

**College van Gedeputeerde Staten  
statenbrief**

Aan Provinciale Staten  
Statencommissie Ruimte, Groen en Water

DATUM	2 april 2019	REFERENTIE	Carla Bisseling
ONS NUMMER	81E89C85	DOORKIESNUMMER	2750
NUMMER PS	2019RGW45	E-MAILADRES	carla.bisseling@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	1. Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug <b>GEHEIM</b> 2. Grondexploitatie project Vliegbasis Soesterberg <b>GEHEIM</b>	PORTEFEUILLEHOUDER	Maasdam

**Onderwerp Statenbrief:** Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en Grondexploitatie project Vliegbasis Soesterberg, beide per 1 januari 2019.

**Voorgestelde behandeling:** ter informatie

Geachte dames en heren,

Hierbij bieden wij u ter informatie en onder geheimhouding twee rapportages aan: de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2019 en de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2019. De geheimhouding is overeenkomstig artikel 25 van de Provinciewet omdat er sprake is van een belang zoals genoemd in artikel 10, lid 2b van de Wet openbaarheid 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.

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (verder: mastergrex HvdH) is geactualiseerd per 1-1-2019 en vormt een integrale weergave van alle grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug, aangevuld met een risicoanalyse. Deze 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 eveneens per 1-1-2018 geactualiseerd en presenteert de prognose van kosten en opbrengsten voor zowel het park als de woonwijk. Ook voor het project Vliegbasis Soesterberg is een risicoanalyse uitgevoerd.

### **Inleiding**

Het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg hebben ieder een eigen samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zeist, de gemeente Soest en de provincie Utrecht. Tevens beschikken ze over een eigen grondexploitatie. Tegelijkertijd zijn er wel relaties tussen Hart van de Heuvelrug en 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 ieder nieuw (boek)jaar een herziene exploitatie wordt opgesteld, bieden we u de mastergrex HvdH en de grondexploitatie VBS gelijktijdig aan.

De Mastergrex HvdH 2019 en de Grex VBS 2019 zijn beide vastgesteld in de Stuurgroep Hart van de heuvelrug/Vliegbasis Soesterberg van 21 februari 2019.

### *Aanleiding en voorgeschiedenis*

#### Hart van de Heuvelrug

Hart van de Heuvelrug is een unieke gebiedsontwikkeling met projecten die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. De natuurontwikkeling biedt goede kansen voor wonen, werken en recreëren in Zeist en Soest. Binnen het programma is op diverse locaties 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. De uitvoering van het programma door de gebiedspartners heeft de afgelopen jaren bijgedragen aan natuurontwikkeling op de Heuvelrug en ruimte voor wonen, zorg, werken en recreatie.

De natuurontwikkeling in het programma biedt goede kansen voor wonen, werken en recreëren in Zeist en Soest. Binnen het programma is op de locaties Richelleweg, Huis ter Heide-West, Apollo-Noord, Den Dolder Noordoost en Sortie16 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.

#### Vliegbasis Soesterberg

In 2009 heeft de provincie Utrecht het grootste deel van de voormalige Vliegbasis Soesterberg (ca 400 ha) gekocht van het ministerie van Defensie met als doel een bijzonder natuurgebied te ontwikkelen met behoud en beleving van cultuur(historie) en erfgoed. Het gebied werd in de jaren daarna omgevormd tot 'Park Vliegbasis Soesterberg' en is vanaf december 2014 opengesteld voor publiek en in december 2017 verkocht aan het Utrechts Landschap. Bezoekers kunnen hier genieten van de natuur en van het militaire erfgoed. Een klein deel van de voormalige vliegbasis heeft de bestemming 'wonen' gekregen. Hier ontwikkelt de Provincie Utrecht in nauwe samenwerking met de gemeente Zeist, gemeente Soest en Utrechts Landschap een nieuwe duurzame woonwijk die qua sfeer en beleving past bij het bijzondere landschap. Deze woonwijk bevindt zich in de planontwikkelingsfase.

Met de gemeente Soest en gemeente Zeist is in juni 2015 een (hernieuwde) samenwerkingsoverkomst gesloten voor de Vliegbasis Soesterberg. De herinrichting Vliegbasis Soesterberg maakt geen onderdeel uit van het programma Hart van de Heuvelrug, maar is daar wel nauw mee verbonden.

### *Essentie / samenvatting:*

Zie hierna bij financiële consequenties

### *Meetbaar / beoogd beleidseffect*

Transparantie van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg:

- inzicht in voortgang en financiën van de individuele projecten en van het totale geheel.
- De verschillen in financieel resultaat ten opzichte van 2018.

### **Financiële consequenties**

#### Hart van de Heuvelrug

De mastergrex HvdH bevat de geactualiseerde geprognosticeerde kosten en baten per project. Bij de jaarlijkse herziening worden de in 2018 genomen besluiten verwerkt. De mastergrex 2019 geeft inzicht in de voortgang van de werkzaamheden in 2018 op de individuele projecten. Tevens worden de

verschillen ten opzichte van de mastergrex 2018 weergegeven.

De mastergrex 2019 heeft een resultaat van circa +/- € 9,0 mln. nominaal. Ten opzichte van 2018 is dat een kleine verbetering van € 0,3 mln. Het verwachte resultaat op eindwaarde per 31 december 2025 wijzigt van circa +/- € 6,6 mln. naar circa +/- € 6,9 mln. Dit resultaat representeert de prognose van de stand van het Beheerfonds aan het einde van de looptijd van het programma.

De verslechtering van het financieel negatieve resultaat met circa € 0,3 mln. op het einde van het programma wordt met name veroorzaakt doordat de projecten Apollo-Noord Oude Tempel en Richelleweg op eindwaarde dalen met respectievelijk € 0,5 mln. en € 0,4 mln. Voor Oude Tempel ligt dit aan extra kosten voor flora & fauna maatregelen en extra budgetten ten behoeve van het terugbrengen van groen in het plangebied. Voor Richelleweg komt de lichte verslechtering van het resultaat op eindwaarde door het sneller uitgeven van gronden, waardoor de opbrengststijging minder doorwerkt in de opbrengsten. Hier tegenover staan verbeteringen van de projecten Oostelijke Corridor als gevolg van het niet benutten van restbudgetten in de grondexploitatie. Ook Harlanterrein verbetert doordat een opbrengst wordt verwacht uit de grondverkoop die eerder niet is geraamd. De actualisatie van de grondexploitaties Huis ter Heide-west, Apollo-Noord Kontakt der Continenten, Apollo-Noord Sauna Soesterberg, Kamp van Zeist en Westelijke corridor bevatten beperkte wijzigingen. Wijzigingen worden veroorzaakt door rentewijziging, indexatie en/of beperkte aanpassing in plankosten of bouw- en woonrijpmaken.

De relatief beperkte wijziging van de financiële prognose is te verklaren doordat binnen Hart van de Heuvelrug voor de meeste projecten de keuzes in programmering of opzet reeds gemaakt zijn. De projecten hebben binnen de opdrachtscope progressie gemaakt. Bijvoorbeeld de start verkoop Kontakt der Continenten, woonrijp maken en kaveluitgifte Richelleweg en afgeronde gebiedsvisie Den Dolder Noordoost. Mijlpalen die gehaald zijn passen binnen het voorziene beeld van de projectopdracht en grondexploitatie.

Een belangrijk aandachtspunt in de woningbouwprojecten is de intensieve vergunning- en ontheffing procedures, inclusief bezwaar- en beroepsprocedures. De beheersmaatregelen zijn gericht op intensieve omgevingscommunicatie en het inzetten van specialistische expertise op ecologie en planologie. Van belang is te blijven benadrukken dat Hart van de Heuvelrug een unieke, integrale gebiedsontwikkeling is waarbij nieuwe en verbonden natuur een katalysator is voor duurzame ontwikkeling van wonen, werken, zorg en recreatie. Een programma waarin de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de Heuvelrug wordt versterkt.

