Kamp van Zeist	2,7	0	-2,6	-2,7
Den Dolder (Leeuwenhorst\Middenas)	16,7	19,8	+2,4	+3,1
Westelijke corridor	3,0	0	-2,9	-3,0
Dorrestein	21,3	22,4	+0,1	+1,1
Huis ter Heide west	5,2	9,0	+3,0	+3,8
Harlanterrein (TNO)	2,3	0	-2,3	-2,3
<b>Totaal</b>	<b>132,5</b>	<b>123,2</b>	<b>-15,9</b>	<b>-9,3</b>

## 1.3 Gehanteerde rekenparameters

Voor de herziening van 2013 zijn de volgende rekenparameters gehanteerd:

- Rente 4%
- Opbrengstenstijging t/m 2015 0%
- Opbrengstenstijging vanaf 2015 1,7%
- Kostenstijging t/m 2015 0%
- Kostenstijging vanaf 2015 1,7%

In paragraaf 1.1 is per project de fasering aangegeven. Samen met de gehanteerde parameters bepaalt de fasering het uiteindelijke bedrag aan rente waarmee in dit project rekening gehouden moet worden. Op dit moment is er geen aanleiding de parameters te herzien, behoudens de genoemde afspraken over rente waarover in hoofdstuk 3 wordt gesproken.

## 1.4 Het Beheerfonds

Zoals eerder vermeld is er dit voorjaar een tweetal projecten verrekend met het Beheerfonds. Deze verrekening vindt plaats zodra een project qua uitvoering is afgerond. In deze tussenrapportage is nog geen onderscheid gemaakt tussen verrekende projecten en in uitvoering zijnde projecten in de Mastergrondexploitatie. Dit onderscheid zal bij de herziening per 1-1-2014 wel gemaakt gaan worden. Het onderscheid tussen projecten in het Beheerfonds en projecten in de Mastergrondexploitatie heeft geen financiële gevolgen. De financiële haalbaarheid van Hart van Heuvelrug zal er niet door worden beïnvloed. Het is een afgesproken administratieve handeling en beheersmaatregel waarmee het niet langer mogelijk is



kosten op die projecten te laten drukken. In het Beheerfonds worden uiteindelijk alle kosten en baten verrekend, waarmee de Mastergrondexploitatie Hart van Heuvelrug kan worden afgesloten. Conform nieuwe bestuurlijke afspraken kan er vanaf 1-1-2013 0% rente gerekend worden over zowel de projecten in het Beheerfonds als de door de Provincie voorgefinancierde projecten in de Mastergrondexploitatie. Zie ook hoofdstuk 3 effecten van de 0% rente.

## 2. ACTUELE STAND VAN ZAKEN PER PROJECT

Per project wordt inzicht gegeven in de voortgang van de verschillende projecten. De input is verkregen van de verschillende trekkers van de verschillende projecten. Het aangeleverde inzicht is **informatief** en is geen reden geweest om de cijfers uit de laatste vastgestelde Mastergrondexploitatie per 1-1-2013 tussentijds aan te passen.

### **CLUSTER SOEST**

#### Oostelijke corridor

Ten opzichte van de laatste Mastergrondexploitatie (1-1-2013) zijn er geen significante ontwikkelingen. De grondverwerving loopt op schema. De laatste aankopen zullen waarschijnlijk nog dit jaar plaatsvinden.

#### Kodakterrein

Project is uitgevoerd en is reeds in 2013 verrekend met het Beheerfonds. Zie aparte toelichting op het onderwerp Beheerfonds.

#### Soesterveen

Het project is in het voorjaar uitgevoerd binnen budget. Wordt het komende jaar (2014) verrekend met het Beheerfonds.

#### Apollo-Noord

##### Apollo Noord fase I – Kontakt der Kontinenten

###### ▪ *Besluitvorming*

Het deelproject Kontakt der Kontinenten is in het laatste deel van de ontwerpfase. Het stedenbouwkundig plan wordt in 2013 afgerond. Dit traject vraagt aandacht en zorgvuldigheid, en daardoor tijd. De verwachting was dat in het najaar van 2012 het plan aan de stuurgroep kon worden voorgelegd. Gezien de stand van zaken medio 2013 wordt verwacht dat een plan na de zomer van 2013 aan de stuurgroep wordt voorgelegd. In het najaar wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling van Kontakt der Kontinenten.

###### ▪ *Geld*

In de herziening van de grondexploitaties 2013, gebaseerd op de peildatum 1-1-2013, zijn voor Apollo Noord – Kontakt der Kontinenten bedragen geraamd voor verwerving en eerste werkzaamheden voor het bouwrijp maken. Voor de planvorming is een gering bedrag geraamd omdat het stedenbouwkundig plan in de eindfase is. Alle uitgangspunten van de vakdisciplines zijn helder we zijn de laatste zaken aan het fijn slijpen. De financiële onderhandeling zal in najaar plaatsvinden en naar verwachting vinden de uitgaven van de grond pas na 2013 plaats. De markt vraagt om een gefaseerde ontwikkeling wat inhoudelijk betekend dat er in 5 tranches de grond wordt uitgegeven. In de herziening van de grondexploitatie van 1 januari 2013 is dit verwerkt. De voorgenomen proces stappen bij de herziening van 2013 worden volgens planning genomen.

###### ▪ *Organisatie*

Dit project is ondergebracht bij het projectbureau van de gemeente Soest. Als onderdeel van het cluster Soest van het programma Hart van de Heuvelrug wordt het project in opdracht van de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug uitgevoerd. Besluiten die betrekking hebben op de planning en op het financiële eindresultaat, worden ter vaststelling voorgelegd aan de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug. De raad wordt door het college over deze besluiten geïnformeerd.

- *Tijd (planning)*

Zowel het stedenbouwkundig plan als de bijhorende grondexploitatie wordt momenteel opgesteld. Naar verwachting is het stedenbouwkundig plan in juli / augustus 2013 gereed. Dit is een gezamenlijk plan van de gemeente Soest, en projectontwikkelaar Heilijgers. Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt door Terra Incognita. De grondexploitatie volgt hieruit en is in september 2013 gereed.

- *Informatie (communicatie)*

Samen met de ontwikkelaar wordt de voortgang van de plannen aan de bewoners van Soesterberg getoond. Dit gaat gelijk op met de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. In oktober 2013 kan een eerste informatieavond georganiseerd worden.

- *Kwaliteit*

De wijk die achter Kontakt der Kontinenten gerealiseerd wordt krijgt een unieke woonkwaliteit, die een blijvende verrijking is voor Soesterberg. Juist in de veranderde woningmarkt is kwaliteit van zeer groot belang. Om die reden is het essentieel dat de keuzes tussen kwaliteit aan de ene kant en opbrengst en resultaat voor Hart van de Heuvelrug aan de andere kant, transparant gemaakt worden.

- *Risico's*

Het belangrijkste risico is de veranderde woningmarkt. Beheersing van dit risico is mogelijk door flexibiliteit in het project in te bouwen, zodat ingespeeld kan worden op de mogelijkheden die de markt wel biedt. Een afgeleide hiervan is de onzekerheid over het daadwerkelijke eindresultaat van dit project. Beheersmaatregel voor dit risico is de grond met een vaste vierkante meterprijs verkopen aan de ontwikkelaar. Het stedenbouwkundig plan is input voor de waarde van de grond met een vergelijking van de bouwclaim.

#### Apollo Noord fase II – Oude Tempel

- *Besluitvorming*

In januari heeft het college van B en W ingestemd met de opdracht aan Hosper voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan.

In september 2012 is de samenwerkingsovereenkomst Oude Tempel tussen gemeente Soest en grondeigenaar Steunstichting Zorgcoöperatie Nederland (SZN) ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over de gezamenlijke ontwikkeling van het bosgebied achter het kantoor Oude Tempel (voorh. Open Ankh). Het gebied vormt samen met Sauna Soesterberg en Kontakt der Kontinenten de ontwikkelingslocatie Apollo Noord, een project binnen het programma Hart van de Heuvelrug.

- *Geld*

Voor 2013 is een krediet van € 260.000 aangevraagd dat ten laste zal worden gebracht van de haalbaarheidberekening van Apollo Noord deelproject Oude Tempel van de Mastergrex Hart van de Heuvelrug.

Het eerste halfjaar van 2013 is volgens de planning van de herziene grondexploitatie van 1 januari 2013. De gemaakte kosten zijn vooral plankosten en onderzoekskosten o.a. t.b.v. de positionering van de locatie en de doelgroepen.

- *Organisatie*

Het project wordt uitgevoerd in opdracht van de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug. Besluiten die betrekking hebben op de planning en financiële resultaten worden ter vaststelling voorgelegd aan de Stuurgroep. De raad wordt door het College van B&W over besluiten in de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug geïnformeerd.

De Stuurgroep Oude Tempel, waarin de projectwethouder van de gemeente en de bestuurder van de SZN zitting hebben, neemt de inhoudelijke en strategische besluiten rond het project.

Het Kernteam (SZN en gemeente) bereidt de Stuurgroep Oude Tempel voor.

