

Aan Provinciale Staten
Statencommissie Ruimte, Groen en Water/Wonen

DATUM	31-3-2020	REFERENTIE	Mevr. I. Vliegenberg
ONS NUMMER	8208DE4B	DOORKIESNUMMER	06 - 36 47 31 95
NUMMER PS	2020RGW66	E-MAILADRES	iris.vliegenberg@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	Mastergrex Hart van de Heuvelrug 2020 en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2020	PORTEFEUILLEHOUDER	van Muilekom

Onderwerp Statenbrief: Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2020 en Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2020

Voorgestelde behandeling: Ter informatie

Geachte dames en heren,

Hierbij bieden wij u ter informatie twee financiële rapportages aan: de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2020 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2020.

Voorgeschiedenis

Gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg

Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg is een unieke integrale gebiedsontwikkeling midden in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug met projecten die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Nieuwe en verbonden natuur als een katalysator voor duurzame ontwikkeling van wonen, werken, zorg en recreatie. Gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de Utrechtse Heuvelrug.

Eén van de kroonprojecten in het programma Hart van de Heuvelrug is Park Vliegbasis Soesterberg dat met onder andere het Nationaal Militair Museum zich ontwikkelt tot een prachtige parel waar iedereen welkom is. 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.

De gebiedsontwikkeling Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg is meer dan een verzameling ruimtelijke projecten. Het is een integrale aanpak. Het programma gaat uit van een 'schaakbordmodel'. Door slim om te gaan met de beperkte beschikbare ruimte moet het mogelijk zijn functies op de juiste plek te ontwikkelen. Gebouwen slopen waar de natuurbelangen groter zijn, en tegelijkertijd ruimte te maken voor plaatsen waar gewoond en gewerkt kan worden. Met de opbrengsten vanuit gronduitgifte voor wonen en werken investeren de gebiedspartners in de ontwikkeling van natuur.

Met zichtbare successen

Vanaf 2004 is door verschillende partijen hard gewerkt aan de realisatie van projecten. Iedere partij spande zich maximaal in en dat was lang niet altijd eenvoudig. Want waar ambities ontstaan raak je automatisch de belangen van anderen. De afgelopen 15 jaar is enorm veel werk verzet. Veel daarvan is goed zichtbaar en inmiddels lijkt het alsof het nooit anders is geweest. Wie kent de bebouwing van het Jessurunkamp nog? Wie heeft nog weet van de bodemverontreiniging bij het Kodakterrein? De ecologische corridors zijn gerealiseerd en hebben de natuurgebieden verbonden. De positieve impact op flora en fauna is aantoonbaar. De Vliegbasis heeft nog de robuuste kenmerken van weleer, maar is tevens getransformeerd tot een natuurgebied van formaat met bijzondere recreatieve mogelijkheden, ruim 380 hectare is midden in Nederland vrij gekomen voor bewoners uit de regio en bezoekers uit het hele land. Met als kers op de taart het Nationaal Militair Museum.

Begin 2020 is het project Westelijke corridor, één van de twee natuurcorridors, afgesloten. De westelijke ecologische verbinding is een boscorridor. Deze verbinding is aangelegd net ten oosten van Huis ter Heide over de westzijde van Vliegbasis Soesterberg naar Den Dolder. De ecologische corridor bestaat onder andere uit drie ecoducten: Ecoduct Op Hees, Ecoduct Beukbergen en Ecoduct Sterrenberg (Huis ter Heide). De afronding van dit project is een belangrijke mijlpaal voor het programma Hart van de Heuvelrug. De verwachting is dat de projecten Oostelijke corridor en het Harlanterrein in het komende jaar ook kunnen worden afgerond. Met de realisatie van de natuurcorridors worden natuurgebieden verbonden en is een belangrijk doel van het gebiedsprogramma ingevuld.

