

# RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

**Zaaknummer:**

1070918

**Onderwerp:**

Vaststellen grondexploitatie Soesterberg-Noord Kamer 2

**Openbaar**

Is geheimhouding aan de orde?

Ja, op bijlage(n)

- Bijlage 1. Grondexploitatie Soesterberg-Noord kamer 2 geheim te verklaren op grond van artikel 87 Gemeentewet.
- Bijlage 2. Toelichting grondexploitatie Soesterberg-Noord kamer 2, geheim te verklaren op grond van artikel 87 Gemeentewet.

Uiterste datum geheimhouding: 31-12-2034

**Voorgesteld raadsbesluit**

1. De grondexploitatie Soesterberg Noord Kamer 2 vast te stellen.
2. De benodigde verliesvoorziening van 5.5 miljoen te treffen en te dekken uit de Reserve Investeringsfonds.



---

## **Samenvatting**

De vaststelling van de grondexploitatie Soesterberg Noord Kamer 2 is het vervolg op de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie. De grondexploitatie biedt het financiële kader voor de gebiedsontwikkeling. Hiermee kan de eerder vastgestelde strategie worden uitgevoerd om onze ruimtelijke doelstellingen te behalen.

---

## **Aanleiding**

In juni 2023 is de gebiedsvisie Soesterberg Noord vastgesteld. Op de visie is een ontwikkelstrategie gemaakt als een volgende stap naar de uitvoering. Bij het vaststellen van de gebiedsvisie is besloten een grondexploitatiecomplex te openen. November 2024 is tevens de ontwikkelstrategie Soesterberg Noord vastgesteld. De ontwikkelstrategie geeft aan op welke manier de gebiedsvisie tot uitvoering wordt gebracht. Om de ontwikkelstrategie uit te voeren wordt de grondexploitatie vastgesteld.

---

## **Beoogd resultaat**

Het realiseren van ca. 175 woningen via de grondexploitatie (de overige woningen via ontwikkelingen van derden) voor verschillende doelgroepen in een duurzaam en groen woon- & leefgebied.

---

## **Argumenten**

### *1.1 Het vaststellen van de grondexploitatie is conform de ontwikkelstrategie.*

In de ontwikkelstrategie Soesterberg Noord is opgenomen dat er een grondexploitatie wordt opgesteld en voorgelegd aan college- en gemeenteraad van Soest. Het vaststellen van de grondexploitatie draagt bij aan de visie om kamer 2 te transformeren van een bedrijventerrein naar een kwalitatief hoogwaardige woonwijk. De grondexploitatie dient als middel om de vastgestelde ontwikkelstrategie voor kamer 2 tot uitvoering te brengen.

### *1.2 Het is een bevoegdheid van de raad om de grondexploitatie vast te stellen.*

Een grondexploitatie is het financiële kader van het project. En is daarom een handvat om het project tot uitvoering te brengen binnen de gestelde budgetten.

### *2.1 Een voorziening is nodig bij een nadelig resultaat van de grondexploitatie.*

Zowel bij het vaststellen van de gebiedsvisie als de ontwikkelstrategie zijn er middelen gereserveerd in de Reserve Investeringsfonds. De middelen in de Reserve Investeringsfonds zijn bedoeld voor grote investeringsprojecten in de fysieke

---

---

leefomgeving. In het bijzonder voor uitvoering van Masterplan Soesterberg, waar Soesterberg Noord Kamer 2 een onderdeel van uitmaakt. Met de inzet van deze middelen is de grondexploitatie gedekt.

---

## **Kanttekeningen**

### *1.1 De grondexploitatie is gebaseerd op ramingen.*

Op dit moment is een redelijke inschatting te maken van de kosten voor verwerving, sloop en het bouw- en woonrijp maken. Deze werkzaamheden vinden echter pas plaats in een later stadium waardoor de werkelijke kosten hoger of lager kunnen uitvallen. Het resultaat van de grondexploitatie kan daarmee ook nog wijzigen. De berekeningen van de grondexploitatie zijn realistisch, maar er bestaan altijd financiële risico's bij de verdere uitwerking en realisatie van plannen. Deze risico's, zoals bijvoorbeeld hogere verwervingskosten, komen terug in paragraaf A van de begroting en jaarrekening.

### *1.2 De grondexploitatie Soesterberg Noord Kamer 2 richt zich enkel op kamer 2.*

Op verzoek van de raad zijn de ontwikkelingen van kamer 2 en kamer 3 gesplitst. De grondexploitatie heeft enkel betrekking op delen van kamer 2.

---

## **Kosten, baten, dekking**

### **Kosten**

n.v.t.

### **Baten**

n.v.t.

### **Dekking**

De grondexploitatie bestaat uit grondopbrengsten en kosten voor verwerving, bouw- & woonrijp maken en planontwikkeling. De grondexploitatie komt uit op een tekort. Met de aangevraagde WBI subsidie in de 6e tranche kan dit tekort worden teruggebracht. In juni 2023 bij de vaststelling van de gebiedsvisie zijn er reeds middelen beschikbaar gesteld en in november 2024 is besloten om nog eens middelen uit de Algemene reserve toe te voegen aan de Reserve Investeringsfonds. Hiermee is het tekort van € 5.5 miljoen op de grondexploitatie afgedekt. Dit komt overeen met paragraaf 3.1 van de in november 2024 vastgestelde 'Ontwikkelstrategie Soesterberg Noord'.

---

## **Aanpak**

---

---

n.v.t.

---

**Communicatie**

n.v.t.

---

**(Uitkomsten) advies en inspraak**

n.v.t.

---

**Wettelijke grondslag en/of kader:**

n.v.t.

---

**Beleidsevaluatie**

n.v.t.

---

**Referendum**

n.v.t.

---

**Ondertekening**

Soest, 04-03-2025

Burgemeester en wethouders van Soest,  
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz