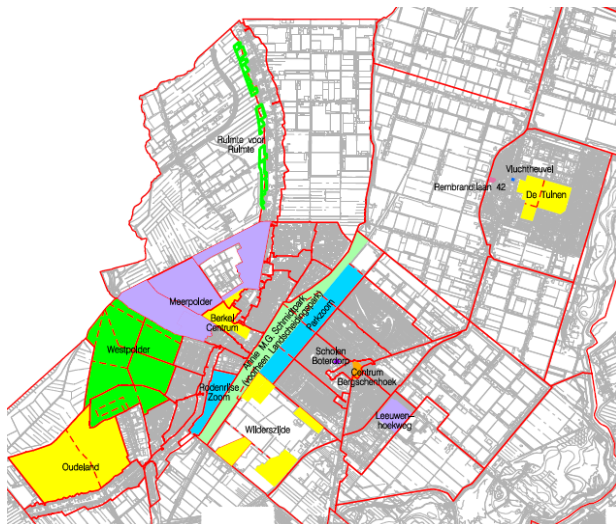


Bijlage actualisatie 2015: algemene toelichting per project



Auteur: Team Grondzaken

Afdeling: RO

Versienummer: 1.0

Datum: 15 april 2015

Corsanummer: T15.06172

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
2	Parkzoom - Bergschenhoek	4
3	Wilderszijde - Bergschenhoek	9
4	Boterdorp vrije kavels - Bergschenhoek	13
5	Centrum - Bergschenhoek	15
6	Leeuwenhoekweg - Bergschenhoek	17
7	Annie M.G. Schmidtpark - Bergschenhoek	20
8	Meerpolder - Berkel en Rodenrijs	23
9	Westpolder / Bolwerk - Berkel en Rodenrijs	28
10	Rodenrijse Zoom - Berkel en Rodenrijs	34
11	Centrum - Berkel en Rodenrijs	37
12	Oudeland - Berkel en Rodenrijs	40
13	Ruimte voor Ruimte De Groenzoom - Berkel en Rodenrijs	44
14	De Tuinen - Bleiswijk	47
15	De Vluchtheuvel - Bleiswijk	50
16	Rembrandtlaan 42 (Kerk) - Bleiswijk	53

1 Algemeen

In deze bijlage wordt op elk gemeentelijke grondexploitatieproject een algemene toelichting gegeven. Met ingang van dit jaar is deze toelichting uitgebreid met een extra onderdeel. Gebruikelijk zijn de onderdelen Toelichting, Financiën en Risico's. Onder Toelichting worden achtergrond en voortgang van het project geschetst. Bij Financiën vindt een vergelijk plaats met de financiële situatie een jaar eerder. Deze verschillenanalyse beperkt zich tot daadwerkelijke (nominale) wijzigingen. Financiële wijzigingen als gevolg van veranderde faseringen in de tijd en gewijzigde rentepercentages staan als restbedrag in de tabellen (onder het kopje rente en fasering). Onder Risico's worden de financieel belangrijkste specifieke risico's van het project weergegeven.

Nieuw dit jaar is het onderdeel Jaarschrijven. Per kostensoort wordt inzicht gegeven in de verwachte uitgaven per jaar gedurende de komende vier jaar (periode 2015 - 2018). Op hoofdlijnen wordt een korte toelichting gegeven. Expliciet wordt ingegaan op nieuwe aankopen in 2016 (en eventueel in 2015) en uitvoerende werkzaamheden die in 2016 (en eventueel 2015) starten. Bijbehorende bedragen, indien relevant, zijn opgenomen in de geheime 'Bijlage actualisatie 2015: financiële toelichting per project'. Dit is enerzijds overeenkomstig de nieuwe "Financiële verordening gemeente Lansingerland 2015" die maart dit jaar door de raad is vastgesteld en anderzijds in plaats van het jaarlijkse Aankoopprogramma dat tot en met 2015 werd gemaakt. Het laatste Aankoopprogramma, met de geplande aankopen in 2015, is in april ter informatie naar de raad gestuurd.

In dit document komen dezelfde grondexploitatieprojecten aan bod als in 2014. Er hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de projecten.

Voor de goede orde wijzen wij erop dat als gevolg van afrondingen het kan zijn dat de bedragen niet altijd tot 100% optellen.

Het totaalresultaat van de actualisatie grexen 2015 is als volgt:

Project	Actualisatie/ Jaarrekening 2014	Actualisatie 2015	Vershil actualisatie 2015 tov actualisatie 2014
Prijsspeil	31-12-2014	31-12-2015	
In miljoenen Euro's	€ -	€ -	€ -
Parkzoom	€ 4,67-	€ 5,54-	€ 0,87-
Annie M.G. Schmidtpark	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00-
Wilderszijde	€ 5,91-	€ 6,05-	€ 0,14-
De Tuinen	€ 12,59-	€ 11,98-	€ 0,61
Leeuwenhoekweg	€ 6,38-	€ 7,37-	€ 1,00-
Scholen boterdorp	€ 0,57	€ 0,61	€ 0,04
Centrum Bergschenhoek	€ 0,38-	€ 0,33-	€ 0,05
Meerpolder	€ 13,28-	€ 11,89-	€ 1,39
Berkel Centrum	€ 0,81	€ 0,33	€ 0,48-
Westpolder	€ 41,85-	€ 20,78-	€ 21,07
Oudeland	€ 6,87-	€ 7,00-	€ 0,14-
Rodenrijse zoom	€ 1,19	€ 0,84	€ 0,35-
Vluchtheuvel	€ 0,07-	€ 0,07-	€ 0,00-
Rembrandtlaan 42	€ 0,05	€ 0,11	€ 0,06
RvR Groenzoom	€ -	€ -	€ -
Totaal negatieve grexen	€ 91,99-	€ 71,01-	€ 20,98
Totaal positieve grexen	€ 2,62	€ 1,89	€ 0,73-
Totaal	€ 89,37-	€ 69,12-	€ 20,25

2 Parkzoom - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Project

Parkzoom is een woningbouwlocatie in de kern Bergschenhoek. Parkzoom wordt aan de noordzijde begrensd door de Jacob Marislaan, aan de oostzijde door de bestaande kern van Bergschenhoek, aan de westzijde door de HSL en aan de zuidzijde door de Boterdorpseweg. De wijk wordt op drie verschillende niveaus (maaiveld, terras en dijk) gebouwd en bestaat uit vier deelgebieden.

In totaal worden in Parkzoom ruim 1.200 woningen gebouwd. Hiervan behoort circa 20% tot de categorie sociaal bereikbare huur. Behalve woningen bevat het programma voor Parkzoom ook scholen, medische, commerciële en sport- en jeugdvoorzieningen.

2. Voortgang en projectbeheersing

In Parkzoom wordt op dit moment in drie van de vier deelgebieden gebouwd. Tot en met het eerste kwartaal van 2015 zijn hier in totaal 676 woningen gerealiseerd. Voor Parkzoom 3 is een herontwikkelingstraject in gang. De verwachting is dat de eerste woningen in dit deelgebied in 2016 gebouwd kunnen gaan worden.

Parkzoom 1

In Parkzoom 1 zijn de dijkwoningen, twee appartementengebouwen en twaalf waterwoningen nog niet gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft voor de woningen op de dijk en de locatie van één van de appartementengebouwen een herontwikkelingsvoorstel gedaan. De woningen op de dijk zijn inmiddels deels in verkoop. Er wordt een overeenkomst getekend voor de volledige dijk. Over het alternatief programma op de appartementenlocatie vindt nog overleg plaats.



De herinrichting van het Offenbachviaduct als voet- en fietsovergang in plaats van het eerder geplande busviaduct is afgerond. Hiervoor heeft de gemeente subsidie ontvangen van de voormalige Stadsregio.

Parkzoom 2

In Parkzoom 2 zijn de sociale huureengezinswoningen inmiddels bewoond. De sociale huurappartementen worden dit jaar opgeleverd.

Voor de overige woningen is in 2014 een overeenkomst getekend voor herontwikkeling. In totaal gaat het daarbij om vooralsnog 52 eengezinswoningen. Hiervan komen er 28 beschikbaar als vrije sector huurwoning. De overige woningen worden koopwoningen. De eerste gronden zijn geleverd december

2014, de volgende begin 2015. De overige grond, voor de woningen aan het water, wordt in 2016 geleverd.

Parkzoom 3

In Parkzoom 3 is tot nu toe alleen een gezondheidscentrum gevestigd. In 2014 is intensief overleg met de ontwikkelaar gestart naar een alternatieve ontwikkeling met specifieke aandacht voor de woon- en leefomgeving. Dit proces is in 2015 vervolgd. De herontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan dat september/oktober aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden, samen met een beeldkwaliteitsplan voor de locatie. Inzet is om in het voorjaar van 2016 te starten met de bouw van de eerste woningen. De verwachting is dat er in Parkzoom 3 uiteindelijk circa 250 woningen zullen komen.

Parkzoom 4

De gronden in Parkzoom 4 zijn grotendeels verkocht en overgedragen aan de ontwikkelaar, met uitzondering van de gronden waar de beide appartementencomplexen en een deel van de waterwoningen worden gerealiseerd. De woningen op de verkochte gronden zijn op 5 na, in aanbouw of opgeleverd. Dit voorjaar zijn de laatste 20 woningen op de dijk opgeleverd. In aanbouw zijn 8 geschakelde 2[^]1 kapwoningen en 1 waterwoning.

De vraag naar koopappartementen is beperkt. Ook elders in Lansingerland worden appartementen ontwikkeld. De verwachting is dat de vraag op deze locatie pas over een aantal jaar zal aantrekken. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden.

De commerciële voorzieningenstrook naast de sportcorner komt niet van de grond. In overleg met de ontwikkelaar wordt gekeken naar de bestemmingsmogelijkheden.

3. Programma en productie

In onderstaande tabel zijn de verwachte opleveringen van de woningen in totaal Parkzoom weergegeven.

	Oplevering in 2015	Op te leveren in 2016	Op te leveren 2017 en later	Totaal
Huidige planning	73	62	414	549

B. Financiën

Het financieel resultaat van project Parkzoom is in vergelijking met vorig jaar enigszins verslechterd. De verwachte kosten zijn gestegen en de verwachte opbrengsten zijn gedaald. Beide negatieve effecten zijn gedempt door het positieve effect van gewijzigde rentekosten en een verkorting van de resterende looptijd van het project met een jaar.

Het project kent een eindwaarde van -€ 6,81 miljoen per 31-12-2022.

De belangrijkste verschillen die zich aan de kosten- en opbrengstenkant hebben voorgedaan worden kort toegelicht.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 19,08	€ 18,91	€ 0,16-
Tijdelijk beheer	€ 0,57	€ 0,57	€ -
Sloop	€ 0,27	€ 0,27	€ -
Milieu	€ 0,40	€ 0,41	€ 0,01
Civil technische werken	€ 24,23	€ 25,36	€ 1,13
VTA	€ 11,13	€ 11,17	€ 0,03
Fondsen en afdrachten	€ 3,99	€ 3,31	€ 0,67-
Rente	€ 5,77	€ 6,00	€ 0,23
Totaal kosten	€ 65,43	€ 66,00	€ 0,57
Grondopbrengsten	€ 62,11	€ 61,07	€ 1,04-
Overige opbrengsten	€ 0,94	€ 0,91	€ 0,03-
Totaal opbrengsten	€ 63,05	€ 61,98	€ 1,06-
Saldo	€ 2,39-	€ 4,02-	€ 1,63-
Rente en fasering			€ 0,76
Totaal NCW	€ 4,67-	€ 5,54-	€ 0,87-

- Verwerving: dit betreft grotendeels een administratieve wijziging, waarbij zowel aan de opbrengstenkant als de kostenkant een afname wordt geraamd. Daarnaast is een klein bedrag overgeboekt naar de kostenpost VTA.
- Civiel technische werken:
 - * herontwikkeling van één van de “koppen” van Parkzoom 1 leidt tot hogere kosten voor het bouw- en woonrijpmaken. Dit scheelt € 0,32 miljoen.
 - * wijziging van de inrichting van het laatste deel van Parkzoom 2 leidt tot € 0,11 miljoen extra kosten.
 - * herontwikkeling van Parkzoom 3 kost de gemeente € 0,88 miljoen extra voor het bouwrijpmaken van dit deelgebied.
 - * voor de aanleg van het fietspad in Parkzoom 3 is een bijdrage van € 0,13 miljoen ontvangen vanuit de Reserve Parkzoom.
 - * het restantbedrag (lagere kosten ter grootte van in totaal € 0,05 miljoen) is een optelsom van kleine wijzigingen.
- VTA: zie hiervoor onder Verwerving.
- Fondsen en afdrachten: het laatste bedrag in het kwaliteitsfonds (voor extra kwaliteit in de openbare ruimte) is geschrapt.
- Rente: dit betreft de over 2014 in rekening gebrachte rente over de boekwaarde van het project en de lopende uitgaven in dat jaar.
- Grondopbrengsten:
 - * de ontvangen bijdrage uit de Reserve Parkzoom is hier in mindering gebracht. Dit is een administratieve wijziging zonder financiële gevolgen, omdat hetzelfde bedrag aan de kostenkant in mindering is gekomen (min € 0,28 miljoen).
 - * de benodigde financiële ruimte om te kunnen onderhandelen is opnieuw bepaald. Dit leidt tot een verwachte afname van de resterende opbrengsten met € 0,76 miljoen.
- Overige opbrengsten: de toegezegde subsidie voor de groene inrichting van het Offenbachviaduct is omlaag bijgesteld door de Stadsregio. Dit heeft echter geen financieel effect, omdat de civiel technische kosten met hetzelfde bedrag omlaag zijn bijgesteld.

C. Risico's

Parkzoom kent de volgende projectspecifieke risico's:

- De openbare ruimte wordt gefaseerd overgedragen aan de afdeling Beheer en onderhoud. Dit leidt tot extra tijdelijk beheerkosten in het project.
- De laatste onteigening in Parkzoom moet administratief nog steeds worden afgehandeld. Het door de gemeente te betalen bedrag kan hoger uitvallen dan waarmee nu rekening wordt gehouden.
- De keermuur nodig voor de stabiliteit van de grondwal kan duurder uitvallen dan begroot.
- Herontwikkeling kan leiden tot het moeten verplaatsen van een middenspanningsruimte.
- Herontwikkeling kan leiden tot hogere kosten voor het bouwrijp maken.
- Door gebrek aan vraag vanuit de markt kunnen niet alle gedachte appartementengebouwen gerealiseerd worden of niet in het segment zoals dat nu bedacht is.
- Door gebrek aan vraag vanuit de markt komt de locatie voor commerciële voorzieningen niet van de grond.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 50.498	€ 352.049	€ -	€ -	€ 402.547
Tijdelijk beheer	€ 50.498	€ 51.507	€ 47.747	€ 43.715	€ 193.468
Sloop	€ -0	€ -	€ -	€ -	€ -0
Milieu	€ 76.447	€ 5.864	€ 6.040	€ 6.221	€ 94.572
Civiel technische werken	€ 3.516.513	€ 3.874.500	€ 2.977.837	€ 1.651.480	€ 12.020.330
VTA	€ 683.827	€ 473.229	€ 420.243	€ 400.611	€ 1.977.909
Fondsen en afdrachten	€ 38.654	€ 120.310	€ 131.170	€ 18.650	€ 308.784
Rente	€ 271.480	€ 303.257	€ 333.816	€ 305.755	€ 1.214.308
Totaal	€ 4.687.915	€ 5.180.717	€ 3.916.853	€ 2.426.433	€ 16.211.919

Verwervingen

Onder Verwervingen zijn de kosten opgenomen voor de aankoop van grond en opstallen, bijkomende kosten en de kosten voor externe begeleiding hierbij. De laatste aankoop van grond in Parkzoom betreft een smalle reststrook van circa 72 m2 die destijds niet nodig bleek voor de realisatie van de HSL. Deze aankoop staat in het Aankoopprogramma 2015 nog opgenomen in het jaar 2015, maar is in de grondexploitatie 2015 inmiddels doorgeschoven naar het jaar 2016. De verwachting is namelijk dat de gerechtelijke administratieve (en daarmee ook financiële) afhandeling van de laatste onteigening, waaraan de aankoop is gekoppeld, pas in dat jaar zal plaatsvinden.

Tijdelijk beheer

Jaarlijks moeten de kosten worden betaald voor het onderhouden van de terreinen die nog niet uitgegeven of ingericht zijn. Daarnaast worden uit deze kostensoort de kosten voor belastingen (o.a. OZB) betaald.

Milieu

In principe is Parkzoom volledig geschikt voor het beoogd gebruik. Er is een restantbedrag beschikbaar voor een onvoorziene verontreiniging en voor een actualisatie van een mogelijk verouderd bodemrapport.

Civiel technische werken

In Parkzoom 1 zijn in 2015 de eerste woningen op de dijk in verkoop gegaan. Dit betekent dat dit jaar gestart wordt met het bouwrijp maken van het restant van dit deelgebied. De werkzaamheden lopen

naar verwachting door tot en met het jaar 2017. Het bouwrijp maken wordt opgevolgd door het woonrijp maken. Deze werkzaamheden worden volgens de huidige planning in 2016 opgepakt en zullen doorlopen tot en met 2018.

In Parkzoom 2 vinden de laatste werkzaamheden voor het bouwrijp maken plaats. Er wordt rekening mee gehouden dat het woonrijp maken al in 2015 zou kunnen moeten starten. Afronding ervan is voorzien in 2017.

Om in 2016 grond te kunnen verkopen in Parkzoom 3 moet er dit jaar gestart worden met het bouwrijp maken van dit deelgebied. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden over de jaren 2015-2017. Het woonrijp maken volgt een jaar later en loopt naar verwachting door tot en met 2020.

Parkzoom 4 is voor het overgrote deel bouwrijp. Om in 2016 de resterende grond (deels) te kunnen verkopen wordt rekening gehouden met een mogelijke start van de resterende werkzaamheden in 2015. Het woonrijp maken is qua planning verbonden met de oplevering van de woningen en is daarmee al geruime tijd in uitvoering. De resterende werkzaamheden lopen naar verwachting door tot einde looptijd van het project.

De benodigde budgetten voor bovengenoemde werken zijn vermeld in de 'Bijlage actualisatie 2015: financiële toelichting per project'.

VTA

Dit betreft de optelsom van de interne uren om het project te kunnen uitvoeren en de externe kosten voor planvorming, engineering en directie & toezicht. Per jaar worden deze kosten gespecificeerd geraamd.

Fondsen en afdrachten

Hier staan de afdrachten aan het Fonds bovenwijks en de verwachte kosten voor planschade.

Rente

Per jaar worden de verwachte rentekosten over de boekwaarde (al gemaakte kosten in het verleden) en over de lopende uitgaven in een jaar berekend.

3 Wilderszijde - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Project

Het voormalige project Wilderszijde is in 2011 grotendeels uit exploitatie genomen. Wat resteert in de grondexploitatie is een aantal deelprojecten. De deelprojecten die nog niet zijn afgerond komen hierna kort aan de orde.

2. Voortgang en projectbeheersing

Project A: Park de Polder

Tweederde deel van het oorspronkelijk bedachte park is inmiddels ingericht en in gebruik.



Project B: B1 De Kade West

Hier bevinden zich 21 vrije kavels. Het afgelopen jaar is er één kavel verkocht. De woning is in aanbouw. Er zijn nog 17 vrije kavels beschikbaar.

Project C: B2 De Tuynen

Dit deelproject omvat circa 140 woningen. De realisatie ervan ligt stil. De gemeente pakt dit nu ook niet actief op, omdat zij vanwege de locatie van het project aanzienlijk zou moeten voorinvesteren in ontsluiting en bouwrijp maken.

Project F: Gronden Tel

In dit deelgebied staan 108 woningen geprojecteerd. De gemeente is nog geen eigenaar van de onderliggende gronden. De inzet van de gemeente beperkt zich voornamelijk tot verwerving van de grond gelegen onder de al aanwezige verkeersinfrastructuur.

Project G: VO Wolfert Pro

Deze school wil nieuwbouw realiseren naast het gemeentehuis. De gemeente is weer in gesprek met de verantwoordelijke Stichting BOOR. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zou verkoop van de grond in 2016 kunnen plaatsvinden.

Project H: Islamitisch Cultureel Centrum

Naast de scholen voor het voortgezet onderwijs en langs de HSL verrijkt een Islamitisch Cultureel Centrum (ICC). Deze ontwikkeling wordt gecombineerd met de aanleg van een fiets/voetpad over de HSL. Het ICC is in aanbouw.

3. Programma en productie

In onderstaande tabel zijn de verwachte opleveringen van de woningen in Wilderszijde weergegeven.

	Oplevering in 2015	Op te leveren in 2016	Op te leveren in 2017 en later	Totaal
Huidige planning	1	0	265	266

B. Financiën

De ontwikkelingen die in Wilderszijde plaatsvinden zijn (nu nog) zeer bescheiden. Het verwachte financieel resultaat blijft dan ook redelijk stabiel. De eindwaarde van het project per 31-12-2021 ligt op € 7,22 miljoen negatief.

De belangrijkste (nominale) verschillen ten opzichte van het afgelopen jaar worden kort toegelicht.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 13,50	€ 13,68	€ 0,18
Tijdelijk beheer	€ 0,95	€ 0,96	€ 0,01
Sloop	€ 0,21	€ 0,21	€ -
Milieu	€ 0,07	€ 0,07	€ -
Civil technische werken	€ 9,85	€ 9,85	€ -
VTA	€ 4,03	€ 4,07	€ 0,04
Fondsen en afdrachten	€ 1,19	€ 1,20	€ 0,00
Rente	€ 6,78	€ 7,32	€ 0,55
Totaal kosten	€ 36,58	€ 37,35	€ 0,78
Grondopbrengsten	€ 33,87	€ 33,57	€ 0,29-
Overige opbrengsten	€ 0,47	€ 0,47	€ -
Totaal opbrengsten	€ 34,33	€ 34,04	€ 0,29-
Saldo	€ 2,24-	€ 3,31-	€ 1,07-
Rente en fasering			€ 0,93
Totaal NCW	€ 5,91-	€ 6,05-	€ 0,14-

- Verwerving: de toename van de kosten is het gevolg van indexatie van nog aan te kopen gronden.
- VTA: de te verwachte kosten over de resterende looptijd van het project zijn opnieuw geraamd.
- Rente: het bedrag is de rentekosten die over 2014 in rekening zijn gebracht.
- Grondopbrengsten: er is extra onderhandelingsruimte opgenomen in de grondexploitatie om de verkoop van de vrije kavels te stimuleren.

C. Risico's

Het project kent de volgende risico's:

- Oorspronkelijke uitgangspunt was om in Wilderszijde geen gas aan te leggen. De energievoorziening zou op een andere manier moeten plaatsvinden. Dit kan via bijvoorbeeld warmte-koude-opslag (WKO). Dit kan collectief worden opgepakt of individueel (per woning). De laatste variant is duurder en zou aan de orde kunnen komen bij ontwikkeling van locatie De Tuynen, waarbij de ontwikkelaar te kennen heeft gegeven een deel van deze meerkosten aan de gemeente te willen doorbelasten.
- De aanwezigheid van verontreiniging in nog te verwerven grond.
- Het ontbinden of aanpassen van bestaande contracten en claims met de ontwikkelaars in Wilderszijde waardoor de verwachte grondopbrengsten niet worden behaald.
- Vertraging in de uitgifte van de gronden.
- Hogere VTA kosten voor het deelproject VMBO als gevolg van gewijzigde planvorming door het verantwoordelijke schoolbestuur.
- Op de locatie van de tijdelijke VMBO school ligt nog ondergrondse infra. Schoolbestuur en gemeente verschillen van mening wie de verwijderingskosten moet betalen.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 74.171	€ -	€ 4.431.559	€ -	€ 4.505.730
Tijdelijk beheer	€ 74.503	€ 73.417	€ 85.700	€ 88.271	€ 321.891
Sloop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu	€ -0	€ -	€ 10.611	€ -	€ 10.611
Civiel technische werken	€ 330.815	€ 290.014	€ 391.702	€ 2.195.018	€ 3.207.549
VTA	€ 112.406	€ 161.587	€ 354.498	€ 378.726	€ 1.007.217
Fondsen en afdrachten	€ -0	€ 6.963	€ 2.463	€ 76.553	€ 85.979
Rente	€ 565.934	€ 490.715	€ 553.215	€ 666.282	€ 2.276.146
Totaal	€ 1.157.829	€ 1.022.697	€ 5.829.747	€ 3.404.850	€ 11.415.123

Verwerving

In Wilderszijde speelt nog de verwerving van de gronden aan de Boterdorpsweg. In het verleden is hierover al onderhandeld, maar nog geen definitieve overeenstemming bereikt. In 2016 zullen de gesprekken hierover worden hervat.

Tijdelijk beheer

In de tabel staan de jaarlijks verwachte kosten.

Milieu

Er is nog een bescheiden bedrag beschikbaar voor eventueel bodemonderzoek.

Civiel technische werken

Lopend werk in Wilderszijde is het (gefaseerd) bouwrijp en woonrijp maken van de vrije kavels.

Verder moet de laatste hand nog worden gelegd aan het bouwrijp maken van de locatie voor de VMBO school.

In 2016 staan de aanleg van het fiets/voetpad over de HSL en het woonrijp maken van de omgeving van het ICC op het programma.

De verwachting is dat in 2018 de eerste kosten gemaakt gaan worden voor de ontwikkeling van De Tuynen en de Gronden Tel.

VTA, Fondsen en afdrachten, Rente

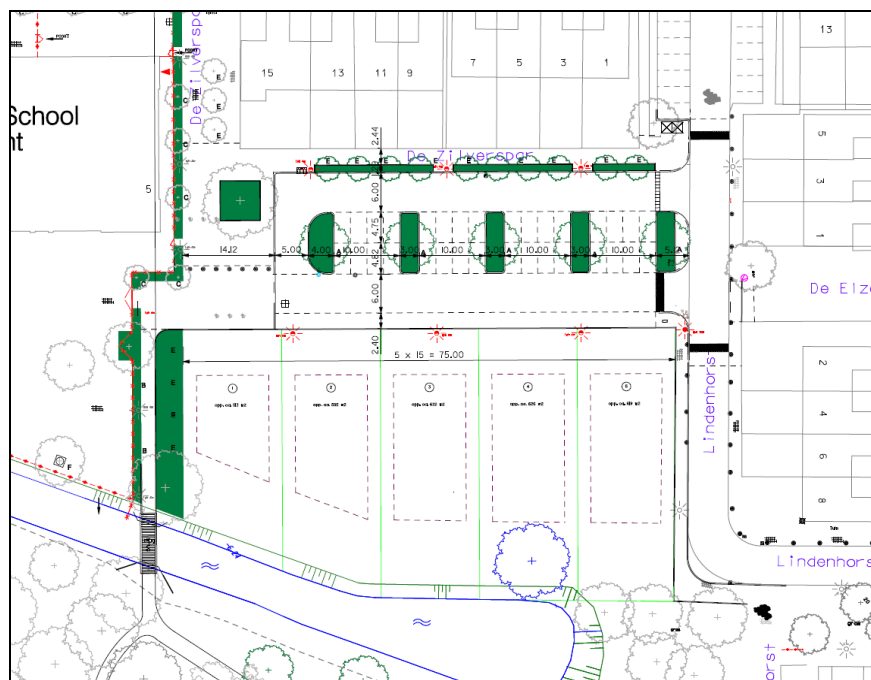
In de tabel staan de jaarlijks verwachte kosten.

4 Boterdorp vrije kavels - 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.



2. Voortgang en projectbeheersing

Van de in totaal vijf vrije kavels zijn er inmiddels vier verkocht. De bouw van de vierde woning is in 2015 gestart.

3. Programma en productie

Verkoop van de laatste kavel staat gepland in 2016.

B. Financiën

Het project is financieel stabiel en blijft een bescheiden positief resultaat behouden. De eindwaarde per 31-12-2017 bedraagt € 0,65 miljoen.

Ten opzichte van vorig jaar zijn er geen grote financiële verschillen te verklaren.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 0,00	€ 0,00	€ -
Tijdelijk beheer	€ 0,01	€ 0,01	€ -
Sloop	€ 0,12	€ 0,12	€ -
Milieu	€ -	€ -	€ -
Civil technische werken	€ 0,50	€ 0,49	€ 0,01-
VTA	€ 0,29	€ 0,29	€ 0,00-
Fondsen en afdrachten	€ 0,07	€ 0,07	€ 0,00
Rente	€ 0,06	€ 0,06	€ -
Totaal kosten	€ 1,05	€ 1,04	€ 0,01-
Grondopbrengsten	€ 1,62	€ 1,63	€ 0,01
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 1,62	€ 1,63	€ 0,01
Saldo	€ 0,57	€ 0,60	€ 0,03
Rente en fasering			€ 0,02
Totaal NCW	€ 0,57	€ 0,61	€ 0,04

C. Risico's

Er zijn geen project specifieke risico's te vermelden.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ 1.984	€ 2.024	€ 2.085	€ -	€ 6.093
Sloop	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ 0
Milieu	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Civil technische werken	€ 11.109	€ 13.907	€ 14.218	€ -	€ 39.234
VTA	€ 17.850	€ 13.552	€ 4.293	€ -	€ 35.696
Fondsen en afdrachten	€ 831	€ 703	€ -	€ -	€ 1.534
Rente	€ -10.737	€ -16.306	€ -19.290	€ -	€ -46.333
Totaal	€ 21.039	€ 13.880	€ 1.306	€ -	€ 36.225

Dit project nadert zijn voltooiing. Alleen de openbare ruimte moet nog worden afgerond.

De rentekosten zijn als negatief bedrag opgenomen, omdat het project een positief resultaat heeft en rente bijgeschreven krijgt.

5 Centrum - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Het project

Het betreft een herontwikkeling van panden in het centrumgebied van de kern Bergschenhoek. De herontwikkelingslocatie omvat gronden en panden aan de Kerkstraat, Dorpsstraat en het Rondom. Met de ontwikkelaar is voor genoemde herontwikkelingslocatie in 2007 een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een parkeergarage, commerciële ruimte en appartementen. De gemeente heeft hoofdzakelijk een faciliterende rol en heeft een klein stuk grond verkocht om de ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkelaar neemt het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het projectgebied voor haar rekening.

2. Voortgang en projectbeheersing

In september 2013 is de bouw van het nieuwe complex gestart.



3. Programma en productie

Op de herontwikkelingslocatie komen circa 2.400 m² bvo (bruto vloer oppervlak) commerciële ruimte, 27 appartementen en een ondergrondse parkeergarage. Dit jaar vindt de oplevering van het complex plaats. Het woonrijp maken van de openbare ruimte loopt door tot in 2016.

B. Financiën

Het project nadert zijn afronding. Het financieel resultaat blijft nagenoeg hetzelfde in vergelijking met vorig jaar. De eindwaarde per 31-12-2016 is -€ 0,34 miljoen.

Alleen aan de kostenkant heeft zich een kleine wijziging voorgedaan.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -
Sloop	€ -	€ -	€ -
Milieu	€ -	€ -	€ -
Civiel technische werken	€ 0,07	€ 0,07	€ -
VTA	€ 0,93	€ 0,87	€ 0,06-
Fondsen en afdrachten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente	€ 0,08	€ 0,09	€ 0,01
Totaal kosten	€ 1,08	€ 1,03	€ 0,05-
Grondopbrengsten	€ 0,63	€ 0,63	€ -
Overige opbrengsten	€ 0,08	€ 0,08	€ -
Totaal opbrengsten	€ 0,72	€ 0,72	€ -
Saldo	€ 0,37-	€ 0,32-	€ 0,05
Rente en fasering			€ 0,00
Totaal NCW	€ 0,38-	€ 0,33-	€ 0,05

- VTA: er is een nieuwe raming gemaakt voor de kosten gedurende de resterende looptijd van het project.

C. Risico's

Het project kent nog een enkel specifiek risico:

- Realisatie van extra parkeerplaatsen in verband met een mogelijk te krappe dimensionering van de huidige parkeerruimte op bepaalde plekken.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Civiel technische werken	€ 31.924	€ 25.754	€ -	€ -	€ 57.677
VTA	€ 43.388	€ 25.685	€ -	€ -	€ 69.072
Fondsen en afdrachten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 9.419	€ 9.685	€ -	€ -	€ 19.104
Totaal	€ 84.731	€ 61.123	€ -	€ -	€ 145.854

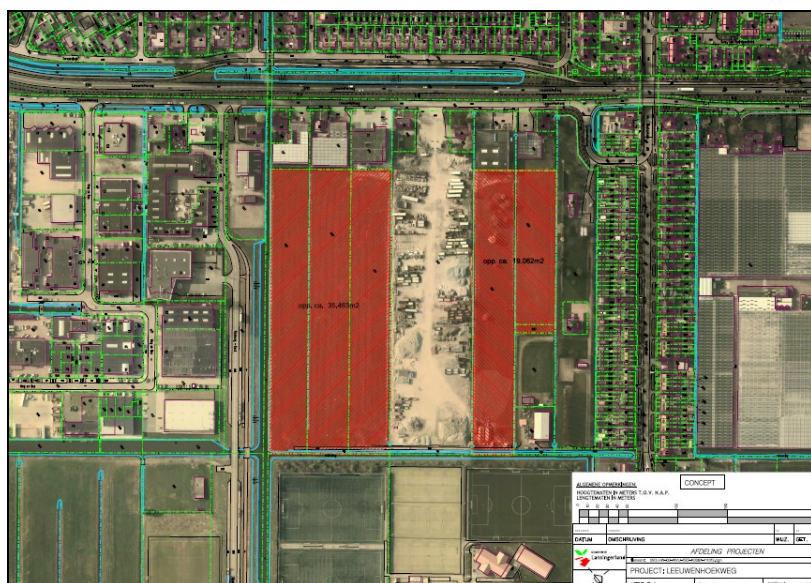
Dit project is in afronding. Er moeten mogelijk nog op kleine schaal kosten ten behoeve van de openbare ruimte worden gemaakt.

6 Leeuwenhoekweg - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Het project

Het betreft een gebied gelegen tussen Sporthoekpad, Hoeksekade en Leeuwenhoekweg ter grootte van circa 8 ha. Hier komt een kleinschalig bedrijventerrein. De gemeente heeft circa 70% van de gronden in haar bezit. Het resterende deel is in handen van een particuliere eigenaar.



2. Voortgang en projectbeheersing

Na het terugtrekken van marktpartijen heeft de gemeente circa drie jaar geleden besloten om het terrein zelf te ontwikkelen tot een eenvoudig bedrijventerrein met beperkte stedenbouwkundige randvoorwaarden en met een relatief lage gronduitgifteprijs. Om tot een efficiënte uitgifte te kunnen komen is de gemeente een grondruil aangegaan met de particuliere eigenaar op het terrein. Qua uitgifte zal de gemeente zich in het bijzonder richten op bedrijven in een andere categorie dan die op Oudeland terecht kunnen. Belangstelling is met name te verwachten van bedrijven die meer lokaal gericht zijn. Daarnaast wordt specifiek ingezet op partijen die een meer extensief ruimtegebruik hebben. Leeuwenhoekweg vormt hierdoor een aanvulling, en geen concurrent, op het al bestaande bedrijventerreinareaal dat de gemeente in verkoop heeft. Het bestemmingsplan, dat de uitgifte als bedrijventerrein mogelijk maakt, is maart 2015 onherroepelijk geworden.

3. Programma en productie

De gedachte is dat de gemeente op Leeuwenhoekweg vanwege de aard van de bedrijvigheid (bijvoorbeeld opslag) relatief grotere kavels zal afzetten. Door adviesbureau BCI is in het voorjaar van 2015 een onderzoek gedaan naar de mogelijke uitgifte van het terrein. Op grond van dit onderzoek is het uitgiftetempo aangepast van circa 1 hectare per jaar naar circa 1 hectare per 2 jaar.

De bestemmingsplanprocedure heeft meer tijd gekost dan aanvankelijk gedacht. Als gevolg hiervan staat de eerste uitgifte nu gepland in 2016. De verkoop van kavels loopt door tot en met het jaar 2022. Dit betekent een verlenging van de looptijd van het project met 4 jaar.

B. Financiën

De netto contante waarde van dit project is ten opzichte van vorig jaar met € 1 miljoen verslechterd. Dit is grotendeels het gevolg van de langere looptijd van het project. Dit leidt zowel tot extra directe kosten als indirecte kosten (rente en fasering). De eindwaarde per 31-12-2022 komt uit op -€ 9,07 miljoen. De belangrijkste (nominale) wijzigingen in de directe kosten worden kort toegelicht.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 6,08	€ 6,08	€ -
Tijdelijk beheer	€ 0,06	€ 0,09	€ 0,03
Sloop	€ 0,11	€ 0,11	€ -
Milieu	€ 0,13	€ 0,13	€ -
Civil technische werken	€ 1,31	€ 1,50	€ 0,19
VTA	€ 1,43	€ 1,63	€ 0,20
Fondsen en afdrachten	€ 0,13	€ 0,12	€ 0,00-
Rente	€ 4,18	€ 4,58	€ 0,40
Totaal kosten	€ 13,42	€ 14,25	€ 0,83
Grondopbrengsten	€ 7,86	€ 7,86	€ -
Overige opbrengsten	€ 0,03	€ 0,01	€ 0,01-
Totaal opbrengsten	€ 7,89	€ 7,87	€ 0,01-
Saldo	€ 5,54-	€ 6,38-	€ 0,84-
Rente en fasering			€ 0,15-
Totaal NCW	€ 6,38-	€ 7,37-	€ 1,00-

- Tijdelijk beheer: de langere looptijd van het project leidt tot extra kosten.
- Civiel technische werken: de hoofdinfrastructuur blijft in eigendom en onderhoud bij de gemeente. Ten behoeve van de grondexploitatie is update gemaakt van de raming. Dat leidt tot een toename van de kosten van € 0,2 miljoen.
- VTA:
 - * voor marketing komt een extra bedrag van €0,03 miljoen beschikbaar;
 - * met de invoering van parkmanagement is € 0,05 miljoen aan kosten gemoeid;
 - * de langere looptijd van het project leidt tot € 0,12 miljoen extra kosten.
- Rente: het bedrag betreft de over 2014 in rekening gebrachte rente.

C. Risico's

Het project kent de volgende risico's:

- Tijdens het bouwrijp maken kan alsnog blijken dat er gesaneerd moet worden.
- Door onvoldoende marktvraag kan er een situatie ontstaan dat het terrein helemaal niet meer ontwikkeld kan worden. Ook een alternatieve ontwikkeling naar bijvoorbeeld woningbouw is niet mogelijk op deze plek.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 32.457	€ -	€ -	€ -	€ 32.457
Tijdelijk beheer	€ 12.085	€ 10.301	€ 10.611	€ 10.929	€ 43.926
Sloop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ 0
Civiel technische werken	€ 903.723	€ -	€ -	€ -	€ 903.723
VTA	€ 267.820	€ 81.529	€ 59.732	€ 65.809	€ 474.890
Fondsen en afdrachten	€ 5.373	€ 13.348	€ 53.450	€ 8.287	€ 80.459
Rente	€ 438.826	€ 382.182	€ 369.511	€ 356.159	€ 1.546.678
<i>Totaal</i>	€ 1.660.284	€ 487.361	€ 493.304	€ 441.185	€ 3.082.133

Verwerving

Met het ruilen van gronden zijn nog kosten gemoeid.

Civiel technische werken

In 2015 is er gestart met het bouwrijp maken van het terrein. Hierna volgen de aanleg van de weginfrastructuur met bijbehorende brug, het graven van het water en de aanleg van een groenstrook.

VTA, Fondsen en afdrachten, Rente

In de tabel staan de jaarlijks verwachte kosten.

7 Annie M.G. Schmidtpark - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Het project

Centraal in de gemeente Lansingerland komt het Annie M.G. Schmidtpark. Dit stadspark wordt aangelegd tussen de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek. Aan de zuidzijde ligt de grens bij de Wildersekade en aan de noordzijde bij de voormalige grens van de gemeente Bleiswijk. Het park is bruto zo'n 70 hectare groot.

Het park bestaat uit drie delen: het noordelijk deel, het centrale deel waar het zwembad is gelegen en het zuidelijk deel. In 2007 is begonnen met de aanleg. Voor de aanleg en inrichting van het park heeft de gemeente een bedrag van in totaal € 20,4 miljoen ontvangen van de stadsregio. Zelf had de gemeente een bedrag van € 7,5 miljoen gereserveerd.

2. Voortgang en projectbeheersing

Deelgebied noord en de helft van deelgebied centraal (ter hoogte van het zwembad) zijn inmiddels aangelegd en ingericht. Behalve wandel- en fietspaden en groenaanplant bevinden zich hier onder meer speelvoorzieningen, een cooperbaan, het "Lions gedenkbos" en een evenemententerrein.

In het centrale deel ten westen van het zwembad is de noodzakelijke sanering begin 2013 afgerond. Hierna kon ook hier worden begonnen met aanleg en inrichting. Aan de inrichting van dit deel en het zuidelijk deelgebied ligt het in januari 2014 door het college vastgestelde inrichtingsplan ten grondslag. Onderdeel van dit plan is de in het najaar van 2014 geopende skatebaan in het centrale deel van het park. De skatebaan is tot stand gekomen met actieve betrokkenheid van jongeren.