#### *Risicoprofiel*

Het risicoprofiel van het programma Hart van de Heuvelrug is circa € 5,0 mln. Ten opzichte van 2018 is dat een lichte daling van circa € 0,16 mln. Dit verschil is onder meer te wijten aan het licht afnemen van de meeste risicoprofielen. De risicobuffer van Apollo Noord Kontakt der Continenten, is gestegen ten opzichte van 2018 met € 0,14 mln. en van Kamp van Zeist is gestegen met € 0,01 mln.

#### *Afdracht vanuit Vliegbasis Soesterberg aan Hart van de Heuvelrug*

Het geprognoseerde negatieve resultaat van de mastergrex, inclusief de financiële risico's wordt gedekt door een overeengekomen vaste afdracht ter hoogte van € 10 mln. vanuit de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg aan het programma Hart van de Heuvelrug. Deze afdracht is voorzien uiterlijk 31 december 2025.

#### Vliegbasis Soesterberg

##### *Financieel resultaat*

De grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg bestaat uit twee deelexploitaties, te weten: exploitatie Woonwijk, die betrekking heeft op de woningbouwontwikkeling en de exploitatie Park, die betrekking heeft op de ontwikkeling van het park.

De totale kosten bedragen nominaal (prijsspeil 2019) circa € 57,9 mln. Daar staan opbrengsten van circa € 57,3 mln. tegenover, waarmee het nominale saldo sluit op circa € 0,6 mln. negatief. Onder invloed van prijsindexatie is het saldo op het eind van het project circa € 1,6 mln. positief.

Ten opzichte van 2018 verbetert het nominale saldo van de som van de twee grondexploitaties van € - 1,9 mln. (2018) naar circa € -0,6 mln. (2019), een stijging van circa € 1,3 mln. Dit wordt veroorzaakt doordat het nominale saldo van beide grondexploitaties stijgt, respectievelijk met € 1,1 mln. (Park) en € 0,2 mln. euro (Woonwijk). De verbetering van het nominale saldo van de grondexploitatie Park wordt met name veroorzaakt door een lager gerealiseerde afdracht aan het Ministerie van Defensie dan eerder geprognoseerd.

Het saldo eindwaarde op 31-12-2025 van de twee exploitaties gezamenlijk verbetert van circa € 0,5 mln. naar circa € 1,6 mln. (een stijging met circa € 1,1 mln.). Dit wordt veroorzaakt doordat het saldo

eindwaarde van de grondexploitatie Woonwijk ongeveer gelijk blijft en het saldo eindwaarde van de grondexploitatie Park met circa € 1,1 mln. euro stijgt.

#### *Risicoprofiel*

Het risicoprofiel van het programma Vliegbasis Soesterberg is circa € 1,94 mln. Ten opzichte van 2018 is dat een lichte stijging van circa € 0,16 mln. Voor de woonwijk is het risicoprofiel nagenoeg gelijk gebleven. Voor het park daalt de kans (negatief risico) omdat in 2018 in de grondexploitatie een eerder benoemde kans (verrekening met Ministerie van Defensie) zich heeft voorgedaan, resulterend in een hoger saldo per 1-1-2019. Dit betekent echter wel dat de kans op nog meer verbetering geringer is geworden.

#### **Vervolgprocedure/voortgang**

Het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg lopen af eind december 2025. Tot die tijd volgt er jaarlijks in februari / maart een geactualiseerde financiële mastergrex / grex en ieder najaar een kwalitatieve Tussenrapportage. Deze zullen steeds ter informatie aangeboden worden aan uw staten. De uitkomsten van de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en Grondexploitatie project Vliegbasis Soesterberg worden verwerkt in de jaarrekening 2018.

#### **Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten**

Kennis te nemen van beide grondexploitaties.

#### **Bijlagen:**

In de bijlage treft u:

- 'Mastergrex Hart van de Heuvelrug 2019' inclusief de bijbehorende risicoanalyse (**GEHEIM**)
- 'Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2019' inclusief de bijbehorende risicoanalyse (**GEHEIM**)

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,