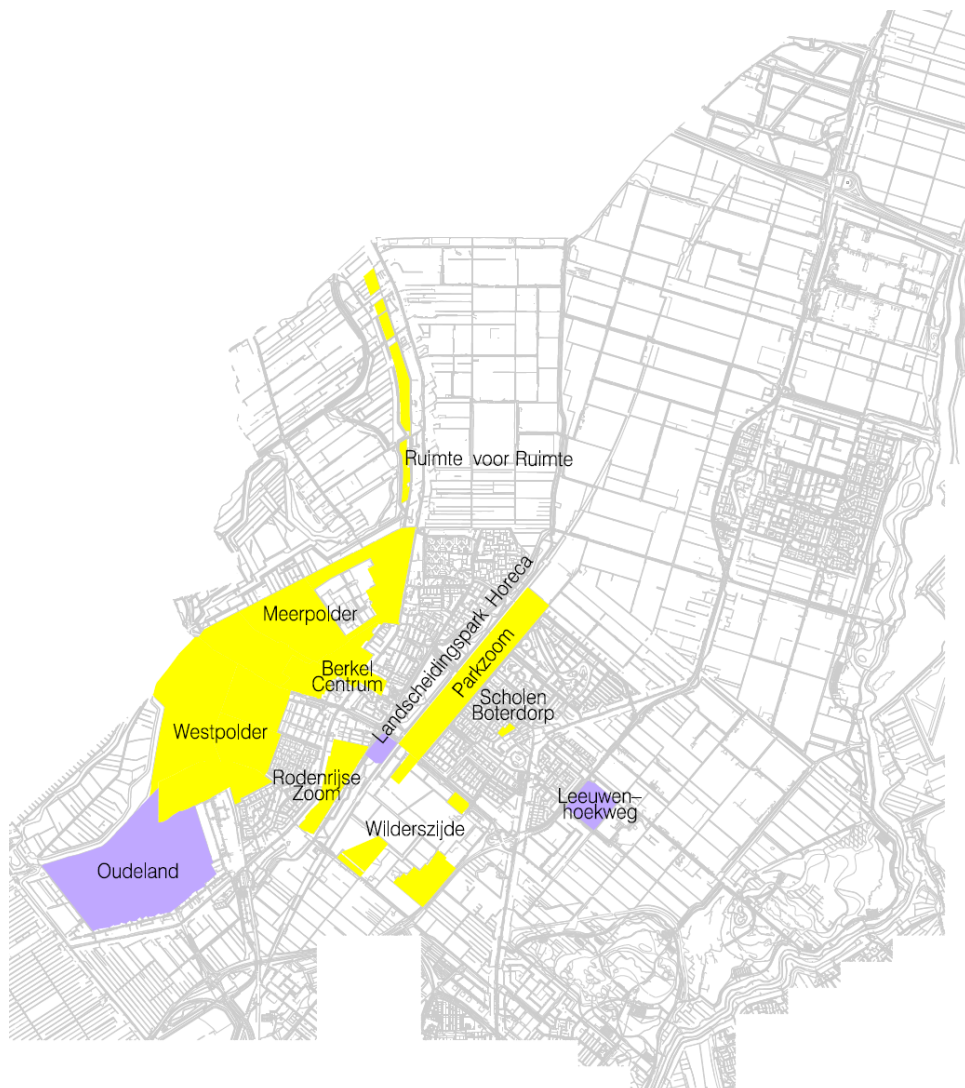


MPG 2020 Toelichting per project



Inhoudsopgave

Auteur: Team Gebiedsopgaven

Datum: mei 2020

Corsanummer: T20.01044

1

Algemeen

2

Par

kzoom - Bergschenhoek	5
3 Wilderszijde - Bergschenhoek.....	8
4 Scholen Boterdorp - Bergschenhoek.....	10
5 Leeuwenhoekweg - Bergschenhoek	12
6 Landscheidingspark Horeca - Bergschenhoek.....	15
7 Meerpolder - Berkel en Rodenrijs	18
8 Westpolder-Bolwerk - Berkel en Rodenrijs.....	21
9 Rodenrijse Zoom - Berkel en Rodenrijs.....	24
10 Centrum - Berkel en Rodenrijs.....	25
11 Oudeland - Berkel en Rodenrijs.....	28
12 Ruimte voor Ruimte De Groenzoom - Berkel en Rodenrijs	31

1 Algemeen

In deze bijlage geven we op elk gemeentelijk grondexploitatieproject een algemene toelichting. In de volgende hoofdstukken lichten we de achtergrond en voortgang van de afzonderlijke projecten toe. Deze toelichting bestaat uit twee delen: een algemeen deel (A) en de Risico's (B). Hierin geven we de financieel belangrijkste project specifieke risico's van het project weer. Om het verloop van de risico's te kunnen monitoren in de tijd is (indicatief) een indeling gemaakt naar 3 profielen: hoog (gewogen risico groter dan € 2,5 mln.), midden (gewogen risico € 1 mln. tot € 2,5 mln.) en laag (gewogen risico tot € 1 mln.).

Als geheime bijlage zijn de financiële gegevens van de verschillende projecten opgenomen (T20.01045). Per project is de financiële toelichting opgedeeld in 3 delen. In deel (A) Financiën - verschillen, verklaren we de verschillen: in de tabel presenteren we deze conform de richtlijnen van het BBV zowel op nominale waarde, als op eindwaarde, als op netto contante waarde. De kostenstijging, opbrengstenstijging en rente zijn hierbij apart weergegeven. In deel (B) Financiën totaal, geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten. Het laatste deel (C) wordt gevormd door een overzicht van de jaarschijven van het project. Hierin geven wij een overzicht van de jaarschijven per kostensoort. Ook gaan we in deze bijlage in op de op korte termijn (2020 en 2021) geplande aankopen en omvangrijke(re) uitvoerende werkzaamheden. Hiermee komen we tegemoet aan de op de grondexploitaties van toepassing zijnde bepalingen uit de Financiële Verordening en de Nota Grondbeleid.

Per 1-1-2020 heeft Lansingerland 11 lopende grondexploitaties. In 2019 sloten we de grondexploitatie de Tuinen af. Zie voor meer informatie hierover ook de algemene toelichting van het MPG 2020 (T20.01046).

Alle genoemde bedragen in deze toelichting zijn exclusief btw. Als gevolg van afrondingen het kan zijn dat de bedragen niet altijd tot 100% optellen.

Het totaalresultaat - na winstneming - van de actualisatie grondexploitaties 2020 is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel verschillen actualisatie grondexploitaties 2019 en 2020 (in miljoenen €)

	A= Actualisatie 2019 01-01-2019		B= MPG 2020 / JR 2019 01-01-2020		C= Verschil B t.o.v. A
Prijspeil					
Meerpolder	€	-0,70	€	0,24	€ 0,94
Berkel Centrum West	€	-9,13	€	-14,38	€ -5,25
Westpolder - Bolwerk	€	-11,16	€	-11,37	€ -0,21
Oudeland	€	17,09	€	18,51	€ 1,42
Rodenrijse Zoom	€	0,80	€	0,92	€ 0,12
Parkzoom	€	1,10	€	3,18	€ 2,08
Leeuwenhoekweg	€	-6,97	€	-6,88	€ 0,10
Wilderszijde	€	-4,01	€	-4,97	€ -0,96
Scholen Boterdorp	€	0,63	€	0,69	€ 0,05
Ruimte voor ruimte Groenzoom	€	0,00	€	-0,00	€ -0,00
Landscheidingspark Horeca	€	-0,40	€	-0,47	€ -0,07
Totaal resultaat op NCW	€	-12,75	€	-14,53	€ -1,78

Tabel totalen positieve en negatieve projectresultaten (in miljoenen €)

	A= Actualisatie 2019 01-01-2019		B= MPG 2020 / JR 2019 01-01-2020		C= Verschil B t.o.v. A	
Prijsspeil						
Totaal negatieve grexen op NCW	€	-32,38	€	-38,06	€	-5,69
Totaal positieve grexen op NCW	€	19,63	€	23,54	€	3,91
Totaal op NCW	€	-12,75	€	-14,53	€	-1,78

Let op: Bovenstaande bedragen zijn exclusief de reeds genomen winsten in 2017, 2018 en 2019. In onderstaande tabel worden deze tussentijdse winstnemingen inzichtelijk gemaakt.

Tabel tussentijdse winstneming (in miljoenen €)

Project	Reeds genomen winst t/m 2018	Te nemen winst 2019	Totaal tussentijdse winstneming
Oudeland	€ 3,33	€ 7,07	€ 10,40
Rodenrijse Zoom	€ 0,74	€ 0,16	€ 0,90
Parkzoom	€ 0,79	€ 2,07	€ 2,87
Scholen Boterdorp	€ 0,52	€ 0,04	€ 0,56
Totaal	€ 5,39	€ 9,34	€ 14,73

2 Parkzoom - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Het project

Parkzoom is een woningbouwlocatie en is gelegen in Bergschenhoek langs de HSL/Randweg-West. De wijk wordt op drie verschillende niveaus (maaiveld, terras en dijk) gebouwd en bestaat uit vier deelgebieden, Parkzoom 1 tot en met 4. In totaal worden in de wijk Parkzoom ca.1.255 woningen gebouwd. Van het totaal behoort circa 20% tot de categorie sociaal bereikbare huur en circa 12% tot het middeldure/starters segment. Behalve woningen bevat het programma voor Parkzoom ook scholen, medische, commerciële en sport- en jeugdvoorzieningen.

Kaart plangebied Parkzoom



2. Voortgang en projectbeheersing

Parkzoom 1

De laatste woningen (een complex van 15 koopappartementen en 4 eengezinswoningen) worden nu gerealiseerd op de hoek van Offenbachbaan en Randweg-West.

Afbeelding complex 19 woningen op hoek van Offenbachbaan en Randweg-West



Parkzoom 2

Alle woningen zijn opgeleverd en de laatste delen van de openbare ruimte zijn afgelopen jaar ingericht en worden komend jaar overgedragen aan de gemeente.

Parkzoom 3

Dit is het laatste deel van Parkzoom dat tot ontwikkeling is gekomen, er worden in totaal 263 grondgebonden woningen gerealiseerd. Alle gronden zijn door de ontwikkelaars afgenomen en worden door bebouwd en de woningen door hen opgeleverd. Volgens de planning worden de laatste woningen in 2021 opgeleverd. De openbare ruimte wordt in gefaseerd ingericht.

In tegenstelling tot de overige drie Parkzoom deelgebieden zijn er slechts twee niveaus en komen er geen appartementengebouwen op de hoeken. De grondwal is verlaagd tot vier meter vanaf polderniveau en

wordt als openbare ruimte (groen) ingericht. Verder loopt een participatietraject voor kunst samen met de nieuwe bewoners van de wijk, om kunstwerken te realiseren in dit deel van de Parkzoom als kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. Dit als 'wisselgeld' voor de ontbrekende typische kenmerken in Parkzoom 3, die elders wel in Parkzoom voorkomen. Hiervoor wordt dit jaar gestart met het ontwerp.

Parkzoom 4

In Parkzoom 4 moeten nog drie locaties worden ontwikkeld. Op twee van deze locaties zijn aanbestedingen geweest voor de bouw van appartementen. De omgevingsvergunning van het huurappartementengebouw met 36 appartementen op de hoek Randweg-West/Botendorpseweg is verleend, de grond wordt voor eind april afgenomen en de startbouw is gepland voor het derde kwartaal van 2020. Het huurappartementencomplex op de hoek Noorderparklaan/Randweg-West is gegund maar de koop- en realisatieovereenkomst nog moet worden getekend. Voor de voorzieningenlocatie (ingeklemd tussen de Randweg-West en de Botendorpseweg) naast de sportcorner, is een omgevingsvergunning voor twee bedrijfsgebouwen aangevraagd.

Afbeelding appartementengebouw 36 appartementen op de hoek Randweg-West/Botendorpseweg



3. Programma en productie

Onderstaande tabel geeft de verwachte grondverkopen van de nog te ontwikkelen woningen in Parkzoom weer.

Tabel grondverkopen woningbouw Parkzoom

Planning woningbouw (aantal woningen)		2020	2021	2022
	Totaal			
Parkzoom	60	36	24	0

4. Duurzaamheid

In Parkzoom 1 komen nog slechts enkele woningen. Duurzaamheid speelde bij de onderhandelingen destijds geen specifieke rol, waardoor er geen aanvullende of speciale maatregelen boven het bouwbesluit zijn afgesproken. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen een omgevingsvergunning voor 1 juli 2018 in te dienen, waardoor de woningen niet 'gasloos' hoeven te zijn. De twee appartementengebouwen in Parkzoom 4 worden nul-op-de-meter gebouwen en de percelen worden klimaat adaptief ingericht. Tevens stellen we eisen aan de te gebruiken materialen.

Voor de nog te bouwen woningen in Parkzoom 3, zijn de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor 1 juli 2018 ingediend, waardoor de woningen niet 'gasloos' hoeven te worden ingericht en heeft de ontwikkelaar gekozen voor een zwaardere EPC-norm (0,26 i.p.v. 0,4) en een laag temperatuurverwarmingssysteem. De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft, hoe lager des te efficiënter. Deze woningen zijn eventueel op een later tijdstip relatief eenvoudig om te bouwen voor warmteleverantie maar zijn vooralsnog gasgestookt.

B. Risico's

Parkzoom kent de volgende project specifieke risico's:

- Een gefaseerde overdracht van de openbare ruimte aan beheer leidt mogelijk tot extra tijdelijk beheerkosten in het project
- Risico op extra plankosten door verminderde voortgang in Parkzoom 4 als gevolg van de inschrijving voor de realisatie van de 24 appartementen op de hoek Noorderparklaan/Randweg-West.

Bovengenoemde risico's zijn vertaald in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Parkzoom net als in 2019 een laag risicoprofiel.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Parkzoom	Laag	Laag

3 Wilderszijde - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Het project

De gebiedsontwikkeling Wilderszijde is tijdens de crises in 2011 grotendeels uit exploitatie genomen. Een aantal deelprojecten loopt door. Deze vier deelprojecten zijn nog opgenomen in de huidige grondexploitatie te weten de vrije kavels (fase 1), school Wolfert Lansing, Plan Waal, en de Tel-locatie. De grondexploitatie voor het overige plangebied zal opnieuw in exploitatie genomen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Voor het overige deel van Wilderszijde is eind 2016 na jaren van crises de gebiedsontwikkeling weer herstart. Een herziening van de oude kader-stellende documenten was nodig. In 2017 is daarom voor Wilderszijde - in afstemming en in overleg met marktpartijen - het 'Ambitiedocument' opgesteld. Op 26 oktober 2017 is dit vastgesteld door de Gemeenteraad. "Het ambitiedocument legt vast waar partijen naar streven en hoe zij gezamenlijk op toekomstige vraagstukken zullen reageren om de ambities te realiseren. Eind 2017 is als nadere uitwerking van het Ambitiedocument de 'Nota van Uitgangspunten' verschenen. De Nota van Uitgangspunten vormt een eerste concretisering van het Ambitiedocument en vormt de ondergrens van het ambitieniveau.

Door de gemeenteraad zijn passend binnen de kaders van het Ambitiedocument en Nota van Uitgangspunten op 28 november 2019 de beleidsuitgangspunten vastgesteld voor de verdere ruimtelijke en planologische uitwerking van het nieuwe Masterplan en het nieuwe Bestemmingsplan voor Wilderszijde. Dit zal volgens de huidige planning in 2020 ter inzage zal gaan. Bij vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan (gepland Q1 2021) zal ook de rest van het plangebied weer onderdeel uitmaken van de GREX.

2. Voortgang en projectbeheersing

De juridische levering van alle vrije kavels (fase 1) heeft plaatsgevonden. Alle in aanbouw zijnde woningen worden in 2020 opgeleverd. De locatie voor de bouw van de nieuwe school Wolfert Lansing is in 2019 bouwrijp opgeleverd en de bouw van deze school is gestart.

In 2019 is gestart met de voorbereiding van- en het bouwrijp maken van kavel waarop Plan Waal wordt gerealiseerd. Tevens is met Waal Ontwikkeling aansluitend bij de ambities van nu -en met de overeenkomst uit 2008 als uitgangspunt- aanvullende afspraken gemaakt en vastgelegd in een allonge. Het plan is nu geoptimaliseerd en in lijn gebracht met de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor Wilderszijde. Op basis hiervan kan het bouwplan nu verder worden uitgewerkt en gerealiseerd. Voor Plan Waal is ook een eerste ontwerp gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte.

In 2020 zal een start worden gemaakt met het woonrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte voor de school Wolfert Lansing.

Dit jaar zal ook het Masterplan ter vaststelling aan de Raad worden voorgelegd voor het deel van Wilderszijde dat nog niet in exploitatie is genomen. De Tel-locatie zal daar ook onderdeel van uitmaken. In de 2e helft van 2020 wordt het nieuwe bestemmingsplan Wilderszijde (incl. het dan door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan) in procedure gebracht.

3. Programma en productie

Eind 2020/begin 2021 wordt de gronduitgifte voorzien voor fase 1 Plan Waal (genaamd locatie Buyten). Na de vaststelling van het nieuwe masterplan en bestemmingsplan Wilderszijde komt er zicht op het totaal aantal te realiseren woningen in Wilderszijde en de bijbehorende (indicatieve) planning.

Tabel grondverkoop woningbouw Wilderszijde

Planning woningbouw (aantal woningen)		2020	2021	2022	2023	2024>
	Totaal					
Wilderszijde	252	0	59	58	27	108

4. Duurzaamheid

Plan Waal is door de aanvullende afspraken in lijn gebracht met de duurzaamheidsambities voor geheel Wilderszijde. Het plan is nu veel duurzamer dan in 2008. Ten opzichte van het oude plan worden de woningen nu gebouwd met een GPR-score van gemiddeld 8 of als nul-op-de-meter-woning. Voor iedere woning wordt daarnaast vanuit het oogpunt van circulair bouwen een materialenpaspoort opgesteld. Plan Waal is nu ook klimaat-adaptief ingericht; dat wil zeggen dat in het ontwerp rekening wordt gehouden met onder andere met hittestress en geleidelijke afvoer van water bij hevige regenval, mede hierdoor wordt de wijk groener ingericht.

