



Gemeente **Zeist**

RAADSVORSTEL

SAMENWERKINGSOVEREENKOMSTEN PROGRAMMA HART VAN DE HEUVELRUG EN VliegBASIS SOESTERBERG GEWIJZIGD

Portefeuillehouder	J. Verbeek-Nijhof	Ronde Tafel	2 april 2015
Opsteller	A.M. Schepers	Debat	14 april 2015
Zaak/stuknummer	15RAAD002815RV024 (15RAAD0018)	Raadsvergadering	28 april 2015

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	3 maart 2015	A.M. Schepers	Versie inclusief reacties na interne consultatie	
2.0	17 april			

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Realisatie van de rode en groene projecten in het programma Hart van de Heuvelrug en doorontwikkeling van de Vliegbasis Soesterberg in de periode tot 1 januari 2026.

Voorstel

1. De samenwerkingsovereenkomst Programma Hart van de Heuvelrug, inclusief bijlagen vaststellen;
2. De samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg, inclusief bijlagen vaststellen;
3. Kennis te nemen van de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2015;
4. Kennis te nemen van de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2015;
5. Ten aanzien van de volgende bijlagen geheimhouding op te leggen op grond van artikel 25 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2 onder b. van de Wet Openbaarheid van Bestuur:
 - a. bijlage 1a5 en 1a6 van de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug;
 - b. bijlage 2a2 van de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis;
 - c. bijlage 3 en 4 (mastergrex HvdH en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg);
 - d. bijlage 6: memo aan coördinatoren 2 februari 2015

Basis

In december 2013 heeft de Gemeenteraad het afsprakenkader voor het Programma Hart van de Heuvelrug vastgesteld. Dit kader vormde het vertrekpunt voor de nieuw op te stellen samenwerkingsovereenkomsten voor het programma Hart van de Heuvelrug en de Vliegbasis Soesterberg. Deze liggen nu ter besluitvorming voor. De centrale vraag die in het voorstel wordt beantwoord is in hoeverre de samenwerkingsovereenkomsten voldoen aan de opdracht die de gemeenteraad in 2013 aan het college heeft gegeven. Bij wijze van samenvatting zijn hierna de resultaten op hoofdlijnen weergegeven:

- Leeuwenhorst blijft groen
- Sanatoriumterrein blijft groen
- De financiële opgave voor Altrecht t.a.v. de ontwikkeling van de WA Hoeve e.o. is niet langer € 3 miljoen maar € 1,5 miljoen
- Abrona draagt € 1,5 miljoen af aan het programma
- Het Zeister rekenrentepercentage van 4% blijft gehandhaafd
- Voor de gebiedsvisie "Den Dolder Noord Oost" wordt een open planproces ingezet
- Dennendal voegt twee hectare groen toe aan het gebied
- Het risico is begrensd op maximaal (1/3^{de} van) € 28 miljoen euro totaal conform het amendement van de raad

- Gemeenten behouden positie in de rode ontwikkelingen

[Inleiding](#)

In 2004 werd een raamovereenkomst voor het Programma Hart van de Heuvelrug afgesloten met de scope op zomer 2014. In dat tijdvak zouden de vele projecten uit het programma, waarvan Huis ter Heide West en de vernieuwing in de zorg bij Abrona, Reinaerde en Altrecht vanuit Zeister perspectief belangrijke projecten zijn, moeten worden gerealiseerd. In datzelfde tijdvak is de markt voor woningbouw sterk veranderd. De economische recessie die in 2008 werd ingeluid heeft er voor gezorgd dat ruimtelijke (rode) ontwikkelingen ernstig vertraagd werden. Met het gevolg dat in 2014 de meeste rode projecten uit het programma nog niet waren afgerond. Via het in december 2013 vastgestelde afsprakenkader zijn nu nieuwe afspraken gemaakt over de fundamenteën voor verdere samenwerking. Zodoende worden de rode projecten alsnog uitgevoerd. Noodzakelijk omdat de opbrengsten dienen ter financiering van de investeringen die in de afgelopen 10 jaar in het groen zijn gedaan.