Inmiddels is ook de inrichting van het zuidelijk deel van het park in volle gang.

3. Programma en productie

In het zuidelijk deel van het Annie M.G. Schmidtpark komt onder meer ruimte voor "natuurlijk spelen". Het streven is om het park eind 2015 af te ronden qua inrichting.

B. Financiën

Het Annie M.G. Schmidtpark is in financieel opzicht geen echte grondexploitatie. Ten behoeve van de aanleg en inrichting van het park zijn financiële bijdragen beschikbaar gesteld door met name de stadsregio en de gemeente. Uit deze bijdragen moeten alle kosten worden gedekt. Dit betekent dat de netto contante waarde elk jaar op € 0,- uit moet komen. Stijging van kosten en/of daling van inkomsten vertalen zich in bezuinigingen op de aanleg en inrichting van het park.

De bedoeling is het park in 2015 af te ronden. Wijzigingen in kosten en opbrengsten hebben zich niet voorgedaan. Het financiële voordeel van een gewijzigde fasering in de kosten (waardoor minder indexatie van de kosten) is ten goede gebracht aan de post onvoorzien bij civiel technische werken. Zie ook onderstaande tabel.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 14,84	€ 14,84	€ -
Tijdelijk beheer	€ 0,43	€ 0,43	€ -
Sloop	€ 0,04	€ 0,04	€ -
Milieu	€ 0,87	€ 0,87	€ -
Civiel technische werken	€ 10,10	€ 10,13	€ 0,03
VTA	€ 3,68	€ 3,68	€ -
Fondsen en afdrachten	€ 0,00-	€ 0,00-	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -
Totaal kosten	€ 29,96	€ 29,99	€ 0,03
Grondopbrengsten	€ -	€ -	€ -
Overige opbrengsten	€ 30,03	€ 30,03	€ -
Totaal opbrengsten	€ 30,03	€ 30,03	€ -
Saldo	€ 0,07	€ 0,04	€ 0,03-
Rente en fasering			€ 0,03
Totaal NCW	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00-

C. Risico's

Het project kent nog een laatste specifiek risico:

- De laatste grote sanering is afgerond maar moet nog wel worden gemonitord. Uit de monitoring kan blijken dat er toch nog extra maatregelen moeten worden getroffen.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 15.150	€ -	€ -	€ -	€ 15.150
Tijdelijk beheer	€ 250.178	€ -	€ -	€ -	€ 250.178
Sloop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu	€ 84.767	€ -	€ -	€ -	€ 84.767
Civiel technische werken	€ 3.559.327	€ -	€ -	€ -	€ 3.559.327
VTA	€ 508.288	€ -	€ -	€ -	€ 508.288
Fondsen en afdrachten	€ -0	€ -	€ -	€ -	€ -0
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>Totaal</i>	€ 4.417.710	€ -	€ -	€ -	€ 4.417.710

Verwerving

Er speelt nog een mogelijke laatste verwerving van grond van het Hoogheemraadschap.

Tijdelijk beheer

Dit is het bedrag dat nog beschikbaar is om het park tijdelijk te onderhouden voordat het overgedragen wordt aan de afdeling Beheer en Onderhoud.

Milieu

Er is nog een restantbedrag beschikbaar voor eventuele aanvullende of onvoorziene saneringen.

Civiel technische werken

Het park is in afronding. Het zuidelijk deel wordt ingericht en ook voorzien van speelmogelijkheden.

8 Meerpolder - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

Meerpolder bestaat oorspronkelijk uit vier deelgebieden, namelijk:

- Het SOK-gebied;
- Meerpolder-Noord;
- Meerwegzone;
- Klapwijksewegzone.

Als de wijk gereed is staan er ongeveer 3000 woningen in Meerpolder, waarvan er nog circa 350 gerealiseerd moeten worden.

2. Voortgang en projectbeheersing

SOK-gebied

In het SOK-gebied is Staalblauw Berkel Grond C.V. (onderdeel van Blauwhoed) de ontwikkelaar. Hun één na laatste project 'Eilanden van Berkel', bestaand uit 32 koop- en 48 huurwoningen, is vorig jaar volledig opgeleverd.

Hierna volgt alleen nog het project 'De Berkelse Wal'. Dit bestaat uit 58 eengezins koopwoningen. Van deze woningen vallen er 10 in de categorie sociale starterswoning. Hun v.o.n. prijs bedraagt maximaal € 140.000,-. De verkoop van de woningen is zeer succesvol verlopen. De grond is april dit jaar geleverd, waarna de bouw is gestart.

Meerpolder-Noord

Meerpolder-Noord is een gebied met versnipperd eigendom. In dit gebied ligt onder meer het project Oostmere van projectontwikkelaar AM. De 1^e fase van dit project met in totaal 129 woningen is een aantal jaar geleden gerealiseerd. De 2^e fase van dit project heeft AM begin 2015 overgedragen aan Tetteroo Bouw- en projectontwikkeling BV. Met deze laatste heeft de gemeente een allonge op de oorspronkelijke overeenkomst met AM afgesloten voor de bouw van uiteindelijk 84 woningen in 3 fases (project Meerhaege). De eerste fase is direct aansluitend in verkoop gegaan.

In Meerpolder-Noord bevinden zich verder nog twee resterende kleinschalige locaties voor woningbouw waar de gemeente grondeigenaar is.

Meerwegzone

De Meerwegzone is gelegen tussen de Meerweg en de Oostmeerlaan. Tegenover de sportvelden is hier nog woningbouw mogelijk. Projectontwikkelaar Lecq en Droogers is op deze locatie in februari 2015 gestart met de bouw van 16 twee-onder-één-kapwoningen (NogMeerPolder).



Met projectontwikkelaar Era Contour is in het voorjaar van 2015 een overeenkomst getekend voor de realisatie van 16 duurzame woningen. Onder de naam 4C gaat Era vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen ontwikkelen met als principe 'cradle to cradle'. Om de bouw mogelijk te maken moet eerst nog een uitwerkingsplan worden gemaakt en vastgesteld. Afronding van dit proces is gepland begin 2016, waarna de gronden kunnen worden afgenomen als het afgesproken voorverkooppercentage is behaald. Op de resterende grond in de Meerwegzone, tussen de projecten NogMeerPolder en 4C, staan vooralsnog vrije kavels ingetekend.

Klapwijksewegzone

Het laatste woningbouwproject hier is de Klapwijkse Pier. In juni 2013 is het bestemmingsplan 'Klapwijkse Pier' vastgesteld door de gemeenteraad, waarna tevens de omgevingsvergunning is afgegeven. Het project bestaat in totaal uit vijf appartementengebouwen. De 1^e fase, de "Gele lis" telt 47 appartementen en een gezondheidscentrum. Deze fase wordt rond de zomer dit jaar opgeleverd. Voor de 2^e fase is inmiddels een realisatieovereenkomst opgesteld. Deze fase betreft 44 appartementen. Bij een voorspoedige verkoop zou de grond in 2016 geleverd kunnen worden aan de ontwikkelaar. De ontwikkeling van de overige fases wordt in de periode 2018-2022 verwacht.