B. Risico's

De grondexploitatie Wilderszijde kent de volgende risico's.

- Fasering en tijdelijke maatregelen. Ondanks goede afstemming met betrokkenen blijft er door externe factoren een risico op aanvullende werkzaamheden. De ontwikkelaar is bijvoorbeeld niet verplicht te starten met de bouw indien minder dan 70% van de woningen is verkocht. Als bouwwerkzaamheden later starten of uitlopen zullen we tijdelijke maatregelen moeten treffen om de reeds opgeleverde woningen goed en veilig bereikbaar te maken.
- Om de bouw van de woningen in plan Waal mogelijk te maken leggen we een bouw-weg aan. Omdat de exacte invulling van de overige deelplannen in Wilderszijde nog niet bekend is bestaat het risico dat we het tracé moeten aanpassen.
- Dit geldt ook voor de aanleg van het (hoofd)nutstracé (kabels en leidingen). De exacte toekomstige locatie van functies in Wilderszijde zijn nog niet bekend terwijl de woningen van plan Waal wel van water en elektriciteit voorzien moeten worden.
- Het plangebied Waal ontsluiten we via de wijkontsluitingsweg. Deze weg is in de plannen voorzien maar nog niet gerealiseerd. Het risico bestaat dat ten tijde van de eerste oplevering van de woningen de ontsluitingsweg nog niet gereed is waardoor we een tijdelijke ontsluiting moeten aanleggen.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Wilderszijde	Midden	Midden

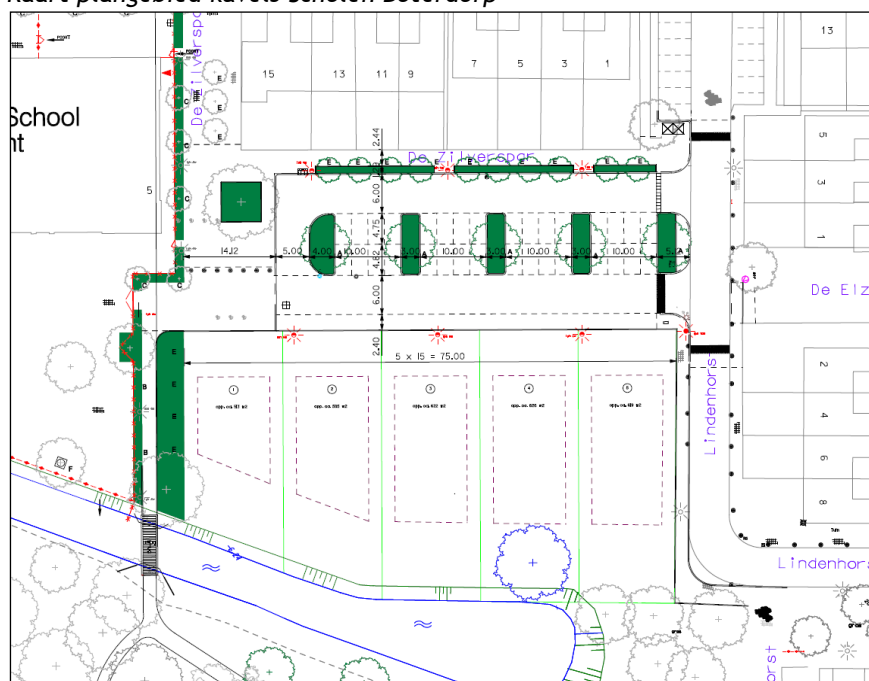
4 Scholen Boterdorp - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Het project

Ten tijde van de realisatie van de nieuwe brede school bij het park 'De Leeuwenkuil' is in de directe omgeving ook een aantal vrije kavels beschikbaar gekomen.

Kaart plangebied kavels Scholen Boterdorp



2. Voortgang en projectbeheersing

Van de in totaal vijf vrije kavels zijn er vier verkocht en bebouwd. De laatste kavel is verkocht en zal begin 2020 geleverd worden. In 2020 kunnen de laatste werkzaamheden om woonrijp te maken uitgevoerd worden en kan naar verwachting eind 2020 de grondexploitatie afgesloten worden.

3. Programma en productie

Zoals in onderstaande tabel weergegeven staat de verkoop van de laatste kavel gepland in 2020.

Tabel grondverkoop woningbouw Scholen Boterdorp

Planning woningbouw (aantal woningen)		
	Totaal	2020
Scholen Boterdorp	1	1

4. Duurzaamheid

Bij de verkoop van de laatste kavel zijn de duurzaamheidseisen conform het gemeentelijk beleid (DGO) opgenomen in de voorwaarden. Voor de overige vier kavels was het DGO op het moment van verkoop nog niet voorhanden.

B. Risico's

Er zijn geen project specifieke risico's te vermelden voor dit project omdat het zich in de afrondende fase bevindt.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Scholen Boterdorp	Laag	Laag

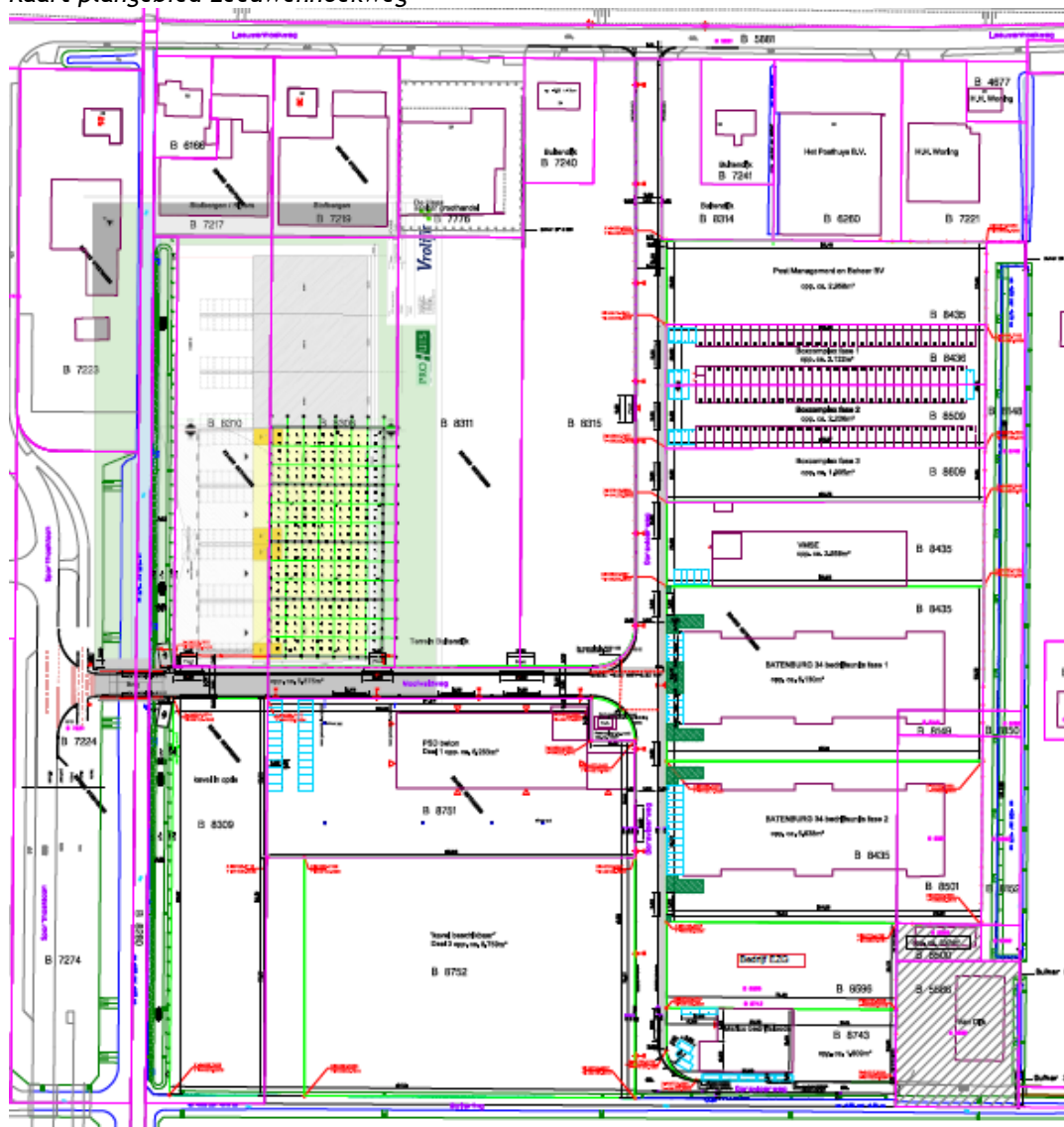
5 Leeuwenhoekweg - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Het project

Leeuwenhoekweg betreft een gebied gelegen tussen de Sporthoeklaan, Hoeksekade en Leeuwenhoekweg ter grootte van circa 8 ha. Hier komt een kleinschalig bedrijventerrein.