Parallel is de ontwikkeling van de Vliegbasis Soesterberg ontstaan. In 2009 werd de eerste samenwerkingsovereenkomst gesloten en inmiddels ligt er een onherroepelijk bestemmingsplan voor het gebied en is het park Vliegbasis Soesterberg opengesteld voor publiek. Verdere samenwerking is gewenst nu de woningen op de vliegbasis nog ontwikkeld dienen te worden. Met de vaststelling van het afsprakenkader in 2013 heeft de gemeenteraad er ook mee ingestemd om maximaal 10 miljoen euro uit de grondexploitatie voor de Vliegbasis over te hevelen naar de mastergrex van het programma Hart van de Heuvelrug. Want dat programma sluit naar verwachting met een tekort van 10 miljoen euro. Gelet op de samenhang van Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg worden beide samenwerkingsovereenkomsten tegelijkertijd aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

[Argumenten](#)

1. Voldoen de overeenkomsten aan de inhoudelijke kaders?
2. Voldoen de overeenkomsten aan de financiële kaders?
3. Voldoen de overeenkomsten aan de proces- en organisatiekaders?
4. In hoeverre is geheimhouding noodzakelijk?

Toelichtingen

<input type="checkbox"/>	Financiën	<input checked="" type="checkbox"/>	Juridisch	<input checked="" type="checkbox"/>	Risicos
<input type="checkbox"/>	Communicatie	<input type="checkbox"/>	Automatisering	<input type="checkbox"/>	Anders

[Verdere proces](#)

VERDIEPING

Inleiding

[terug](#)

ARGUMENTATIE

1. *Voldoen de overeenkomsten aan de inhoudelijke kaders?*
Naar onze opvatting is het antwoord hierop ja.

In het coalitieakkoord 2014-2018 is vastgelegd dat het groene karakter van zowel Leeuwenhorst als het Sanatoriumterrein behouden dient te blijven. Dat is met de nieuwe samenwerkingsovereenkomst gerealiseerd. En voor het Sanatoriumterrein geldt dat er inmiddels een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd waarin dat groene karakter is vastgelegd. Voor het gebied ten noordoosten van Den Dolder worden voorbereidingen getroffen om met stakeholders een open proces in te gaan waarlangs de visie op het gebied wordt ontwikkeld.

Uit de grondexploitatie blijkt dat de woningbouwontwikkeling binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan blijft.

Daarnaast is vastgelegd dat de groene projecten in planning en uitvoering worden genomen. Inmiddels is gestart met de bouw van het Boele Staal ecoduct en blijft de ambitie om Kamp van Zeist te vergroenen onverkort overeind.

In de samenwerkingsovereenkomst Programma Hart van de Heuvelrug staat tevens dat de rood-groenbalans onverminderd als kader wordt gehanteerd voor de uitvoering van de projecten in het tijdvak tot 2025. De afspraken die nu voorliggen passen ook binnen dit kader.

2. *Voldoen de overeenkomsten aan de financiële kaders?*

Naar onze opvatting is ook deze vraag met ja te beantwoorden. Hieraan liggen de volgende elementen ten grondslag:

- Het risico voor de gemeente Zeist is gemaximeerd op 1/3 deel van 28 miljoen euro. De 28 miljoen bestaat uit twee componenten: 18 miljoen euro voor de uitgaven eerste fase Vliegbasis Soesterberg en 10 miljoen euro geprognostiseerd tekort programma Hart van de Heuvelrug. Dit risicoaandeel sluit aan op het afsprakenkader dat de gemeenteraad in december 2013 heeft vastgesteld.
- De financiële bijdrage van de gemeente Zeist aan het programma blijft gehandhaafd op 3 miljoen euro, te realiseren via het project Huis ter Heide West.
- Daarnaast is de oorspronkelijke opbrengst uit de ontwikkeling van Zorgcluster II (Vierde kwadrant Den Dolder, inclusief Leeuwenhorst) ad € 3 miljoen euro gehalveerd tot € 1,5 miljoen.

3. *Voldoen de overeenkomsten aan de proces- en organisatiekaders?*

Ook hier past naar onze opvatting een bevestigend antwoord.

Op de eerste plaats blijven de overheden verantwoordelijk voor de "eigen" projecten. Er wordt geen entiteit opgericht waaraan taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden overgedragen. Provincie wordt trekker voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie op de vliegbasis, gemeente neemt volwaardig deel aan het project en behoudt haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

Op de tweede plaats is in bijlage vijf van de overeenkomst Hart van de Heuvelrug een overzicht opgenomen van de projecten. Via de projectopdrachten en financiële factsheets wordt gestuurd op uitvoering van de projecten, o.a. vanuit het perspectief dat deze onderling niet concurreren.

4. *In hoeverre is geheimhouding noodzakelijk?*

Een aantal documenten, genoemd onder beslispunt 5, raakt aan de financieel, economische positie. Op grond van de Gemeentewet en de Wet Openbaarheid van Bestuur heeft het college

en de gemeenteraad vanwege deze positie de ruimte geheimhouding op te leggen.

