

Aan Provinciale Staten
Statencommissie Ruimte, Groen en Water

DATUM 7 maart 2017
ONS NUMMER 81A75DAB
NUMMER PS 2017RGW34
BIJLAGE 2

REFERENTIE Carla Bisseling
DOORKIESNUMMER 0618300620
E-MAILADRES Carla.bisseling@provincie-utrecht.nl
PORTEFEUILLEHOUDER Krol

Onderwerp Statensbrief: Mastergrondexploitatie per januari 2017 van programma Hart van de Heuvelrug en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Geachte dames en heren,

Hierbij bieden wij u ter informatie twee financiële rapportages aan: de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2017 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2017.

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (verder: mastergrex HvdH) is een per 1-1-2017 geactualiseerde integrale weergave van alle grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug, aangevuld met een risicoanalyse. De mastergrex 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 (verder: grex VBS) is geactualiseerd per 1-1-2017 en presenteert de prognose van kosten en opbrengsten voor zowel het Park als de Woonwijk (inclusief de kavels Dolderseweg en Amersfoortsestraat).

Inleiding

Het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg hebben ieder een eigen samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zeist, gemeente Soest en provincie Utrecht. Tevens beschikken ze over een eigen grondexploitatie. Tegelijkertijd zijn er wel relaties tussen Hart van de Heuvelrug en de Vliegbasis Soesterberg. Naast dat Zeist, Soest en de provincie Utrecht gezamenlijk werken aan beide opgaven zijn er ook inhoudelijk raakvlakken, onder andere op het vlak van ontsluiting, woningbouwprogramma en financiën. Gezien de relaties tussen Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg en gezien de afspraak in de samenwerkingsovereenkomsten dat voor beide aan het begin van het nieuwe (boek)jaar een herziene exploitatie wordt opgesteld, bieden we u de mastergrex HvdH en de grondexploitatie VBS gelijktijdig aan.

De mastergrex HvdH 2017 en de grondexploitatie VBS 2017 zijn vastgesteld in de stuurgroep Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg van 15 februari 2017.

Aanleiding
Hart van de Heuvelrug

Het programma Hart van de Heuvelrug is gestart in 2004 vanuit een unieke samenwerking tussen maar liefst 17 partijen die een gezamenlijke ambitie hadden: 26 projecten realiseren in het Hart van de Heuvelrug en zo de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Drie partijen: gemeente Zeist, gemeente Soest en Provincie Utrecht, hebben de samenwerking binnen Hart van de Heuvelrug vanaf juni 2015 voortgezet. Zij werken hierbij intensief samen met partners als Utrechts Landschap, zorgpartijen en de rijksoverheid. De ontwikkeling van natuur binnen het programma bevindt zich – behoudens de vergroening van Kamp van Zeist – in een afrondende fase. De oostelijke en westelijke corridor met de ecoducten Beukbergen, Huis ter Heide, Boele Staal, Leusderheide en Op Hees zijn gerealiseerd. Deze projecten worden samen met Harlanterrein afgesloten zodra de gebieden naar een beheersituatie zijn overgedragen

De natuurontwikkeling biedt goede kansen voor wonen, werken en recreëren in Zeist en Soest. Binnen het programma is op de locaties Richelleweg, Huis ter Heide, Apollo-Noord, Den Dolder Noordoost en Dorrestein ontwikkeling van woningen en bedrijven voorzien. De opbrengsten die worden gerealiseerd met de gronduitgifte binnen deze projectgebieden dienen ter dekking van het grootste gedeelte van de investering in natuurontwikkeling. In deze 'rode' projecten is goede voortgang. De kaveluitgifte op Richelleweg is op stoom gekomen en de eerste woningverkopen in Soesterberg zijn gestart.

In de mastergrex is per project een update gegeven van de voortgang en ontwikkelingen in 2016.

Vliegbasis Soesterberg

De Vliegbasis Soesterberg is een gebied met een rijke geschiedenis, unieke cultuurhistorische waarden en specifieke natuurwaarden gelegen in de gemeenten Soest en Zeist. Omdat de oorspronkelijke militaire functie sinds 2008 is komen te vervallen, hebben de provincie Utrecht, de gemeente Soest en de gemeente Zeist gezamenlijk de planvorming opgepakt om te komen tot een passende herbestemming van het gebied.

De gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht gaan gezamenlijk de vliegbasis opnieuw inrichten, in samenspraak met het Utrechts Landschap als mogelijk toekomstig eigenaar en beheerder. Hiertoe is in juni 2009 door de gemeenteraden van Soest en Zeist en de Provinciale Staten van Utrecht ingestemd met het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg. De uitgangspunten uit het Ruimtelijk Plan zijn juridisch geregeld in het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg. Het 'rode' gedeelte van het plan bestaat uit drie woningbouwlocaties, respectievelijk gelegen aan de zuidzijde van de Vliegbasis, aan de Dolderseweg en aan de Amersfoortsestraat.

Financiële consequenties

Hart van de Heuvelrug

De mastergrex 2017 heeft een resultaat van circa -/- € 9,9 mln. nominaal. Ten opzichte van 2016 is dat een verbetering van 1,6 mln. De verbetering van het financieel negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de verbetering van het resultaat van de grondexploitatie Apollo-Noord Oude Tempel en de grondexploitatie Westelijke corridor.

Het verwachte resultaat op eindwaarde per 31 december 2025 wijzigt van circa -/- € 8,6 mln. naar circa -/- € 6,8 mln. Dit resultaat representeert de prognose van de stand van het Beheerfonds aan het einde van de looptijd van het programma. Het Beheerfonds is een vereveningsfonds dat tot doel heeft om batige saldi op Rode Projecten ter verevenen met nadelige saldi op Groene Projecten. Het negatieve resultaat van de mastergrex wordt gedekt door een overeengekomen vaste afdracht ter hoogte van € 10 mln. vanuit de grondexploitatie park Vliegbasis Soesterberg aan het programma Hart van de Heuvelrug.

Risicoprofiel

Het risicoprofiel van het programma Hart van de Heuvelrug is circa € 3,20 mln. Ten opzichte van 2015 is dat een afname van circa € 1,41 mln. Dit verschil is te verklaren door het wegvallen van de risico's in het project Westelijke corridor. Ook de benodigde risicobuffer van de projecten Oostelijke corridor, Richelleweg, Apollo Noord Kontakt der Continenten, Apollo Noord Oude Tempel en Dorrestein zijn ten opzichte van 2016 licht gedaald. Deze projecten zijn een fase verder in de ontwikkeling, waardoor risico's wegvallen of verkleinen.

Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg

De Vliegbasis Soesterberg bestaat uit twee deelexploitaties, te weten: exploitatie Woonwijk, die betrekking heeft op de woningbouwontwikkeling en de exploitatie Park, betrekking hebbende op de ontwikkeling van het park. De totale kosten in beide deelexploitaties bedragen nominaal (prijsspeil 2017) ruim € 58,9 mln. Daar staan opbrengsten van € 56,7 mln. tegenover, waarmee het nominale saldo sluit op € 2,2 mln. negatief. Onder invloed van prijsindexatie is het saldo op het eind van het project € 0,8 miljoen positief. Omdat met 0% rente wordt gerekend, is het saldo netto contant per 1 januari 2017 gelijk aan het saldo op einddatum. Ten opzichte van 2016 verbetert het nominale saldo van de som van de twee grondexploitaties per 2017 van -/- € 4,6 mln. naar circa -/- €

2,2 mln. (een stijging van 2,4 mln.). Het saldo op eindwaarde per 31 december 2025 van de twee exploitaties gezamenlijk verbetert van +/- € 0,9 mln. naar € 0,8 mln. (een stijging met € 1,7 mln.).

De stijging ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2016 is vooral te verklaren doordat het saldo van de grondexploitatie Woonwijk verbetert. Deze verbetering is met name het gevolg van substantieel hogere opbrengsten (verbeterd ruimtegebruik en meer woningbouw in het hogere segment). Tegenover de hogere grondopbrengsten staan eveneens hogere kosten, maar per saldo leidt dit toch tot een verbeterd resultaat.

Risicoprofiel

Het risicoprofiel van het programma Vliegbasis Soesterberg is circa € 3,62 mln. Ten opzichte van 2016 is dat een heel licht afname van circa € 0,1 mln. Dit verschil is minimaal. De risico's zijn niet wezenlijk veranderd.

Bijlagen

In de bijlage treft u:

- 'Mastergrex Hart van de Heuvelrug 2017' inclusief de individuele grondexploitaties van de projecten en de risicoanalyse.
- 'Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2017' met als bijlage de risicoanalyse.

Geheimhouding

Op alle bijlagen 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

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennisnemen van de mastergrex Hart van de Heuvelrug en van de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,
De secretaris,