Kaart plangebied Leeuwenhoekweg



2. Voortgang en projectbeheersing

Het bedrijventerrein Leeuwenhoekweg betreft een eenvoudig bedrijventerrein met beperkte stedenbouwkundige randvoorwaarden en met een relatief lage gronduitgifteprijs. Om tot een efficiënte uitgifte te kunnen komen ruilde de gemeente een grond met de particuliere eigenaar op het terrein. Belangstelling is veelal van bedrijven die meer lokaal gericht zijn. Daarbij zetten we specifiek in op partijen die een meer extensief ruimtegebruik hebben. Leeuwenhoekweg vormt hierdoor een aanvulling, en geen concurrent, op het overige bedrijventerreinareaal dat de gemeente in verkoop heeft. De gronden zijn grotendeels bouw- en woonrijp gemaakt en de percelen worden bouwrijp verkocht.

3. Programma en productie

In 2019 leverden we totaal ruim 14.000 m² aan grond. Voor 4 kavels is een grondverkoopovereenkomst gesloten voor ruim 11.000 m². De gronden waarover contractuele afspraken zijn gemaakt, leveren we in 2020. Onderstaande tabel geeft de verwachte grondverkoop van de bedrijfskavels weer. Vanaf 2020 verkopen we nog 19.873 m² grond.

Tabel grondverkoop bedrijven Leeuwenhoekweg

Planning niet-woningbouw	Totaal (m ²)	2020	2021	2022
Leeuwenhoekweg	19.873	11.114	8.759	0

B. Risico's

Voor het grootste deel van het plangebied sloten we verkoop- of reserveringsovereenkomsten. In alle gevallen realiseren we de afgesproken grondprijzen zoals opgenomen in de grondexploitatie en kaderbrief Grondprijzen. Voor de nog te verkopen gronden houden we rekening gehouden met een risicoreservering om eventuele tegenvallers op te vangen. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' is het risicoprofiel van het project Leeuwenhoekweg ten opzichte van 2019 ongewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Leeuwenhoekweg	Laag	Laag

6 Landscheidingspark Horeca - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Het project

Het Annie M.G. Smidtpark is zo goed als afgerond en in gebruik. In het park is in het zuidelijk plandeel een horecagelegenheid voorzien bestaande uit een restaurant met bowlingbanen, een terras en een speelvoorziening, welke te bereiken is via het terras. Er worden ten laste van de grondexploitatie 120 parkeerplaatsen aangelegd. In het bestemmingsplan voor het Landscheidingspark is hierop voorgesorteerd door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Afbeelding entree horecagelegenheid



2. Voortgang en projectbeheersing

Op 15 december 2017 ondertekenden we de overeenkomst voor de grondverkoop en daarmee de realisatie van een horecapaviljoen. Op 29 januari 2019 is de omgevingsvergunning voor het de bouw van het paviljoen verleend. De grond is 15 augustus 2019 in eigendom overgedragen aan Happy Italy. Naar verwachting start in het tweede kwartaal van 2020 de bouw. De oplevering van het horecapaviljoen is dan ongeveer een jaar later. De werkzaamheden aan het openbaar gebied (aanleg parkeerterrein) loopt parallel aan de bouw van het paviljoen. De grondexploitatie kan naar verwachting in 2021 worden afgesloten.

3. Programma en productie

Het exploitatiegebied is circa 4.850 m² groot. Hiervan hebben we 1.750 m² uitgegeven voor het horecapaviljoen (restaurant en terras). Daarnaast geven we ca. 1.100 m² in bruikleen uit ten behoeve van de (openbare) speelvoorziening.

4. Duurzaamheid

In de aanbesteding van 2016 en de koopovereenkomst van 2017 zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen over duurzaam bouwen. Het gemeentelijk beleid (DGO) was op dat moment nog niet voorhanden. Het gebouw moet voldoen aan het Bouwbesluit. De openbare ruimte zal aangelegd worden conform ons beleid (DIOR).

B. Risico's

Het project kent geen risico's. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Landscheidingspark Horeca hiermee een laag risicoprofiel. Ten opzichte van 2019 is dit ongewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Landscheidingspark Horeca	Laag	Laag

7 Meerpolder - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

Meerpolder betreft een woningbouwlocatie in de kern Berkel en Rodenrijs en ligt ten noorden van Berkel Centrum. Het project Meerpolder bestaat oorspronkelijk uit vier deelgebieden, namelijk:

- Het SOK-gebied (het zuidelijk deel), wat volledig is gerealiseerd;
- Meerpolder-Noord;
- Meerwegzone;
- Klapwijksewegzone.

In totaal worden ca. 2.900 woningen gerealiseerd, waarvan voor circa 80 woningen nog geen contractuele overeenstemming is bereikt over de daadwerkelijke realisatie met derde partijen. Op gemeentelijk eigendom kunnen nog circa 28 woningen gerealiseerd worden.

2. Voortgang en projectbeheersing

Meerpolder-Noord

Deelgebied Meerpolder-Noord is een gebied met versnipperd eigendom. We hebben stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor de projecten 71, 75, 76 en 77 (tussen de Markermeerstraat en de Noordeindseweg). De gronden van project 71 zijn gemeentelijk eigendom waarvoor er gesprekken worden gevoerd met 3B-Wonen. De overige gronden (deelprojecten) zijn van particulieren. Hierover wordt contact onderhouden maar er zijn nog geen concrete ontwikkelingen. De zeventien nul-op-de-meter woningen van project 74 zijn in aanbouw en worden dit jaar opgeleverd.

Meerwegzone

De Meerwegzone ligt tussen de Meerweg en de Oostmeerlaan. De verwerving van een strook grond (de zogenaamde Meerweg 48) ten behoeve van het doortrekken van een fietspad is afgerond en het fietspad wordt momenteel gerealiseerd. Er is nog een particulier perceel aan de Meerweg waar verschillende vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd, ook hier zijn we in afwachting op het initiatief van de eigenaar.

Voor deelproject 50 (in totaal negen vrije kavels waarvan acht kavels in bezit van de gemeente) zijn voor vijf kavels in 2019 koopovereenkomsten getekend en moeten de omgevingsvergunningen dit jaar worden aangevraagd. We transporteren de grond van deze 5 kavels in 2020. Er is een uitspraak geweest voor het ingediende beroep door een naastgelegen woning waardoor de verkoop van de laatste 3 gemeentelijke kavels dit jaar kan plaatsvinden. De gronden van project 59.1 zijn afgenomen en de bouw is gestart. Alle woningen zijn nul-op-de-meter woningen.

Abeelding project 59.1



Klapwijksewegzone

Het laatste woningbouwproject in het deelgebied Klapwijksewegzone is de Klapwijkse Pier. Van de in totaal vijf appartementengebouwen zijn er reeds drie gerealiseerd en twee in aanbouw.

3. Programma en productie

Onderstaande tabel geeft de verwachte grondverkopen van de nog te ontwikkelen woningen in Meerpolder weer.

Tabel grondverkopen woningbouw Meerpolder

Planning woningbouw (aantal woningen)					
	Totaal	2020	2021	2022	2023
Meerpolder	28	5	3	20	0

4. Duurzaamheid

In de projecten waarvan de overeenkomsten in 2017 afgesloten zijn (project 74 en 59.1) stelden we vooruitlopend op het beleidskader 'Duurzame Gebiedsontwikkeling', aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid, waaronder nul-op-de-meter woningen. Deze worden nu gerealiseerd.

Bij project 50 nemen we duurzaamheidseisen op in de kavelpaspoorten. Hetzelfde geldt voor de projecten 71, 75, 76 en 77. Bij de projecten 75, 76 en 77 gaat het om zelfrealisatie door particulieren. De gemeente probeert hier in overleg, haar ambities voor duurzaamheid te realiseren.

B. Risico's

Het project Meerpolder kent de volgende project specifieke risico's:

- De gemeente heeft nog altijd een geschil rondom de overdracht en kwaliteit van het openbaar gebied in project 66/67. De tegenpartij is in hoger beroep gegaan tegen het besluit van de rechtbank van Rotterdam. De financiële risico's voor de gemeente hebben betrekking op de herstellkosten van het openbaar gebied, de verwervingsprijs van het openbaar gebied en vergoeding van proceskosten.
- De programmatische invulling van project 71 is nog niet definitief en het bestemmingsplan dient nog vastgesteld te worden. In het verleden heeft de gemeente gesproken met een ontwikkelaar voor de ontwikkeling van deze locatie. De ontwikkeling is destijds niet van de grond gekomen en inmiddels zijn er andere inzichten over de invulling van deze locatie. Onbekend is in hoeverre er nog rechten ontleent kunnen worden aan de gesprekken die in het verleden zijn gevoerd. Dit zal nader onderzocht worden.
- Faseringsrisico's zoals gefaseerd realiseren van project 50 waardoor tijdelijke situaties ontstaan die tot meerkosten kunnen leiden.
- Het risico op extra kosten doordat kostenramingen nog niet zijn gebaseerd op een definitief ontwerp en goedgekeurde afspraken. Ook zullen we mogelijk extra kosten moeten maken voor de aanleg van een kadehelling en doordat extra in maatregelen moeten worden genomen om de waterbalans in Meerpolder te verbeteren om zo aan de eisen van het Hoogheemraadschap te voldoen.
- Wanneer de particuliere ontwikkelingen nabij project 71 niet van de grond komen moet de gemeente de waterhuishouding ter plaatse aanpassen zodat voldaan wordt aan de eisen van het Hoogheemraadschap.

Bovengenoemde risico's zijn vertaald in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Meerpolder een laag risicoprofiel. Ten opzichte van 2019 is dit niet gewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Meerpolder	Laag	Laag

8 Westpolder-Bolwerk - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

De locatie Westpolder/Bolwerk is onderdeel van de VINEX-opgave. Het projectgebied wordt omringd door de Klapwijkseweg (noordkant), de Oudelandselaan (zuid- en oostkant) en door de provinciale weg N471 (westkant). De Oudelandselaan dient als centrale ontsluitingsweg voor de wijk. Daarnaast komt er na bouw en oplevering van nabij gelegen woningen nog een ontsluiting naar de Klapwijkseweg. De wijk wordt doorsneden door de Randstadrail.

Op deze locatie worden circa 2.900 woningen en circa 20.000 m² aan voorzieningen gerealiseerd. Op dit moment is ruim de helft van de woningen opgeleverd en de voorzieningen grotendeels gerealiseerd. Westpolder/Bolwerk bestaat uit zeven deelplannen van 200 tot 500 woningen per deelplan. Rondom de bestaande lintbebouwing aan de Leeweg zijn vrijstaande woningen gerealiseerd en de Veilingweg/Industrieweg zijn vrije kavels uitgegeven.

Met de Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk (OCW, bestaande uit Kavel Vastgoed en Amvest) sloot de gemeente in 2003 een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor het grootse deel van het plangebied. Eind 2016 is de SOK herijkt met een Allonge. De locatie is opgedeeld in hoofdplanstructuur en deelplannen. De gemeente ontwikkelt en realiseert de vrije kavels langs de voormalige Veilingweg en Industrieweg en de hoofdplanstructuur. De OCW realiseert de woningen en de openbare ruimte in de deelplannen. Elk deelplan kent meerdere fasen en fasegewijs wordt met de ontwikkelaar een Realisatieovereenkomst (ROK) gesloten. Dat is inmiddels gebeurd voor de deelplannen 1, 2, 3, 4-Oost, de eerste drie fasen van deelplan 5 en de eerste drie fasen van deelplan 7.



2. Voortgang en projectbeheersing

Deelplannen 1, 2,3 en 4-Oost zijn afgerond. De verkoop en de bouw van woningen in deelplan 5 en 7 startte in 2016 en zet zich gestaag voort. Dit jaar sluiten wij de laatste overeenkomsten voor deelplan 5 en 7 om hiermee zo de continuïteit van de bouw borgen.

De OCW en de gemeente hebben gezamenlijk een VO stedenbouwkundig plan laten opstellen voor deelplan 6 en 4-west. Afgelopen jaar is dit uitgewerkt in verschillende modellen, voor zowel deelplan 6 en 4-west. Voor deelplan 6 geldt dat beide partijen op dit moment zoekende zijn om de ruimtelijke en financiële uitgangspunten in een DO stedenbouwkundig plan in te passen. Voor deelplan 4-west geldt dat we gezamenlijk kijken naar verdichting van het gebied rond de Randstadrail, waarbij we de financiële randvoorwaarden niet uit het oog verliezen.

3. Programma en productie

In de Allonge is de hoogte van de ‘afdracht’ per jaar bepaald: een samengesteld bedrag van de grondkosten en exploitatiebijdragen. Er zijn geen bindende afspraken gemaakt over het type woningen, alleen over het aantal te realiseren sociale huurwoningen en goedkope koop- en/of middel-dure huurwoningen.

Het woningbouwprogramma van de deelplannen 1, 2, 3, 4-Oost en de eerste fasen van deelplan 5 en 7 zijn bekend en contractueel vastgelegd. Voor deelplan 5 is een stedenbouwkundige opzet met 406 woningen de basis voor verdere ontwikkelingen. Voor deelplan 7 is er een principe overeenstemming over het stedenbouwkundig plan met 416 woningen.

De overige deelplannen (6 en 4-West) worden vanuit de Allonge op de SOK, het normatieve masterplan programma, de grondexploitatie, het VO stedenbouwkundige plan en de vastgestelde percentages sociaal/goedkoop in verschillende fasen verder uitgewerkt. Volgens de laatste plannen worden hier nog 683 woningen gebouwd.

Tabel grondverkoop Westpolder-Bolwerk

Planning woningbouw (aantal woningen)						
	Totaal	2020	2021	2022	2023	2024
Westpolder Bolwerk	882	82	317	202	188	93

4. Duurzaamheid

De ontwikkelingen in de deelgebieden 5 en 7 zijn zodanig vergesloofd, incl. verkoop van woningen, dat toepassing van verdergaande duurzaamheidsmaatregelen niet meer mogelijk is. Voor de laatste twee deelgebieden (4-West en 6) is een VO stedenbouwkundig plan opgesteld waarin het in 2017 opgestelde ambitieniveau -met name met betrekking tot duurzaamheid- is vertaald. Het streven is om tot een verdichting te komen in deelplan 4-West in verband met de aanwezigheid van het metrostation. Een onderzoek naar de mogelijkheden van warmteleveranties aan de woningen is uitgevoerd en een aantal mogelijkheden zijn benoemd. Deze worden verder uitgezocht.

B. Risico's

Het project Westpolder Bolwerk kent nog verschillende risico's. Hieronder lichten we de belangrijkste risico's toe.

Hogere kosten

De gemeentelijke kosten voor de aanleg van de hoofdplanstructuur is opnieuw geraamd. De ontwerpen voor deze plandelen moeten nog uitgewerkt worden. Dit heeft als risico dat de kosten toch hoger kunnen worden. Hieronder vallen ook overige projectrisico's zoals bijvoorbeeld de mogelijke impact van tijdelijke voorzieningen, parkeerdruk (waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn) en toenemende beheerskosten om onvoorzien knelpunten op te lossen.

Langere planbegeleiding

Op dit moment gaan we uit van een planning tot en met 2024. Indien dit niet gehaald wordt, zal er van gemeentelijke zijde inzet nodig blijven voor uitvoering van het project. De huidige post plankosten zal dan niet toereikend zijn.

Geen rentevergoeding bij uitstel plannen

Op dit moment gaan we uit van een gemiddelde woningbouwproductie van circa 200 woningen per jaar. Bij vertraging is met de ontwikkelaar vastgelegd dat een renterisico doorgelegd kan worden door de te betalen afdrachten op te hogen met de rente. Daarmee wordt een deel van dit risico beperkt. Voor de risicoreservering houden we tóch rekening met een beperkt risico op rentederving.

Uitwerking deelplannen

In de hernieuwde afspraken is de mogelijkheid opgenomen dat bij niet goed presteren van de OCW de bouwclaim waarover niet gepresteerd wordt, wordt ingetrokken. Dat heeft echter als risico dat wanneer dit gebeurt het niet zeker is of dezelfde opbrengsten gerealiseerd worden zoals overeengekomen met OCW. Ook is er dan sprake van een risico op vertraging en extra begeleidingskosten (i.v.m. een nieuwe aanbesteding).

Fiscale routing vervalt

Door het wijzigen van wetgeving op het gebied van fiscaliteit zou het kunnen dat de gekozen fiscale routing niet het beoogde financiële rendement levert. De kans dat dit risico zich voordoet is ten opzichte van 2017 afgenomen omdat de gemeente een bevestiging heeft gevraagd van de Belastingdienst over de gemaakte afspraken en deze in 2017 ook heeft ontvangen. Als dit risico zou optreden zou dit uiteraard betekenen dat het resultaat van de grondexploitatie slechter wordt, omdat de netto-opbrengsten dan lager zijn.

Bovengenoemde risico's zijn vertaald in een gewogen risicoprofiel. Ten opzichte van 2019 is het gewogen risicoprofiel verlaagd. Door de omvang en resterende looptijd van het project valt kent Westpolder-Bolwerk op basis van het bedrag en de gehanteerde indeling in risicoprofielen nog wel steeds een hoog risicoprofiel.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Westpolder	Hoog	Hoog

9 Rodenrijse Zoom - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

Het project Rodenrijse Zoom omvat de realisatie van in totaal circa 620 woningen. De realisatie van de woningen én de aanleg van de openbare ruimte zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar AM. Het plan is nagenoeg gereed en gaat de laatste fase in.