[terug](#)

TOELICHTING

Juridisch

Beide samenwerkingsovereenkomsten zijn onder leiding van een externe jurist tot stand gekomen met intensieve betrokkenheid van de drie juristen van de Provincie en beide gemeenten. Na vaststelling door de gemeenteraad zullen de overeenkomsten worden ondertekend.

Risico's

De gemeenten hebben vooruitlopend op het onderhandelingsproces aangegeven niet verder te willen gaan dan voor 1/3de deel garant te staan voor het risico van 18 (eerste fase Vliegbasis Soesterberg) plus 10 (maximale bijdrage aan programma Hart van de Heuvelrug uit grex Vliegbasis Soesterberg) miljoen euro. Al het meerdere komt voor rekening en risico van de Provincie. De Provincie heeft bedongen dat zij bereid is om deze eventuele extra tekorten (boven 28 miljoen euro) te willen dekken, als zij eveneens kunnen beschikken over de winsten die gemaakt worden. Vanuit het perspectief dat gemeenten "beperkt risico" wensen te dragen, is het te billijken dat er niet geparticipeerd wordt in eventuele winsten. Op grond van de thans beschikbare, financiële gegevens mag aangenomen worden dat het gecalculerde risico van 28 miljoen zich niet zal manifesteren. Met andere woorden: de kans dat het risico zich voordoet, schatten wij op dit moment op zeer gering, temeer omdat partijen hebben afgesproken dat de eerste opbrengsten uit de ontwikkeling van de vliegbasis worden benut om het risicoprofiel van de drie partijen (=28 miljoen) als eerste te reduceren.

Waarom zijn de effecten van de nieuwe wetgeving over Vennootschapsbelasting niet verwerkt in de samenwerkingsovereenkomsten?

Per 1 januari 2016 wordt wetgeving verwacht waarbij belasting wordt geheven op winsten uit grondexploitaties. Met deze nieuwe wetgeving is in de nu ter besluitvorming voorliggende samenwerkingsovereenkomsten geen rekening gehouden omdat de (financiële) effecten nog niet bekend zijn. Worst casescenario is dat de resultaten van de grondexploitaties excessief worden beïnvloed in negatieve zin. In de samenwerkingsovereenkomsten is geregeld dat in die situatie opnieuw wordt bezien hoe de grondexploitaties moeten worden ingericht.

[terug](#)

VERDERE PROCES

* **Planning en uitvoering**

* In de bijlagen van de overeenkomsten is de planning per project opgenomen. In principe kent het programma een einddatum van 1 januari 2026. Naar dit moment wordt met alle projecten toegewerkt.

* De positie van de gemeenteraad wordt via twee wegen bepaald. Op de eerste plaats heeft de raad de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen die het grondgebied van de gemeente Zeist raken. Bestemmingsplannen (bv Huis ter Heide West) en gebiedsvisies (Den Dolder Noord Oost) zullen derhalve door ons college ter besluitvorming worden voorgelegd, passend in de planning zoals deze in de projectopdrachten van het programma zijn opgenomen.

*

- * Daarnaast zal de gemeenteraad jaarlijks geïnformeerd worden over de voortgang van het programma. De
- * jaarlijks te actualiseren mastergrex van het programma en grondexploitatie van de Vliegbasis
- * Soesterberg, inclusief inhoudelijke toelichting, worden aan de raad en de financiële commissie van de
- * raad voorgelegd om u in staat te stellen de controlerende taak uit te kunnen voeren.

Evaluatie

[terug](#)

BIJLAGEN

1. Samenwerkingsovereenkomst programma Hart van de Heuvelrug
2. Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg
3. Mastergrondexploitatie programma Hart van de Heuvelrug
4. Grondexploitatie/haalbaarheidsanalyse Vliegbasis Soesterberg
5. 13RV0064 Raadsvoorstel Afsprakenkader Hart van de Heuvelrug
6. Memo aan coördinatoren 2 februari 2015



RAADSBSLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 15RV024

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2015;

BESLUIT:

1. De samenwerkingsovereenkomst Programma Hart van de Heuvelrug, inclusief bijlagen vast te stellen.
2. De samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg, inclusief bijlagen vast te stellen.
3. Kennis te nemen van de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2015.
4. Kennis te nemen van de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2015.
5. Ten aanzien van de volgende bijlagen geheimhouding op te leggen op grond van artikel 25 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2 onder b. van de Wet Openbaarheid van Bestuur:
 - a. bijlage 1a5 en 1a6 van de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug;
 - b. bijlage 2a2 van de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis;
 - c. bijlage 3 en 4 (mastergrex HvdH en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg);
 - d. bijlage 6: memo aan coördinatoren 2 februari 2015

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 april 2015.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter