

Beantwoording vragen van leden van de raad tijdens de openbare discussie over Hart van de heuvelrug op 18 september 2013.

Vraag 1

Er ontbreken verslagen van de stuurgroep van voor 1 januari 2006. Deze graag nog ter inzage leggen.

De stuurgroep voor het cluster Soest is pas ontstaan na ondertekening van de Clusterovereenkomst op 27 september 2005. Daarmee ontstond er per cluster een Stuurgroep. De verslagen van de Stuurgroep Soest (later opgegaan in één algemene stuurgroep) zijn dus vanaf 2006. NB: van de cluster overleggen zijn geen verslagen gemaakt.

Vraag 2.

De tekorten.

In 2007 was het tekort op het project 8,7 miljoen.

- 1. In 2008 was het tekort opgelopen tot 12,5 miljoen. Hoe is dit tekort tot stand gekomen.*
- 2. In 2009 is geen Mastergrex aangetroffen is die er? Zo ja dan graag ter inzage.*
- 3. In 2010 zakt het tekort naar 10,2 miljoen. Dit kan niet veroorzaakt zijn door meer opbrengst. Hoe kan dat?*
- 4. In 2011 neemt tekort toe met 1 miljoen.*
- 5. In 2012 is het tekort 15,9 miljoen. Hoe kan deze toename ten opzichte van 2011 veroorzaakt zijn?*

Allereerst de cijfers en parameters op een rijtje (afgeronde bedragen)

Herziening per	Datum herziening	Saldo nominaal	Saldo NCW	rente	Inflatie kosten en opbrengsten
1-1-2007	September 2007	- 2,5	- 8,7	6 %	3 %
1-1-2008	December 2008	- 5,0	- 12,5	6 %	3 %
1-1-2009	geen	geen	geen	geen	geen
1-1-2010	Mei 2010	- 3,8	- 10,1	6 %	3 %
1-1-2011	Mei 2011	- 5,7	- 10,2	6 %	3 %
1-1-2012	Mei 2012	- 6,3	- 11,1	4%	1,7 %
1-1-2013	Januari 2013	- 9,3	- 15,9	4%	1,7 % (eerste drie jaar 0%)

Bovenstaande overzicht geeft een overzicht van de uitgevoerde grondexploitaties Hart van Heuvelrug. In 2009 heeft geen herziening plaatsgevonden.

Verklaring van de verschillen tussen de uitgevoerde herzieningen op hoofdlijnen.

Vraag 2.1. Verschil 2007 en 2008. De toename van het nominale saldo met circa 2,5 miljoen nominaal en de toename van het saldo NCW van -8,7 naar - 12,5 miljoen NCW .

De toename van het tekort is aan de opbrengstenkant te verklaren doordat het saldo van locatie Huis ter Heide west en de bijdrage van LNV lager zijn ingeschat. De aangepaste fasering in de realisatie van rode projecten heeft hogere rentekosten veroorzaakt, als mede de hogere verwervingskosten voor de Oostelijke Corridor en hogere inrichtingskosten Westelijke Corridor. Daar staat tegenover dat de sloopkosten voor Jessurunkamp en Kodakterrein lager zijn uitgevallen dan oorspronkelijk geraamd.

Vraag 2.2. Er is geen exploitatie 2009

in 2009 is er geen grondexploitatie opgesteld. in december 2008 is de exploitatie herzien en daarna weer in mei 2010.

Vraag 2.3. Vergelijk exploitatie 2008 en 2010

Het nominale saldo is in de periode 2008-2010 circa 1,2 miljoen verbeterd. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere kosten voor de recreatieve ontsluiting op het eoduct en een hogere bijdrage van LNV in het project westelijke corridor. De overige projecten zijn geactualiseerd maar hebben per saldo geen grote verschillen veroorzaakt. Het saldo NCW is derhalve verbeterd door de verbetering van het nominale saldo.

Vraag 2.4. Vergelijk 2010 en 2011 en 2012

Er is geen verschil in de NCW tussen 2010 en 2011. Het negatieve saldo NCW is tussen 2010 en 2012 met circa 1 miljoen toegenomen. De toename van het saldo NCW heeft te maken met de aangepaste baten (door de baten marktconform op te nemen voor de saunalocatie en hogere opbrengsten Richelleweg), de aangepaste fasering voor rode projecten en hogere en hogere nominale kosten (hogere verwervingskosten Oostelijke Corridor) Daarnaast zijn in de periode 2010-2012 de rekenparameters aangepast.

Vraag 2.5. Vergelijk 2012 en 2013

Het verschil tussen het saldo NCW 2012 en 2013 wordt veroorzaakt door nominale verschillen en een aangepaste fasering en rekenparameters.

Nominale verschillen (circa 3,0 miljoen slechter saldo) zijn veroorzaakt door:

- de rentekosten in 2012
- aangepaste lagere opbrengsten door de actuele marktsituatie (Richelleweg, Apollo-Noord, Huis ter Heide west)
- lagere kosten bouw- en woonrijp maken op Richelleweg als gevolg van aanbesteding

Het saldo NCW is 4,8 miljoen verslechterd door de bovenstaande nominale verschillen en door een aangepaste fasering van de rode locaties. Ten opzichte van 2012 is de inflatieparameter aangepast en de renteparameter is gelijk gebleven. Deze nieuwe ramingen en visie op de toekomst wordt mede veroorzaakt door een veranderende woningmarkt.