2. Voortgang en projectbeheersing

Het merendeel van alle 620 woningen met bijbehorende openbare buitenruimte is gerealiseerd. Momenteel zijn twee appartementencomplexen met 68 sociale huurappartementen in aanbouw en deze worden beide in 2020 opgeleverd. Verder heeft AM de alternatieve ontwikkeling op een van de aangekochte percelen langs de Rodenrijseweg met de instemming van de gemeente overgedragen aan Thuis in Bouwen. Dit betreft de ontwikkeling van 4 twee-onder-één-kap-woningen en een vrijstaande woning.

3. Programma en productie

De eerder beschreven deelprojecten maken deel uit van de programmering. In totaal ontwikkelen we na 2019 nog 73 woningen waarvan nog 5 kavels geleverd moeten worden.

Tabel grondverkoop woningbouw Rodenrijse Zoom

Planning woningbouw (aantal woningen)			
	Totaal	2020	2021
Rodenrijse Zoom	5	5	0

4. Duurzaamheid

In de richtlijn DGO is Rodenrijse Zoom niet aangewezen als project waar duurzaamheid ingepast kan worden. De reguliere normen volgens uit de Woningwet gelden voor de 5 woningen langs de Rodenrijseweg.

B. Risico's

Het project is in de afrondende fase. De bouw van de laatste appartementen is in volle gang en in 2020 leveren we de laatste gronden. Het risico op de ontwikkeling van de voormalige Toncar locatie, wordt gekwantificeerd als een laag risico. De gemeentelijke inzet omvat slechts het afronden van de sanering en het bouwrijp maken van de voormalige Toncar locatie. De risico's beperken zich tot tegenvallers tijdens de uitvoering van deze werkzaamheden.

Bovengenoemd risico is vertaald in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Rodenrijse Zoom een laag risicoprofiel. Dit is ten opzichte van 2019 niet gewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Rodenrijse Zoom	Laag	Laag

10 Centrum - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

De uitbreiding van het winkelcentrum ter hoogte van de Westersingel (Berkel Centrum West) is de enige nog lopende ontwikkeling binnen de GREX Centrum - Berkel en Rodenrijs.

De deelprojecten aan de zuidzijde van de Oostmeerlaan (scholen/ gezondheidscentrum en vrije kavels), 'de Tol', de voormalige gemeentehuislocatie, Westersingel fase 1, Oranjestraat/Julianastraat en de voormalige locatie van de brandweerkazerne zijn allen afgerond, maar zijn nog wel onderdeel van (de boekwaarde van) de grondexploitatie. De gronden in deze gebieden zijn uitgegeven, het openbaar gebied is ingericht en overgedragen aan de afdeling beheer. Andere ontwikkelingen in het centrumgebied zoals de ontwikkeling van de locaties Treurniet en Hergerborch zijn niet voor rekening en risico van de gemeente en maken daarom geen onderdeel uit van deze grondexploitatie. Met de ontwikkelaars van deze locaties sluit de gemeente afzonderlijke overeenkomsten.

Het centrum van Berkel en Rodenrijs is het hoofdwinkelcentrum van de gemeente Lansingerland. Op basis van de bevolkingsprognose wordt de komende tien jaar een toename verwacht van circa 8.000 inwoners. Het is van belang dat het winkelcentrum hierop wordt afgestemd. Daarom is gestart met de ontwikkeling van Berkel Centrum West.

Doel van dit project is het creëren van een aangenaam verblijfsgebied, waarmee het centrum wordt afgerond en versterkt. Het gaat daarbij niet alleen om extra winkelaanbod, maar ook om het toevoegen van woningen, horeca, leisure en parkeervoorzieningen.

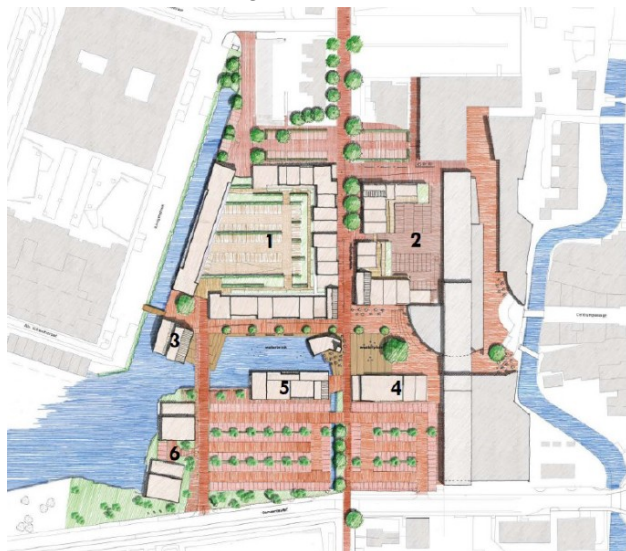
Projectgebied Berkel Centrum West



2. Voortgang en projectbeheersing

In april 2016 is een aanbestedingsprocedure gestart. In juli 2016 gunde het college de opdracht aan de ontwikkelcombinatie ABB Bouwgroep en Waaijer Projectrealisatie. De stedenbouwkundige visie voor het plangebied is in 2017 opgesteld. In 2018 is het bestemmingsplan vastgesteld. In 2019 is het inrichtingsplan voor de openbare ruimte vastgesteld en is de omgevingsvergunning verleend voor de eerste fase van het centrumplan (blokken 1 t/m 4). De gemeenteraad heeft in januari 2020 besloten om ter plaatse van blok 5 een cultuurhuis met ondergrondse fietsenstalling te realiseren

Bouwblokken Berkel Centrum West



3. Programma en productie

Het te ontwikkelen programma is als volgt:

- ca. 5.500 m² bvo commerciële voorzieningen (detailhandel en horeca), waaronder een supermarkt
- 170 woningen, waarvan 25% voor starters
- Een cultuurhuis met een ondergrondse fietsenstalling

Tabel grondverkopen woningbouw Berkel Centrum West

Planning woningbouw (aantal woningen)					
	Totaal	2020	2021	2022	2023
Berkel Centrum West	170	170	0	0	0

4. Duurzaamheid

De plannen voor Berkel Centrum zijn al in uitvoering. Op basis van de gehouden aanbesteding kunnen geen nieuwe duurzaamheidsmaatregelen toegepast worden. Het kader Duurzame Gebiedsontwikkeling is dan ook niet van toepassing op dit project. Als gevolg van de wetswijziging in 2018 worden de nieuwe woning gasloos. Bij het ontwerp van het cultuurhuis (toekomstig gemeentelijk vastgoed) wordt rekening gehouden met de per 1 januari 2021 geldende aangescherpte energie eisen (BENG). Ook andere kansen op het gebied van duurzaamheid worden gezien en waar mogelijk (passend binnen het budget) toegepast.

B. Risico's

Bouwen in een bestaand centrumgebied is complex. Bereikbaarheid en (verkeers-)veiligheid zijn zaken waaraan we veel aandacht aan geven. Het vraagt veel afstemming met stake- en shareholders om de uitvoering in goede banen te leiden. De risico's van dit project zijn veelal gerelateerd aan deze onderwerpen en het ondervangen van hinder in de tijdelijke situaties die kunnen ontstaan. Hieronder lichten we de belangrijkste project specifieke risico's toe.

Bereikbaarheid en veiligheid

- In de planvorming trachten we zoveel als mogelijk rekening te houden met de bereikbaarheid van de bestaande winkels. Er kunnen als gevolg van onvoorziene omstandigheden aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om bestaande winkels voor voetgangers en fietsers veilig bereikbaar te maken.
- Bevoorrading bestaande winkels tijdens bouw dient gewaarborgd te blijven. Hiervoor zouden we aanvullende (tijdelijke) maatregelen moeten treffen die we op dit moment niet kunnen voorzien.
- Voldoende parkeermogelijkheden tijdens de bouw; bij de start van de tweede fase van het bouwrijp maken wordt een deel van de huidige parkeerplaatsen opgeheven. Omdat momenteel de exacte vervangende locatie hiervoor onduidelijk is en ook wanneer en hoe lang deze tijdelijke situatie zich voor zal doen is in grondexploitatie ter compensatie van het verlies een kosteninschatting gemaakt (stelpost opgenomen). Het risico bestaat dat dit meer gaat kosten dan nu is ingeschat.

Planoptimalisaties/detaillering

- De plannen voor de reconstructie van omliggende wegen worden momenteel uitgewerkt. De kostenramingen in de grondexploitatie zijn passend bij het niveau van het ontwerp. Nadere uitwerking van de plannen en afwegingen rondom toegepaste (hogere) plankwaliteit kunnen tot extra kosten leiden.
- Het geraamde budget voor de voet-/fietsbrug is gebaseerd op referenties/schets ontwerp en betreft een indicatie van de te verwachten kosten. Als gevolg van nadere uitwerking van de plannen en kwalitatieve afwegingen kunnen ervoor zorgen dat we het budget bij moeten stellen.

