

Afsprakenkader verdere samenwerking Hart van de Heuvelrug 2013



COLOFON

OPGESTELD DOOR
DATUM

Programmabureau Hart van de Heuvelrug
12 juni 2013

Hart van de Heuvelrug verbindt

Van ecoduct tot bedrijventerrein en van nieuwe natuur tot woningbouw: een aanpak waarin zorg, wonen, natuur, recreatie en bedrijvigheid in balans worden ontwikkeld.



Gemeente Zeist



provincie :: Utrecht



Gemeente
Soest

Inhoudsopgave

| | | |
|------------|--|----------|
| 1. | <u>AANLEIDING</u> | 1 |
| 2. | <u>AFSPRAKENKADER NIEUWE SAMENWERKING</u> | 2 |
| 3. | <u>TOELICHTING</u> | 3 |
| 3.1 | KOSTEN BEPERKEN | 3 |
| 3.2 | OPTIMALISATIE VAN OPBRENGSTEN | 3 |
| 3.3 | SAMENWERKING EN AANSTURING BIJ RODE PROJECTEN | 4 |
| 4. | <u>VERVOLG</u> | 5 |

1. AANLEIDING

In 2004 zijn 17 partijen de samenwerking aangegaan om ambities op het gebied van Natuur, Zorg, Wonen, Werk en Recreatie te realiseren. De afgelopen jaren is voortvarend aan de verschillende projecten gewerkt. Veel projecten zijn gerealiseerd of staan in de steigers. De Raamovereenkomst uit 2004 kent een eindtermijn en loopt daardoor in juni 2014 af. Al blijven de Clusterovereenkomsten doorlopen, een nieuwe afspraak om de betreffende partijen samen te binden is nodig, want niet alle projecten zijn voor de einddatum afgerond.

De tijden zijn veranderd. Als gevolg van de marktontwikkelingen is de uitvoering van de rode projecten vertraagd en zijn mogelijk programmatische aanpassingen nodig om aansluiting bij de nieuwe markt te vinden. Of is het moment waar het rode deel van het programma wordt uitgevoerd nu niet geschikt, maar later wel. En nu er vooral rode projecten nog in uitvoering zijn c.q. moeten worden genomen, is een andere aanpak nodig dan die van de afgelopen jaren om de resultaten te optimaliseren; met een andere vorm van aansturing.

Tegelijkertijd is duidelijk dat verschillende van de 17 partners de ambities van het programma nog steeds onderschrijven, maar niet langer de behoefte hebben aan een beslissingsbevoegde rol. Projecten zijn gerealiseerd, rollen zijn gespeeld.

De nadruk voor het programma komt nu te liggen op de optimale realisatie van de rode projecten. De daarmee samenhangende risico's worden met name gevoeld door de gemeenten Zeist en Soest en de provincie Utrecht. Zij voelden dan ook een sterke behoefte om met elkaar te praten over de wijze waarop het programma na het aflopen van de Raamovereenkomst optimaal gerealiseerd zou kunnen worden en welke afspraken nodig zijn om de risico's voor nu en in de toekomst tot een minimum te beperken.

Dit document beschrijft de resultaten van deze zoektocht en de afspraken die de gemeenten en de provincie bereid zijn met elkaar te maken. Dit totaalpakket vormt het kader voor de verdere uitwerking die zal moeten leiden tot nieuwe, concrete afspraken, aanpassing dan wel vervanging van bestaande clusterovereenkomsten tussen de verschillende partners en een strakke programmaorganisatie die het optimale resultaat weet te bereiken bij de realisatie van de rode projecten. De elementen in het afsprakenkader kunnen niet los van elkaar worden gezien en betekenen voor elke partij dat er gegeven en gekregen wordt.

Dit document is bedoeld als kader stellend voor de colleges van B en W van de gemeenten Zeist en Soest en het college van GS van de provincie Utrecht, en wordt om deze reden voorgelegd aan de raden en staten. Een brede, open discussie is gewenst waarmee de piketten gezet moeten worden voor de toekomst. Dit kan niet zonder betrokkenheid van het Bestuurlijk Platform. Om die reden wordt met verschillende partners gesproken over die toekomst en zal een definitief besluit ter instemming aan het platform voorgelegd moeten worden.

In het volgende hoofdstuk worden de elementen van deze kaders beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een nadere toelichting.

2. AFSPRAKENKADER NIEUWE SAMENWERKING

De ambities voor Hart van de Heuvelrug staan voor de partners niet ter discussie. Dat voor de realisatie daarvan een goede samenwerking essentieel is evenmin. In goed overleg is men tot een aantal afspraken gekomen die die samenwerking ook mogelijk maken. De grote lijn daarbij is dat we eerst de kosten proberen te reduceren binnen de projecten van Hart van de Heuvelrug en de Vliegbasis Soesterberg. Vervolgens onderzoeken we de mogelijkheden om opbrengsten te optimaliseren binnen de rode projecten van het programma en de Vliegbasis. We maken afspraken over de verdeling van het risico voor het geval deze twee tot onvoldoende positief resultaat hebben geleid. Om een en ander mogelijk te maken zijn nieuwe afspraken over de sturing van de realisatie van de rode projecten noodzakelijk. Drie thema's vormen dan ook de leidraad voor het hieronder beschreven het afsprakenkader:

- Kosten beperken
- Opbrengsten optimaliseren
- Integrale aansturing van de realisatie van rode projecten

Per thema worden de gemaakte afspraken benoemd.

Kosten beperken

- Kostenbeperkende maatregelen binnen projecten Hart van de Heuvelrug zijn geïnterpreteerd en in het kader van de Mastergex 2012 deels geïmplementeerd.
- De bouw van het Ecoduct Boele Staal is uitgesteld.
- De vergroening van Kamp van Zeist vindt pas plaats als de financiële middelen er zijn.
- Kostenbeperkende maatregelen voor de Vliegbasis Soesterberg zijn in kaart gebracht.
- De door de provincie berekende rente op de voorfinanciering en het Beheerfonds gaat van 4% naar 0%. De provincie zal de financiële consequenties daarvan dragen.
- Mogelijkheden voor verdere kostenreductie worden continu onderzocht en blijven onderdeel van de opdracht van het programma en dus van de partners.

Optimalisatie van opbrengsten:

- De optimalisatie van de opbrengsten van de rode projecten binnen Hart van de Heuvelrug is een opgave van het nieuwe programma en dus van de partners.
- Hetzelfde geldt voor de woningbouwopgave Vliegbasis Soesterberg.
- De bestaande kaders ten aanzien van fasering (in tijd) en woningdifferentiatie (kwaliteit) worden onderzocht, en waar mogelijk en gewenst aangepast om optimaal aan te sluiten op de markt. Dat geeft de grootste kans op optimalisatie van de opbrengsten.

Samenwerking en aansturing van de rode projecten

- We komen tot één programma waarbinnen alle rode projecten van het Programma Hart van de Heuvelrug en de Vliegbasis Soesterberg worden gerealiseerd.
- De realisatie van dit programma wordt integraal aangestuurd waarbij invulling wordt gegeven aan de optimalisatie van de opbrengsten.
- De partners worden gezamenlijk opdrachtgever van een compacte, professionele en uitvoeringsgerichte organisatie met voldoende mandaat.
- Die organisatie wordt verantwoordelijk voor de realisatie van de rode projecten, met heldere kaders en targets.
- De inspanningsverplichting die is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst voor de Vliegbasis wordt omgezet in een resultaatsverplichting voor alle partijen. Dat betekent dat de het maximale bedrag van 10 miljoen verdiend moet worden op de Vliegbasis. Het risico dat ontstaat als dit niet lukt wordt een gezamenlijk risico, wat in belangrijke mate wordt gedekt door de mogelijkheid aanzienlijk kosten te beperken op de Vliegbasis en het vervallen van de renteberekening door de provincie.
- De minimale terugverdienopgave voor de rode projecten in het programma en de Vliegbasis bestaat derhalve uit het huidige tekort bij het programma, de 18 miljoen uit de SOK voor fase 1 van de Vliegbasis en de noodzakelijke kosten om de Vliegbasis te kunnen openstellen.
- De drie partners staan nu garant voor 10 miljoen + 18 miljoen euro.

Benadrukt wordt dat het afsprakenkader als één geheel dient te worden beschouwd, de elementen kunnen niet los van elkaar worden gezien. Eén en ander geldt onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraden van Soest en Zeist, en Provinciale Staten van Utrecht.

3. TOELICHTING

De Raamovereenkomst van 17 partners uit 2004 vormt de koepel voor de projecten in het programma. Hierin zijn ondermeer basisafspraken gemaakt over de financiële verevening tussen rode en groene projecten, en het principe van de rood-groen balans. Per cluster is een overeenkomst gesloten tussen de betrokken partners waarin nadere afspraken zijn gemaakt over de wijze waarop de projecten worden gerealiseerd. De Raamovereenkomst loopt medio 2014 af, de clusterovereenkomsten worden beëindigd als de projecten gerealiseerd zijn of zoveel eerder als de partners overeen komen.

De afgelopen jaren is veel werk verzet. In de realisatie van groene projecten, maar ook in de voorbereiding van rode projecten. In het gebied zijn de resultaten te zien. Maar de wereld, en in het bijzonder de woningmarkt, is veranderd en het beeld dat we bestond in 2004 is niet meer van toepassing. De uitdaging voor de toekomst ligt in het afronden van de groene projecten in de komende jaren en realiseren van de rode opgave de komende 10 jaar: financieel maar ook in kwalitatieve zin.

De huidige Mastergrex toont een begroot tekort van 9,2 miljoen nominaal met een risico inschatting van 1,6 miljoen euro. (Rekening houdend met de opbouw van rente is dit 15,9 miljoen netto contant.) De verslechtering ten opzicht van 2012 (11,1 miljoen netto contant) wordt vooral veroorzaakt door het incalculeren van lagere opbrengsten die voorheen nog als risico werden gezien en de oplopende rentekosten als gevolg van vertraging in de opbrengsten.

Om te voorkomen dat de tekorten oplopen was ingrijpen noodzakelijk. Om het programma beheersbaar te houden moet er opnieuw en continu kritisch gekeken worden naar de noodzakelijke kosten voor het afronden van de groene projecten. Daarnaast moet afgesproken worden op welke wijze de ontwikkeling en realisatie van de rode projecten wordt aangestuurd.

3.1 KOSTEN BEPERKEN

Projecten Hart van de Heuvelrug

In het kader van de actualisatie van de Mastergrex is voor alle projecten binnen Hart van de Heuvelrug geïnventariseerd welke mogelijkheden er zijn de kosten te reduceren. Feit is dat het merendeel van de projecten reeds is gerealiseerd en kosten dus gemaakt. Een aantal maatregelen is alsnog genomen en dan ook doorgevoerd in de Mastergrex 2012 (soberdere inrichting, lagere plankosten en minder grondverwerving Sleutelgebied Erica en ecoduct Boele Staal).

De bouw van het ecoduct Boele Staal is uitgesteld. Dit heeft een beperkt effect op de Mastergrex. De realisatie van de vergroening van Kamp van Zeist is uitgesteld, tot het moment waarop de financiële middelen zeker zijn. Dat voorkomt voorfinanciering.

Vliegbasis Soesterberg

De mogelijkheden om kosten te besparen binnen het project Vliegbasis Soesterberg zijn geïnventariseerd. Hierin is nog geen keuze gemaakt, in de huidige berekeningen voor de Vliegbasis is er dan ook nog geen rekening mee gehouden.

Rente op de voorfinanciering en het Beheerfonds

In lijn met de tussen de partners gemaakte afspraken voor het Programma en Vliegbasis Soesterberg berekenen de provincie en de gemeenten 4% rente over de voorfinanciering voor haar projecten en projecten die zijn verrekend met het Beheerfonds. Het huidige begrootte tekort van 15,9 miljoen euro netto contant wordt in belangrijke mate bepaald veroorzaakt door de berekening van rente, daar de inkomsten stagneren. De provincie is bereid de door haar berekende rente te verlagen tot 0%, waardoor het tekort daalt tot circa 9,2 miljoen euro: het nominale tekort. De provincie zal de financiële consequenties daarvan dragen. Daarmee ontstaat er ook de ruimte om rode projecten in de tijd te schuiven, waardoor beter op de markt kan worden ingespeeld.

Verdere kostenreductie

Mogelijkheden voor verdere kostenreductie worden continu onderzocht en blijven onderdeel van de opdracht van het programmabureau.

3.2 OPTIMALISATIE VAN OPBRENGSTEN

Projecten Hart van de Heuvelrug

Bij de herziening van de Mastergrex zijn de exploitaties van de rode projecten geactualiseerd en zijn beperkte mogelijkheden voor optimalisatie (binnen de oorspronkelijke kaders) bij verschillende projecten doorgevoerd. Aansluitend zijn exercities uitgevoerd waarmee inzicht is verkregen in de onderlinge samenhang tussen de rode projecten, en de samenhang in fasering (tijd) en differentiatie (kwaliteit) met

bouwprojecten in de regio. Een en ander is aangevuld met een consultatie van verschillende marktpartijen. Dit heeft geleid tot het volgende beeld:

- Beperkte mogelijkheden voor verdere optimalisatie lijken aanwezig binnen de huidige exploitaties van verschillende rode projecten. Substantiële kansen ontstaan als de huidige kaders voor woningdifferentiatie ter discussie kunnen worden gesteld. Samen voldoende om een deel van het huidige tekort te dekken.
- De grote kans voor het optimaliseren van de rode projecten in het programma ligt in de integrale aanpak van de projecten. Een onderliggend concept voor de projecten is nodig, waarbij de grenzen van de huidige (beleids)kaders worden verkend en waar mogelijk verzet. Niet alleen ter optimalisatie van de opbrengsten, maar ook omdat de markt vraagt om flexibiliteit in tijd en woningdifferentiatie. Daarmee kan optimaal ingespeeld worden op de kwaliteiten van de locatie en de vraag van de koper.

Nu de rentekosten geen invloed meer hebben op het resultaat van de Mastergereg, is het mogelijk om voor de projecten de juiste balans te vinden tussen het moment van op de markt brengen en het behalen van het optimale financiële resultaat.

Vliegbasis Soesterberg

Voor de rode locatie wordt momenteel gewerkt aan een stedenbouwkundig plan met bijbehorende grondexploitatie. De kaders worden gevormd door het gemeentelijk beleid, het Ruimtelijk Plan en de noodzaak aan te sluiten op de vraag vanuit de markt. In grote lijnen sluit dit aan op de realisatie van de projecten in het programma.

3.3 SAMENWERKING EN AANSTURING BIJ RODE PROJECTEN

- Het programma Hart van de Heuvelrug zal zich van een groen\rode opgave gaan transformeren in een optimale realisatie van de rode projecten. Voor de nog resterende groene projecten (Kamp van Zeist, Boele Staal, Ericaterrein) worden afspraken gemaakt met de respectievelijke trekkers.
- De integrale aanpak is noodzakelijk voor een optimale realisatie van de projecten en het creëren van nieuwe kansen. Zonder deze integrale aanpak wordt het kunnen realiseren van de rode opgave, zowel in financiële als in kwalitatieve zin erg onzeker. De integrale en uitvoeringsgerichte aanpak vraagt een andere manier van samenwerken.
- De wijze waarop bouwprojecten gerealiseerd worden is veranderd. Nauwere samenwerking met marktpartijen is van belang om een optimaal resultaat te halen, maar wellicht ook een deel van de risico's te kunnen spreiden. Een aantal marktpartijen heeft aangegeven op termijn kansen te zien voor de projecten, al zijn de voorwaarden uiteraard van doorslaggevend belang. Willen we marktpartijen interesseren in deelname aan het programma, en daarmee de kansen vergroten en risico's (deels) spreiden dan zijn heldere afspraken tussen de partners essentieel.
- De nieuwe samenwerking tussen de partners wordt gebaseerd op de integrale ontwikkeling van de rode projecten, waarbij tevens invulling wordt gegeven aan de optimalisatie van de rode opgave. De grenzen van de bestaande kaders ten aanzien van fasering en woningdifferentiatie worden onderzocht en waar mogelijk en gewenst aangepast om zo goed mogelijk aan te sluiten op de vraag vanuit de markt. De eerder genoemde optimalisatie van de rode projecten vormt onderdeel van de opdracht.
- Een compacte, professionele uitvoeringsgerichte organisatie met voldoende mandaat die zorg draagt voor de realisatie van de rode projecten met heldere kaders en targets, is essentieel. De partners worden gezamenlijk opdrachtgever deze organisatie. Dat betekent dat de partners gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de resultaten van het programma, en dus ook gezamenlijk risico dragen.
- In de Samenwerkingsovereenkomst voor de Vliegbasis zijn partijen een inspanningsverplichting overeengekomen voor het verdienen van 10 miljoen euro ten behoeve van Hart van de Heuvelrug. Dit zou dienen te geschieden door extra woningen te bouwen. In plaats van deze verplichting spreken partijen een taakstelling af, die bovenop een reeds gerealiseerd aanbestedingsvoordeel komt. Het huidige begrootte tekort voor het programma van 9,2 miljoen nominaal (15,9 miljoen netto contant) wordt daarmee gedekt door een taakstelling voor de drie partners.
- Samen met de eerder genoemde mogelijkheden voor kostenreductie en opbrengsten optimalisatie wordt hiermee het risico beheersbaar gemaakt.

4. VERVOLG

Dit afsprakenkader is het uitgangspunt voor de verdere vormgeving van de constructieve samenwerking tussen de partners teneinde de ambities van Hart van de Heuvelrug te realiseren.

Met de instemming van de colleges en informatie van de raden en staten zal met de verdere uitwerking worden begonnen. Deze uitwerking zal in eerste instantie leiden tot een intentieovereenkomst waarin de afspraken verder worden uitgewerkt en het proces tot en met de implementatie in juni 2014 wordt beschreven. Dit document zal eind september/begin oktober aan de beide gemeenteraden en Provinciale Staten ter instemming worden voorgelegd. Daarbij zal ondermeer aandacht worden besteed aan de een verdere financiële onderbouwing, een aanzet voor een nieuw sturingsmodel en de wijze waarop een en ander juridisch geborgd kan worden. De vraag of de bestaande Raamovereenkomst en Clusterovereenkomsten aanpassing danwel vervanging behoeven is dan aan de orde.

Voorafgaand aan de behandeling door raden en staten zal het gehele aan alle partners van het programma, verenigd in het Bestuurlijk Platform, worden voorgelegd. Hen zal gevraagd worden mee te denken over hun rol in het toekomstige programma en de wijze waarop de huidige clusterovereenkomsten aanpassingen nodig hebben. Daarbij horen ook afspraken over de wijze waarop partners mogelijkwijs het programma kunnen verlaten. De besluiten van het Platform en raden en staten vormt de opdracht om de nieuwe samenwerkingsvorm uit te werken en te implementeren.

Parallel aan de veranderopgave lopen processen rondom de clusters Zeist I en Zeist II, en de stedenbouwkundige uitwerking en doorrekening van de woningbouwopgave voor de Vliegbasis. Mogelijk nieuwe inzichten dienen een plek te krijgen in de nieuwe afspraken.

Medio 2014 loopt de Raamovereenkomst af. Voor die tijd zijn de nieuwe afspraken uitgewerkt en vastgelegd, is de nieuwe organisatie opgezet en start de aansturing van een vernieuwd programma Hart van de Heuvelrug.

Projectenkaart Hart van de Heuvelrug