Vraag 3

De Sauna.

In maart 2009 was de koop van de saunagronden on hold gezet. In juni 2009 was dit nog steeds hetzelfde standpunt. In augustus 2009 besloot GS toch de gronden te kopen. Hoe is dit besluit tot stand gekomen? Is er voor de koop een objectieve waardebeoordeling geweest. Zo ja, deze graag ter inzage leggen. Ook wenst de PvdA de prijs voor de bouwgrond te horen.

Waarom is alleen de grond aangekocht en niet de onderneming? Hierdoor kon de ondernemer het bedrijf doorverkopen aan een andere ondernemer. Dit geld van de verkoop had ook in het project HvdH gestort kunnen worden. Waarom is niet bepaald dat deze gelden van de verkoop ter beschikking aan het project hvdH zouden komen.

Merkwaardig is ook dat er geen afspraak is gemaakt over een bouwplicht op de nieuwe locatie. Hoe heeft de provincie dit kunnen besluiten wetende dat er al 10 miljoen tekort is op het project Hart van de Heuvelrug.

Brief van GS van 14 juli 2009 in het kader van de aankoop gronden ecoduct:

Op 15 september 2008 is het voornemen tot de aankoop van de Sauna Soesterberg besproken in de stuurgroep Hart van de Heuvelrug. In deze vergadering heeft de gemeente Soest haar standpunt voorbehouden; de gemeente Zeist ging akkoord.

In een daarop volgend bestuurlijk overleg tussen de gemeente Soest en de provincie Utrecht is door de gemeente Soest een aanvullende voorwaarde gesteld, namelijk de vorming van een extra voorziening voor de aankoop van de Sauna Soesterberg van € 4 mln bij de provincie Utrecht. Deze voorziening is op 7 juli jl. door Provinciale Staten bij de behandeling van de voorjaarsnota 2009 goedgekeurd.

Hiermee is tegemoet gekomen aan de bezwaren van de gemeente Soest, zodat tot aankoop van Sauna Soesterberg kan worden overgegaan. De aankoop is ook gemeld in de stuurgroep van 7 juli 2009. Nog langer uitstel van aankoop zou vergaande negatieve consequenties hebben voor de doelstellingen van Hart van de Heuvelrug en zou zowel financieel als juridisch zeer risicovol zijn. In onze vergadering van 14 juli 2009 hebben wij dan ook besloten om Sauna Soesterberg aan te kopen.

Het uitstellen van de aankoop van de Sauna Soesterberg speelde tegen de achtergrond van een verwacht tekort op de mastergrondexploitatie. Dit tekort is vertrouwelijk behandeld in de gemeenteraden van Soest en Zeist en in de Provinciale Staten. In het Bestuurlijk Platform is de afspraak gemaakt om gezamenlijk, met de 17 partijen van Hart van de Heuvelrug, een oplossing te zoeken voor dit verwachte tekort. De getroffen voorziening bij de provincie Utrecht is dan ook uitdrukkelijk bedoeld als risicodekking, en laat onverlet dat de provincie van mening is dat er gezamenlijk moet worden gezocht naar een oplossing voor het afdekken van het tekort.

De brief is als bijlage bij deze notitie opgenomen.

Hoe is dit besluit tot stand gekomen?

Zie brief

Is er voor de koop een objectieve waardebeoordeling geweest. Zo ja, deze graag ter inzage leggen.

Taxatierapport is vertrouwelijk ter inzage te leggen.

Ook wenst de PvdA de prijs voor de bouwgrond te horen.

Wij nemen aan dat het hier gaat om de nieuwe locatie van de sauna. De gronden zijn door Soest aangekocht voor circa 2,9 miljoen.

Waarom is alleen de grond aangekocht en niet de onderneming?

Bij verplaatsing van een bedrijf wordt niet de onderneming aangekocht omdat die elders verder gaat. Wel wordt in zo'n geval de grond en opstallen gekocht. De aankoop was voor de realisatie van het ecoduct Boele Staal.

Waarom is niet bepaald dat deze gelden van de verkoop ter beschikking aan het project HvdH zouden komen?

Er is nog niets verkocht. De verkoop van de nieuwe locatie voor de sauna zal te zijner tijd wel ten goede komen aan het project Hart van de Heuvelrug.

Hoe heeft de provincie dit kunnen besluiten wetende dat er al 10 miljoen tekort is op het project Hart van de Heuvelrug.

Zie brief. Let wel: de aankoopsom is onderdeel van het tekort op de Mastergrex. Immers, de aankoop van de huidige sauna is daar onderdeel en de kosten werken dus door in de Mastergrex. Het komt er niet nog eens bovenop.

Met de wijsheid van nu hadden we wel de oude en de nieuwe locatie van de sauna in de koopovereenkomst aan elkaar verboden. Dat is destijds niet gebeurd.