Essentie / samenvatting

De genoemde ontwikkelingen zijn onderverdeeld in verschillende projecten die samenkomen in één grote gebiedsexploitatie. Concreet zijn daarin twee onderdelen opgestart: Hart van de Heuvelrug waarin 15 projecten opgenomen zijn en Vliegbasis Soesterberg waarin 2 projecten uitgevoerd worden. Voor elk onderdeel is een samenwerkingsovereenkomst met de gemeenten Soest en Zeist afgesloten. Daarnaast is er sprake van een overkoepelende gebiedsexploitatie Provincie Utrecht, waarin de eigenstandige besluiten van de provincie een plek hebben gekregen, zoals de verkoop van Park Vliegbasis Soesterberg. Deze drie onderdelen gezamenlijk sluiten op een verwacht saldo van € 6,5 mln. Hierbij dient nog rekening te worden gehouden met een risicobuffer van € 6,33 mln. Dat betekent dat, indien zich alle risico's voordoen, de uiteindelijk te verwachten winst vrijwel nihil is.

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (verder: mastergrex HvdH) is een integrale weergave van alle per 1-1-2020 geactualiseerde grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug, aangevuld met een risicoanalyse. De mastergrex HvdH 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: grondexploitatie VBS) is geactualiseerd per 1-1-2020 en presenteert de prognose van kosten en opbrengsten voor zowel het Park als de Woonwijk. Ook voor het programma Vliegbasis Soesterberg is een risicoanalyse uitgevoerd.

De mastergrex HvdH 2020 en de grondexploitatie VBS 2020 zijn vastgesteld in de stuurgroep Hart van de Heuvelrug en stuurgroep Vliegbasis Soesterberg van 5 maart 2020. Met de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties hebben de gebiedspartners een actueel financieel sturingsinstrument. De projecten zijn financieel in control en de risico's worden beheerst. Tevens hebben de gebiedspartners met elkaar de uitdaging om daar waar mogelijk de projecten financieel te optimaliseren met behoud van ruimtelijke en programmatische kwaliteit. Vanuit de gebiedspartners is het commitment uitgesproken om de opbrengsten voor de verschillende deelprojecten te optimaliseren en elkaar tussentijds te informeren over de voortgang, mijlpalen en cruciale beslistmomenten. De Provincie Utrecht kan op deze manier tijdig sturen om het financiële risico van het programma HvdH en VBS zoveel mogelijk te beperken.

De Mastergrex HvdH en grex VBS zijn een moment opname en geven de financiële stand van zaken weer op 1 januari 2020. Op dat moment was er nog geen zicht op de effecten van de Coronacrisis en ook nu is geen zicht op de lange termijn effecten daarvan op de grond- of bouwpreisen. Op het moment dat er wel zicht is op mogelijke effecten, zullen deze, net zoals alle andere relevante ontwikkelingen met effect op de grexen, worden meegenomen in de actualisatie van de grexen in januari 2021.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

De mastergrondexploitatie hart van de Heuvelrug en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg geven inzicht in de actuele financiële stand van zaken van het programma en haar deelprojecten.

Financiële consequenties

Financieel resultaat en risicoprofiel Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug

De mastergrex HvdH 2020 heeft een resultaat van circa -/€ 10,8 mln. nominaal. Ten opzichte van 2019 is dat een verslechtering van 1,8 mln. Het verwachte resultaat op eindwaarde per 31 december 2025 wijzigt van circa

-/- € 6,9 mln. naar circa -/- € 9,0 mln. Dit resultaat representeert de prognose van de stand van het Beheerfonds aan het einde van de looptijd van het programma (31-12-2025).

Het Beheerfonds is een vereveningsfonds dat wordt beheerd door de provincie Utrecht en dat tot doel heeft om nadelige saldi op de groene projecten te verevenen met batige saldi op de rode projecten. Financiële overschotten uit afgesloten projecten worden afgedragen aan het Beheerfonds.

De verslechtering van het financieel negatieve resultaat met circa 2,1 mln. op het einde van het programma wordt met name veroorzaakt door de projecten Huis ter Heide west (-/- 0,7 mln.) en Oude Tempel (-/- 1,0 mln.). Het gestegen financieel tekort in Huis ter Heide west is te verklaren door de stijgende civieltechnische kosten en plankosten binnen het project. Ook zijn de grondopbrengsten niet verhoogd als gevolg van de stijgende bouwkosten. In de grondexploitatie Oude Tempel is een lager financieel resultaat geprognosticeerd als gevolg van dalende grondopbrengsten. Door de Raad van State is het bestemmingsplan Oude Tempel vernietigd. Als gevolg van die uitspraak dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Voor de borging van de landschappelijke en culturele waarden van het plangebied is meer ruimte nodig dat flink ten koste gaat van uitgeefbaar gebied. Daarnaast zijn meer kosten voor inhoudelijk onderzoek, inhuur expertise om tot een nieuw bestemmingsplan te komen en bijhorende planontwikkeling.

Het risicoprofiel van het programma Hart van de Heuvelrug is circa € 4,6 mln. Dit risicoprofiel is voor de provincie Utrecht input voor de berekening van de risicoreservering. Op basis van de accountantsregels worden deze risico's, voor zover de kans op optreden kleiner is dan 50%, gedekt uit de weerstandsvermogen van de provincie. Bij de herziening van de Mastergrex HvdH en grex VBS per 1-1-2020 zijn er geen risico's groter dan 50% geïdentificeerd. Dat betekent dat er geen voorziening wordt opgenomen. Bovenstaand risicoprofiel wordt gedekt uit het weerstandsvermogen.

Ten opzichte van 2019 is het risicoprofiel gedaald met circa € 0,5 mln. Dit verschil is onder meer te verklaren doordat risico's wegvallen omdat ze in de grondexploitatie als kosten zijn opgenomen. Het grootste risico in het programma ligt binnen het project Sortie 16. In de risicoanalyse van dit project is het risico opgenomen dat de opbrengstprognose lager uitvalt dan op dit moment in de grondexploitatie opgenomen.

Financieel resultaat en risicoprofiel grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg

De grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg bestaat uit twee deexploitaties, 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 (prijspeil 2020) circa € 60,3 mln. Daar staan opbrengsten van circa € 58,2 mln. tegenover, waarmee het nominale saldo sluit op circa € 2,1 mln. negatief. Onder invloed van prijsindexatie is het saldo op het eind van het project (31-12-2025) circa € 1,0 mln. positief.

Ten opzichte van 2019 verslechtert het nominale saldo van de som van de twee grondexploitaties van € -0,6 mln. (2019) naar circa € -2,1 mln. (2020), een daling van circa € 1,5 mln. Dit wordt veroorzaakt doordat het nominale saldo van de grondexploitaties woonwijk VBS daalt met € -1,7 mln. De grondexploitatie Park VBS verbetert met circa € 0,3 mln. Het saldo eindwaarde op 31-12-2025 van de twee exploitaties gezamenlijk verslechtert van circa € 1,6 mln. naar circa € 1,0 mln. Dit wordt veroorzaakt doordat het saldo eindwaarde van de grondexploitatie Woonwijk daalt, onder ander als gevolg van de reservering voor de bodemverontreiniging.

Het risicoprofiel van het programma Vliegbasis Soesterberg is circa € 1,75 mln. Ten opzichte van 2019 is dat een lichte daling van circa € 0,19 mln. omdat de risico's voor bodemverontreiniging in de grondexploitatie zijn opgenomen.

Afdracht vanuit Vliegbasis Soesterberg aan Hart van de Heuvelrug

Het geprognosticeerde 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, maar kan eerder worden geëffectueerd. Dit vraagt een besluit van de stuurgroep Hart van de Heuvelrug.

Vervolprocedure / 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 mastergrex / grex en ieder najaar een kwalitatieve Tussenrapportage. Deze zullen steeds ter informatie aangeboden worden aan uw staten.

Geheimhouding

Op de Mastergrex Hart van de Heuvelrug 2020 en op de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2020 hebben wij geheimhouding op grond van het artikel 25, tweede lid van de Provinciale wet tot één jaar nadat de grondexploitaties zijn afgesloten, 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

Kennis te nemen van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg.

Indien er bij u behoefte is aan een toelichting op deze projecten, dan zijn wij uiteraard bereid u hier uitvoerig over te informeren door middel van een vertrouwelijke informatiesessie. In overleg met de Griffie zal hiervoor dan een geschikt moment gezocht worden.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,

Bijlagen

In de bijlage treft u:

- 'Mastergrex Hart van de Heuvelrug 2020' met als bijlage de risicoanalyse (geheim)
- 'Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2020' met als bijlage de risicoanalyse (geheim)