Fasering

- Contractueel is overeengekomen dat de ontwikkelaar pas dient aan te vangen met de bouw van de woningen indien 70% van de woningen is voorverkocht. Het risico bestaat dat dit percentage niet gehaald wordt binnen de afgesproken planning waardoor de start van de bouw later wordt dan voorzien. Er ontstaat een langere periode van bouwrijpe/braakliggende gronden en daarmee een ongewenste situatie voor het winkelgebied (imago).
- De bouw van de woningen kan vertragen en daardoor moet gemeentelijke aannemer later starten met het woonrijp maken. Een mogelijk gecontracteerde (civiele) aannemer kan schade claimen en winkels nog langer niet optimaal bereikbaar (tijdelijke maatregelen langer nodig).
- Door vertraging loopt de doorlooptijd van het project uit (project niet gereed in 2023). Gevolg is dat extra plankosten en extra rente kosten gemaakt moeten worden.
- Met ontwikkelaar is de afspraak gemaakt dat hij uit kan gaan van een gesloten grondbalans. Grond dat over is zal door gemeente verwerkt/afgevoerd moeten worden. Hiervoor is een globale inschatting gemaakt van het aantal m3 en de storkosten maar de hoogte en omvang blijft een risico.

Op basis van de ervaringen in het afgelopen jaar en de risico's die hierboven zijn omschreven schatten we het risicoprofiel in de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' op Midden. Dit is toegenomen ten opzichte van 2019.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Berkel Centrum	Laag	Midden

11 Oudeland - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

Het bedrijventerrein Oudeland is onderdeel van de Vinex-opgave van de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs. Het is een modern gemengd bedrijventerrein met een totale omvang van circa 72 hectare uitgeefbaar terrein. Het bedrijventerrein wordt door middel van de provinciale weg N471 verbonden met de A13, de A12 en de A20. Na realisatie van de Verlengde A16 is de aansluiting op deze snelweg zeer nabij. Dit maakt deze locatie zeer uniek.

Het terrein kent belangstelling van zowel lokale, regionale, nationale én internationale bedrijven. In de praktijk blijkt de vestigingskeuze van bedrijven een langdurig traject waar zorgvuldige aandacht van de gemeente noodzakelijk is. Hiervoor hebben we vanuit de gemeente een ambtelijk team wat bedrijven begeleidt met de vestiging van bedrijven in onze gemeente. De afgelopen jaren is de belangstelling enorm gestegen, wat zich vertaald heeft in een groot aantal concrete afspraken (zie voortgang) en grondtransacties.

2. Voortgang en projectbeheersing

Oudeland is verdeeld in een eerste en een tweede fase. De eerste fase van het terrein, wat zich met name richt op kleinere en middelgrote kavels is volledig bouw- en woonrijp. Het reguliere onderhoud van dit deel van het terrein ligt bij de Stichting Parkmanagement. Inmiddels gaven we circa 20,03 ha van deze eerste fase uit. Fase 2 richt zich meer op grotere kavels. Inmiddels gaven we circa 21,84 ha van de tweede fase uit. De verkopen worden gerealiseerd in zowel fase 1 alsook in fase 2, al naar gelang er belangstelling voor vestiging vanuit de markt aanwezig is.

In de afgelopen jaren heeft de uitgifte van het bedrijfsterrein veel inspanning gevraagd, met in 2019 een goed resultaat. Mede door een nog actievare benadering van de markt stijgt de belangstelling en ook het aantal serieuze kandidaten blijft interesse tonen in Oudeland. In 2019 ondertekenden we diverse overeenkomsten voor de verkoop van grond. Daarnaast maakten we een aantal officiële reserveringsafspraken, waarvoor partijen ook een reserveringsvergoeding betaalden. In 2019 is totaal 11,26 ha grond uitgegeven (geleverd).

Door Buck Consultants International (BCI) is vorig jaar een onderzoek uitgevoerd naar de uitgifteprognose voor Oudeland. Voor de langere termijn prognosticeert BCI een tempering in uitgifte. De resultaten uit het onderzoek zijn verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.

Er zijn in het plan Oudeland ook een aantal vrije kavels voor woningbouw opgenomen langs de Zuidersingel en de Molenweg. Een groot aantal kavels is verkocht en worden bebouwd. Een klein aantal kavels aan de Zuidersingel kan nog verkocht worden. De voorbereiding hiervoor starten dit jaar.

De voortgang van de uitgifte van kavels, betekend ook dat de gemeente veel werk in uitvoering heeft als het gaat om het woonrijp maken van het terrein. Ook moet er water gegraven worden. Dit vraagt veel voorbereiding, omdat dit water grenst aan particuliere kavels. Verder zal de gemeente dit jaar waar mogelijk groen aanplanten op het terrein. Daar waar gebieden bebouwd zijn, zal de gemeente dit de komende jaren blijven doen. Zo maken we het terrein ook qua openbaar gebied zo groen en duurzaam mogelijk.

Waterpartij bedrijventerrein Oudeland



3. Programma en productie

Het programma bedrijfskavels is op een aantal plaatsen gewijzigd. Daarnaast zijn nog een aantal kleine aanpassingen aan de kavels verwerkt in de uitgiftetekeningen. Per saldo neemt het aantal m² uitgeefbaar toe met circa 800 m².

In totaal moet nog 29,65 ha grond worden uitgegeven. Voor 5,07 zijn grondverkoopovereenkomsten gesloten, waarvoor de grond nog geleverd moet worden vanaf 2020. Tevens zijn voor 5,64 ha (betaalde) reserveringsovereenkomsten gesloten.

In onderstaande tabel geven we de verwachte gronduitgiften van de bedrijfskavels weer. Dit is inclusief de uitgifte van de reeds gecontracteerde gronden, waarbij de levering in 2020 of later plaatsvindt.

Tabel gronduitgifte bedrijven Oudeland

Planning niet-woningbouw						
	Totaal (m ²)	2020	2021	2022	2023	2024>
Oudeland	296.484	65.707	51.411	25.000	20.000	134.366

In onderstaande tabel geven we de verwachte grondverkoppen van de woningen weer. Vanaf 2020 verkopen we nog grond voor 7 woningen grond. De kavels aan de Molenweg zijn allemaal verkocht, waarvan 3 nog geleverd moeten worden. De overige vier of mogelijk vijf kavels worden in later stadium verkocht op het perceel aan de Zuidersingel 54-56.

Tabel gronduitgifte woningbouw Oudeland

Planning woningbouw (aantal woningen)						
	Totaal	2020	2021	2022	2023	2024>
Totaal woningbouw	7	3	0	0	0	4

B. Risico's

De grondexploitatie voor Oudeland heeft een looptijd tot en met 2036. Oudeland kent de volgende project specifieke risico's:

- De gemeente heeft één perceel op Oudeland nog niet in eigendom. Als we dit perceel niet verwerven, kunnen wij ook de bijbehorende grondopbrengsten niet realiseren en dienen wij de wateropgave op een andere manier in te passen in het matenplan. Hier staat tegenover dat we een deel van de (sanerings)kosten dan niet maken.
- Diverse aanpassingen aan het matenplan waardoor uitgeefbaar m² minder wordt
- Lagere grondopbrengsten als gevolg van een mogelijke neerwaartse bijstelling van de grondprijs. Zowel binnen de grondexploitatie als binnen de risicoanalyse houden we hier rekening mee.
- De raming voor de civieltechnische werken is gebaseerd op het meest actuele matenplan. Bij wijzigingen in het matenplan zullen de civieltechnische kosten ook moeten wijzigingen. Het risico is dat deze kosten zullen toenemen.
- Het plangebied voor met name fase 1 is opgezet met aanvankelijk grote kavels die we in de praktijk in vele kleine percelen uitgeven. Het is een risico dat er uiteindelijk enkele incurante kavels ontstaan. Dit kan mogelijk leiden tot geen of lagere opbrengsten voor deze (rest)kavels.

Bovengenoemde risico's vertaalden we in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Oudeland een per 1-1-2020 een hoog risicoprofiel. Ten opzichte van 2019 is het risicoprofiel verlaagd, omdat we in 2019 een aantal grondverkoopovereenkomsten sloten en gronden hebben geleverd en op basis van de bijgestelde fasering het renterisico is afgenomen. Wel is er in de risicoanalyse nog rekening gehouden met mogelijke vertraging, daling van de grondprijzen en/of het niet (volledig) kunnen uitgeven van incurante restkavels, zoals hierboven beschreven. Door de omvang en lange resterende looptijd van het project kent Oudeland nog wel steeds een hoog risicoprofiel.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
Oudeland	Hoog	Hoog

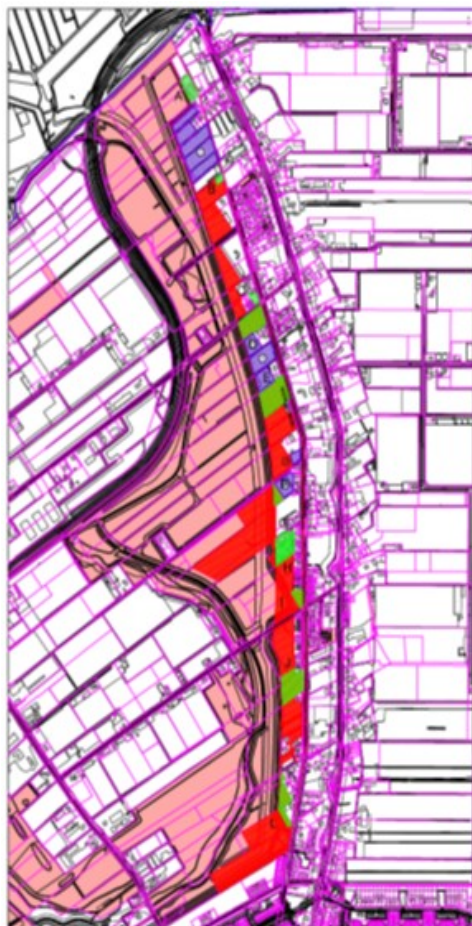
12 Ruimte voor Ruimte De Groenzoom - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

Samen met de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de Provincie Zuid-Holland werkte de gemeente Lansingerland aan de ontwikkeling van natuur- en recreatiegebied de Groenzoom. Er werden percelen en gebouwen aangekocht en gesloopt en het recreatie- en natuurgebied is aangelegd. De grond was in eigendom van het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). BBL is opgeheven in Nederland. De restpercelen die grenzen aan het lint ten westen van de Noordersingel zijn om niet overgedragen aan de gemeente en komen in aanmerking voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte-rechten. Die rechten ontstonden toen vanwege de ruimtelijke kwaliteitsverbetering opstanden werden gesloopt voor het natuur- en recreatiegebied. De sloop van de opstanden vertegenwoordigt in de gemeente Lansingerland in totaal maximaal 52 bouwrechten. De kosten zijn voor de inkomsten uit gegaan. De kosten (zoals bijvoorbeeld verwerving en sloop e.d.) die de Provincie heeft gedragen, moeten nog worden gedekt en vergoed vanuit de verkoop van ruimte-voor-ruimte-rechten en/of grond. Tussen de Provincie Zuid-Holland en de gemeente is daarvoor een overeenkomst opgesteld, met bijbehorend afdrachtenschema van gelden van de gemeente aan de Provincie.

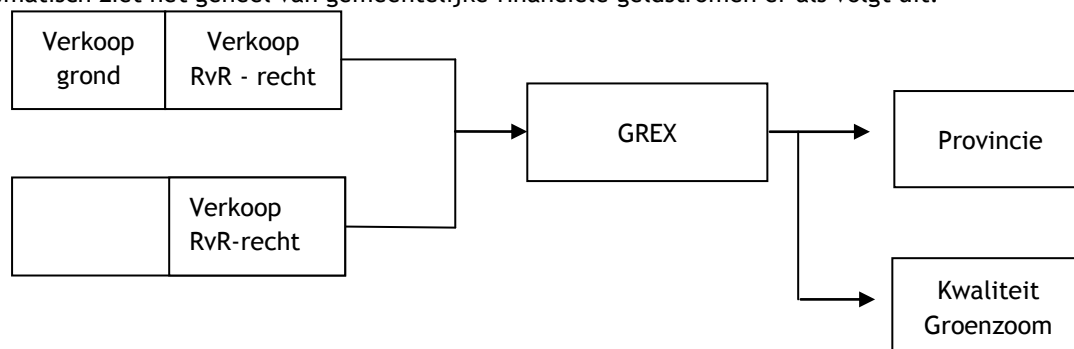
Plangebied Ruimte voor Ruimte - De Groenzoom



De Groenzoom en de ruimte-voor-ruimte-regeling hebben een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot doel; meer groene en recreatieve ruimte voor onze bewoners. Op gemeentelijk projectniveau is het doel, de afdrachten aan de Provincie te dekken en de ruimte-voor-ruimte-rechten zorgvuldig in te passen.

Het Rijk en de Provincie Zuid-Holland financierden het grootste deel van De Groenzoom. Het laatste ontbrekende deel wordt door de ontwikkeling van het project Ruimte voor Ruimte - De Groenzoom, ingebracht. Eventuele (extra) positieve resultaten van de grondexploitatie worden aangewend voor een verdere kwaliteitsverbetering in De Groenzoom of worden afgedragen aan de Provincie Zuid-Holland.

Schematisch ziet het geheel van gemeentelijke financiële geldstromen er als volgt uit:



De verkopen van de grond en ruimte voor ruimterechten wendten we aan ter dekking van kosten voor de overname van de gronden van de Provincie, voor de inrichting van deze gronden en aan gemaakte apparaatskosten tijdens de realisatie van De Groenzoom. Een eventueel resterend positief resultaat van de grondexploitatie investeren we weer in De Groenzoom. Dat gebeurt in overleg met de partners (Pijnacker-Nootdorp en de Provincie). Deze investering is in de grondexploitatie als kostenpost opgenomen en is als het ware een sluitpost om de grondexploitatie neutraal te laten eindigen. Het uitgangspunt van de gemeentelijk grondexploitatie is dat het resultaat bij aanvang en bij afsluiting neutraal is. Een positief of negatief saldo van deze grondexploitatie maakt dus geen onderdeel uit van de totale MPG-cyclus en zal dus ook geen invloed hebben op de algemene middelen.

2. Voortgang en projectbeheersing

Tussen 2012 en 2019 zat veel tijd en energie in de stedenbouwkundige visie en de ruimtelijke procedure. Bovendien verkenden we de interesse van particuliere eigenaren om ruimte-voor-ruimte-woningen op eigen grond te ontwikkelen. We bereidden de realisatie van het eerste plandeel voor. Dat eerste plandeel is Bovenberkel I genoemd. Dat is verkaveld in negen gemeente kavels en één particuliere ontwikkeling van 1 woning. 8 rechten (al dan niet in combinatie met grond) daarvan zijn verkocht, bouwrijp gemaakt en bebouwd of in aanbouw. In het tweede plandeel, Bovenberkel II, zijn inmiddels voor 3 rechten overeenkomsten gesloten. De levering hiervan is in 2020 gepland.

Om van de resterende ruimte-voor-ruimte-rechten een volgende fase (of plandeel) af te kunnen bakenen, wordt momenteel de stedenbouwkundige visie nader verkend, verdiept en eventueel aangepast. Hierdoor zal in de zomer of najaar van 2020 een gewijzigd plan worden gepresenteerd met bijbehorende grondexploitatie. Dit zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

3. Programma en productie

We gaan ervan uit dat in totaal maximaal 52 ruimte-voor-ruimte-rechten worden ontwikkeld. Afhankelijk van het tempo van de particuliere ontwikkelingen en de afzet van de gemeentelijke kavels loopt de grondexploitatie tot en met 2026. We monitoren de verkopen en fasering en doen zo nodig bijstellingen. De opbrengsten zijn berekend volgens het voorzichtigheidsprincipe, waardoor er rekening mee wordt gehouden dat een deel van de gronden en/of rechten niet tot ontwikkeling komt. Zodoende is er financieel rekening mee gehouden dat minder ruimte-voor-ruimte-rechten en grond worden verkocht

waardoor er minder in de grondexploitatie aan opbrengsten is geprognoseerd dan maximaal mogelijk is en in onderstaande woningbouwplanning staat. Financieel gezien is het niet nodig alle 52 woningen/ruimte-voor-ruimte-rechten te realiseren. We kunnen, in afstemming met de Provincie, ook met minder verkopen de afdrachten aan de Provincie en de te maken kosten dekken.

Tabel woningbouw Ruimte voor Ruimte De Groenzoom (kavels/ruimte-voor-ruimte-rechten)

Planning woningbouw (aantal woningen)	Totaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ruimte voor ruimte groenzoom	44	3	7	7	7	7	7	6

4. Duurzaamheid

Voor de nog te realiseren woningen is het gemeentelijk beleid op basis van het DGO van toepassing.

B. Risico's

Het project Ruimte voor Ruimte De Groenzoom kent de volgende project specifieke risico's:

- De basis voor de afdrachten aan de provincie Zuid-Holland van in ca. € 3,59 miljoen ligt vast. Dit is exclusief de extra afdracht, het surplus op de grondexploitatie. Als de inkomsten van de grondexploitatie achterblijven, wordt meer rente over de investeringen en deze afdrachten toegerekend. Bij een langzamer dan geplande afzet, komen de betalingen aan de Provincie Zuid-Holland achter terwijl de jaarlijkse afdracht vastligt en de rentekosten verder oplopen.
- Verder zijn er risico's ten aanzien van verhoogde civieltechnische kosten in vergelijking tot wat is opgenomen in de grondexploitaties.
- Het risico dat bepaalde kavels niet ontwikkeld worden waardoor minder opbrengsten in de grondexploitatie binnenkomen.

Bovengenoemde risico's zijn vertaald in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Ruimte voor Ruimte De Groenzoom een laag risicoprofiel. Dit is ten opzichte van 2019 niet gewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2019-2020

	2019	2020
RvR Groenzoom	Laag	Laag