- *Tijd (planning)*

In het eerste halfjaar is het doelgroeponderzoek afgerond evenals het archeologisch veldonderzoek. Stedenbouwkundig bureau Hosper heeft in januari opdracht gekregen voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie, een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. De stedenbouwkundige visie is inmiddels afgerond en is de opstap naar een concept stedenbouwkundig plan. In het derde kwartaal wordt samen met de stichting SZN een businessplan voor de uitgifte strategie uitgewerkt. De gemeente Soest zal eind 2013 een start maken met de ruimtelijke ordeningsprocedure. Het streven is eind 2014 het bestemmingsplan Apollo Noord Oude Tempel voor te leggen aan de stuurgroep.

In opdracht van de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug heeft in januari en februari een onderzoek plaatsgevonden naar eventuele extra optimalisering mogelijkheden van de betrokken projecten, waaronder Oude Tempel. In samenwerking met de projectgroep is hier volle aandacht aan besteedt.

- *Informatie (communicatie)*

De stedenbouwkundige visie en de positionering van het gebied zijn in samenwerking met de Steunstichting Zorgcoöperatie Nederland tot stand gekomen. Het stedenbouwkundig plan zal in de zelfde samenwerkingsvorm gerealiseerd worden. De afstemming over inhoud en voortgang met de Steunstichting vindt in goede samenspraak en regelmatig plaats.

- *Kwaliteit*

De ontwikkeling van Oude Tempel vindt plaats in een moeizame markt. Een vraaggerichte benadering staat meer dan ooit centraal in het planproces om tot een succesvolle ontwikkeling van het gebied te komen. Dit vraagt om maatwerk. De resultaten van het uitgevoerde doelgroepenonderzoek worden als uitgangspunt meegenomen in het planproces. Er wordt gestreefd naar een plan dat enerzijds de opbrengstpotentie heeft om de financiële doelstellingen te halen maar tegelijk ook alle gewenste kwalitatieve aspecten in zich heeft.

- *Risico's*

De onzekere woningmarkt vormt een van de belangrijkste risico's voor het behalen van het beoogd rendement zoals afgesproken binnen de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de Samenwerkingsovereenkomst met de grondeigenaar. Beheersing van dit risico gebeurt door ontwikkelingen op de regionale woningmarkt goed in de gaten te houden, inzicht te krijgen in de doelgroepen en waar mogelijk flexibiliteit in de plannen in te bouwen. Het doel is dat op deze locatie een ontwikkeling plaats vindt met een eigen karakter, complementair aan de omliggende ontwikkelingen.

### Apollo Noord – Sauna

- *Besluitvorming*

De stuurgroep Hart van de Heuvelrug heeft op verzoek van het college van de gemeente Soest ingestemd met een uitgestelde betaling van € 1 miljoen van de totale verkoopsom € 3.020.000,-- exclusief BTW. De aankoop van de grond had eind 2012 volgens afspraak plaats moeten vinden maar de financiering van de Sauna locatie was complexer dan voorheen voorzien. De levering van de grond is gestagneerd. Er vinden momenteel gesprekken plaats. De onderhandelingen zijn dus nog niet afgerond, maar blijven naar verwachting binnen de uitgangspunten van de Mastergrondexploitatie.

- *Geld*

De uitgestelde betaling van € 1 miljoen zal tegen een rentecomponent van 4% worden verleend. Met een afspraak dat de uitgestelde betaling in drie termijnen worden terugbetaald 1 juli 2018, 1 juli 2019 en 1 juli 2020. De economische voortgang wordt jaarlijks gecommuniceerd met de gemeente Soest om indien mogelijk eerder tot terug betaling over te gaan.

- *Tijd (planning)*

De werkzaamheden van de gemeente Soest in het kader van het bouwrijp maken van de Sauna locatie zijn afgerond. De bouw van de Sauna kan in het najaar van 2013 worden gestart. In het najaar van 2014 worden de deuren van de sauna geopend voor het publiek.

#### Richelleweg

In het eerste half jaar zijn voornamelijk kosten gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken (en bodemsanering), ad 450.000 euro en plankosten ad 45.000 euro. Dit was conform planning. Conform verwachting is in het voorjaar de verkoop van eerste kavel gerealiseerd. De bijdrage vanuit de grondexploitatie Dorrestein komt te vervallen, omdat de kaververkoop aan Dorrestein op de Richelleweg niet doorgaat. Dit zal worden gecompenseerd binnen de gronduitgifte van het vrij uit te geven terrein.

#### Jessurunkamp

Project is uitgevoerd en verrekend met het Beheerfonds. Dit zal worden verwerkt in de Mastergrondexploitatie 2014

### **CLUSTER ZEIST 1**

Geen bijzonderheden.

### **CLUSTER ZEIST 2**

Voor deze cluster is in het voorjaar de locatie Leeuwenhorst nader onderzocht. Over de ontwikkeling van deze locatie en de realisatie van kamp van Zeist zijn nog geen besluiten genomen. Voor de beheersing van de risico's is er afgesproken dat er geen investeringen op kamp van Zeist zullen plaatsvinden zonder zekerheid over de financiering van deze kosten. Er vinden momenteel gesprekken plaats tussen de verantwoordelijke partners (gemeente Zeist, zorginstellingen, provincie Utrecht, VWS en UL) over mogelijke alternatieven voor cluster Zeist 2. Pas als hier definitief afspraken over zijn gemaakt is helder welke consequenties het heeft voor de Mastergrondexploitatie. Daarbij is overigens het uitgangspunt dat alternatieven geen negatief effect mogen hebben op de Mastergrondexploitatie.

### **CLUSTER ZEIST 3**

#### Westelijke corridor

De afgelopen jaren is meer dan 90% van het sleutelgebied Erica verworven. De laatste aankopen zullen naar verwachting nog dit jaar plaatsvinden. Er zijn geen afwijkingen tot eerdere ramingen te vermelden.

#### Huis ter Heide west

Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie per 01-01-2013 zijn er bij Huis ter Heide west geen opvallende afwijkingen te melden. De prognose is dat de voor dit jaar voorziene plan- en verwervingskosten ook daadwerkelijk zullen worden gemaakt, maar verder is er geen sprake van uitgaven of inkomsten. De grondexploitatie

ontwikkelt zich vooralsnog conform planning, en er zijn ook geen significante aanpassingen van het risicoprofiel.

Harlanterrein (TNO)

Er hebben binnen dit project geen noemenswaardige financiële transacties plaatsgevonden. De laatste verrekeningen met de aannemer zullen naar verwachting nog dit jaar plaatsvinden. Het terrein is in beheer overgedragen aan het Utrechts Landschap.

Dorrestein

Het perceel is aangekocht en een gedeelte van de aan te kopen gronden is nodig voor de ontsluiting van de toekomstige woningbouw op Vliegbasis Soesterberg. Deze ontsluiting dient tevens voor het bedrijventerrein Soesterberg Noord. Er hebben geen noemenswaardige financiële transacties plaatsgevonden.

### 3. EFFECTEN VAN REKENPARAMTERES OP HET SALDO

De groene opgave is grotendeels afgerond en de rode opgave is met de uitgifte van de eerste kavel op Richelleweg voorzichtig gestart. Over de groene investeringen is en wordt momenteel nog 4% rente berekend. De reeds gerealiseerde en nog te maken rentekosten bepalen dientengevolge voor een groot deel het huidige tekort. De provincie Utrecht heeft in een bestuurlijk overleg op 31 mei aangegeven dat het mogelijk is om, onder voorwaarden, de rentekosten over Provinciale voorfinancieringen vanaf 1-1-2013 op 0% te zetten. Deze toezegging heeft grote invloed op het saldo van het programma en vergroot ook de sturingsmogelijkheden en daarmee de beheersbaarheid van het resterende programma.

De huidige markt vraagt om flexibiliteit in de tijd en fasering. De huidige rente van 4% beperkt dit daar uitstel direct financiële gevolgen heeft. Bij de voorgestelde 0% rente vervalt een bepalende factor bij onderhandelingen, faseringen en te nemen beslissingen. De factor tijd kan dan in ons voordeel gaan werken, we kunnen beter aansluiten op de vraag in de markt.

De Provincie financiert momenteel 7 van de 15 projecten uit de Mastergrondexploitatie voor, 3 projecten worden uitgevoerd door de zorginstellingen, 3 door de gemeenten Zeist/Soest. Leeuwenhorst/Kamp van Zeist zijn qua saldo neutraal.

Om inzicht te verschaffen in de effecten van rente en ter gedachte vorming als voorbereiding op verdere afspraken over toe te rekenen rente, staat hieronder in een overzicht de effecten van de rente op 0% voor alle projecten vanaf 1-1-2013.

Bij ongewijzigde rente zou het tekort in 2020 circa 22 miljoen euro bedragen. Bij 0% rente vanaf 1-1-2013 is het tekort circa 9 miljoen euro. Dit betreft een verbetering van 13 miljoen euro en het voorkomt dat bij verschuiving van rode locaties de rente over de groene investeringen verder oploopt.

Variant	Kosten	Baten	Saldo nominaal	Saldo NCW (per 1-1- 2013)	Saldo eindwaarde (2030)	Saldo eindwaarde (2021)
<b>Basis (rente 4% inflatie 1,7 %)</b>	<b>132,5</b>	<b>123,2</b>	<b>- 9,3</b>	- 15,8	-30,9	- 22,3 (- 55,3 groen + 33 rood)
Basis (rente 0% inflatie 1,7%)	132,5	123,2	- 9,3	- 8,0	- 8,0	- 8,0
VARIANT 1						
Basis totaal (rente 0% inflatie 0%)	132,5 48,6 groen 83,9 rood	123,2 9,1 groen 114,1 rood	- 9,3 - 39,5 groen + 30,2 rood	- 9,3 - 39,5 groen + 30,2 rood	- 9,3 - 39,5 groen + 30,2 rood	- 9,3 - 39,5 groen + 30,2 rood
VARIANT 2						
Basis totaal (rente rood 4% en groen 0% en inflatie 0%)	132,5 48,6 groen 83,9 rood	123,2 9,1 groen 114,1 rood	- 9,3 - 39,5 groen + 30,2 rood	n.v.t.	n.v.t.	- 8,3 - 39,5 groen + 31,2 rood

### *Conclusie*

Het voorkomen dat de rentekosten over de groene projecten verder oplopen is de belangrijkste beheersmaatregel tot nu toe. Het maakt bovendien mogelijk om in de huidige markt flexibeler te programmeren en te faseren zonder oplopende rente over de groene investeringen.

Het voorstel van de Provincie dat er vanaf 1-1-2013 geen rente meer verschuldigd is over de door de Provincie voorgefinancierde projecten moet nog verder worden uitgewerkt. Bovendien wordt er onderzocht of deze 0% rente ook voor de andere projecten kan gelden en of dit logisch is. Voor een inzicht in de mogelijke effecten is het verlagen van de rente voor de totale Mastergrondexploitatie inzichtelijk gemaakt. Of een lagere rente voor de gemeentelijke projecten ook mogelijk is, moet nog nader onderzocht worden.

Het verlagen van de rente vanaf 1-1-2013 voor alle projecten en het niet meer indexeren van kosten en baten veroorzaakt een verbetering van het saldo op eindwaarde (2021) van 22,3 miljoen naar 9,3 miljoen is circa 13 miljoen euro. Het maken van afspraken over de te berekenen rente is derhalve zeer zinvol. Het positieve effect wordt voor het grootste deel (circa 55,3 minus 39,5 is 16 miljoen !!) veroorzaakt door de lagere rentekosten over de groene investeringen. De wijze waarop de afspraken over de te hanteren rente wordt vormgegeven zal onderdeel zijn van het nieuwe Afsprakenkader.



#### 4. CONCLUSIE EN INFORMATIEVOORZIENING

De groene opgave van Hart van de Heuvelrug is nagenoeg afgerond. De aanleg van het ecoduct Boele Staal, de herinrichting van kamp van Zeist en enkele verwervingen ten behoeve van de Westelijke Corridor zijn voorlopig stilgezet en zijn in afwachting van de nieuwe afspraken. De groene investeringen (circa 40 miljoen euro) waren tot op heden rentedragend. Door het voorstel van de Provincie Utrecht zijn deze rentekosten van af 1-1-2013 op nul gezet. Dit heeft een grote invloed op het saldo van Hart van de Heuvelrug en maakt het bovendien mogelijk om de rode opgave te kunnen uitvoeren zonder oplopende rentelasten. De wijze waarop dit geëffectueerd kan worden, moet nog bij de uitwerking van het nieuwe afsprakenkader vormgegeven worden.

Het komende half jaar zal er gewerkt worden aan de uitwerking van het Afsprakenkader over de aansturing van het resterende programma Hart van de Heuvelrug. Deze voorliggende tussenrapportage geeft een actueel gevoel bij het huidige programma, de voortgang en de financiële haalbaarheid. Grofweg kan gesteld worden dat de verschillende projecten het afgelopen half jaar binnen de verwachtingen en planning zijn gerealiseerd en dat er geen aanleiding lijkt de cijfers en planning aan te passen ten opzichte van de Mastergrondexploitatie van een half jaar geleden.

Vanaf oktober 2013 zal er gewerkt gaan worden aan de herziening Mastergrondexploitatie per 1-1-2014. Alle actuele, mogelijk nieuwe afspraken en actuele ontwikkelingen zullen samen met een risicoanalyse in het voorjaar gepresenteerd worden en als financiële basis dienen voor het nieuwe Afsprakenkader.

Projectenkaart Hart van de Heuvelrug