Civiele werken

In 2015 vinden de laatste werkzaamheden aan de Oudelandselaan plaats waarna de aanleg van deze weg zal zijn afgerond.

3. Programma en productie

Het resterende woningbouwprogramma is in de onderstaande tabel weergegeven.

	Oplevering in 2015	Op te leveren in 2016	Op te leveren 2017 en later	Totaal
Huidige planning	47	75	231	353

B. Financiën

Het verwachte financiële resultaat van dit project is in vergelijking tot vorig jaar verbeterd. Dit komt deels door besparingen aan de kostenkant, toename van de opbrengsten en een positief effect door rente en fasering. De eindwaarde van het project bedraagt -€ 15,06 miljoen per 31-12-2023.

De belangrijkste (nominale) wijzigingen worden toegelicht.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 56,81	€ 56,73	€ 0,08-
Tijdelijk beheer	€ 1,21	€ 1,21	€ -
Sloop	€ 2,30	€ 2,30	€ -
Milieu	€ 2,93	€ 2,94	€ 0,01
Civil technische werken	€ 64,65	€ 63,69	€ 0,96-
VTA	€ 38,63	€ 38,75	€ 0,12
Fondsen en opdrachten	€ 13,29	€ 13,29	€ 0,00
Rente	€ 18,63	€ 19,00	€ 0,37
Totaal kosten	€ 198,45	€ 197,91	€ 0,54-
Grondopbrengsten	€ 161,13	€ 161,52	€ 0,39
Overige opbrengsten	€ 25,82	€ 25,82	€ 0,00-
Totaal opbrengsten	€ 186,95	€ 187,33	€ 0,39
Saldo	€ 11,50-	€ 10,57-	€ 0,93
Rente en fasering			€ 0,46
Totaal NCW	€ 13,28-	€ 11,89-	€ 1,39

- Verwerving:
 - * restantbedragen van afgeronde verwervingen zijn weggeboekt.
 - * de verwerving van een laatste stuk grond valt naar verwachting duurder uit.
- Milieu: een lopend werk is afgerond en er zijn kosten opgevoerd voor een deelproject dat nog in uitvoering moet worden gebracht. Per saldo nemen de kosten hierdoor met € 0,01 miljoen toe.
- Civiel technische werken:
 - * aanleg van een brug blijkt niet meer nodig. Dit scheelt € 0,24 miljoen;
 - * aanpassing van het ontwerp van een brug scheelt € 0,03 miljoen;
 - * diverse werkzaamheden zijn afgerond. De bijbehorende restant bedragen zijn weggeboekt. Dit scheelt € 0,69 miljoen;
 - * de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het laatste deelgebied langs de Meerweg (project 59/60) vallen € 0,26 miljoen hoger uit;
 - * door het afronden van diverse werkzaamheden kan het bedrag dat gereserveerd is voor onvoorziene uitgaven met € 0,26 miljoen omlaag bijgesteld worden.
- VTA: de kosten stijgen als gevolg van een langere looptijd van het project.
- Rente: het betreft het bedrag dat over 2014 in rekening is gebracht.
- Grondopbrengsten:
 - * gunstige onderhandelingsresultaten hebben in totaal € 0,74 miljoen opgeleverd;
 - * de benodigde financiële ruimte om te kunnen onderhandelen is opnieuw bepaald. Dit leidt tot een verwachte afname van de resterende opbrengsten met € 0,16 miljoen;
 - * aanpassing van omvang (m2 uitgeefbaar) en prijzen (n.a.v. de Kaderbrief Grondprijzen 2015) van de vrije kavels leidt per saldo tot een afname van de grondopbrengsten met € 0,19 miljoen.

C. Risico's

Meerpolder kent de volgende specifieke risico's:

- In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de verkoop van grond ten behoeve van twee sportvelden. Op basis van de geldende Sportnota is het de vraag of deze beide velden noodzakelijk zijn.

- Financiële afwikkeling van diverse lopende rechtszaken, met name over de kwaliteit van geleverde civiele werken.
- Extra kosten voor aanleg van de openbare ruimte door aanpassingen in de planvorming.
- Belemmeringen in de ontwikkeling van een deellocatie als gevolg van een bestaande schadeclaim.
- Wanneer particuliere ontwikkeling niet van de grond komt moet de gemeente kosten maken om te voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 180.756	€ 29.617	€ 30.505	€ 31.420	€ 272.298
Tijdelijk beheer	€ 60.597	€ 61.809	€ 63.663	€ 43.715	€ 229.785
Sloop	€ 5.050	€ -	€ 34.484	€ -	€ 39.534
Milieu	€ 160.596	€ 19.057	€ 53.053	€ -	€ 232.706
Civiel technische werken	€ 5.526.567	€ 2.178.344	€ 2.506.120	€ 726.633	€ 10.937.664
VTA	€ 1.027.808	€ 861.732	€ 753.236	€ 643.668	€ 3.286.443
Fondsen en afdrachten	€ 21.830	€ 24.444	€ 12.639	€ 14.717	€ 73.631
Rente	€ 504.809	€ 425.514	€ 419.120	€ 424.875	€ 1.774.318
Totaal	€ 7.488.013	€ 3.600.516	€ 3.872.821	€ 1.885.029	€ 16.846.379

Verwervingen

In het Aankoopprogramma 2015 staat de laatste verwerving in Meerpolder omschreven. Het betreft de aankoop van een strook grond langs de Meerweg voor de aanleg van een fiets- en voetpad, kabels en leidingen en riolering. De aankoop is gepland in 2015.

Voor de aankoop is al budget beschikbaar gesteld. De verwachting is dat dit onvoldoende zal blijken te zijn. Het bedrag dat extra nodig is staat vermeld in de 'Bijlage actualisatie 2015: financiële toelichting per project'.

Tijdelijk beheer

Per jaar is het benodigd bedrag opgenomen.

Sloop

Er is nog sprake van een paar kleine laatste werkzaamheden.

Milieu

Op een beperkt aantal locaties is het naar verwachting noodzakelijk om nog een kleinschalige opruiming/sanering te doen.

Civiel technische werken

In Meerpolder is een groot aantal werken dit jaar afgerond, in uitvoering of gaat in uitvoering. De meest in het oog springende zijn:

- het woonrijp maken van woningbouwproject De Eilanden;
- het bouwrijp maken van woningbouwproject De Berkelse Wal, gevolgd door het woonrijp maken;
- aanleg van openbaar gebied de Klapwijkse Zoom;
- bouwrijp maken van woningbouwproject NogMeerPolder;
- bouwrijp maken van woningbouwproject Meerhaege;
- aanleg van een fietsverbinding van de Noordersingel richting Oudlandselaan;
- aanleg van een brug over de Noordeindsevaart;
- het afmaken van de Oudlandselaan;
- het aanbrengen van groenvoorzieningen.

Gepland voor 2015 staat verder nog het bouwrijp maken van woningbouwproject 4C en de resterende gronden langs de Meerweg en het woonrijp maken van woningbouwproject NogMeerPolder.

Het woonrijpmaken van de gronden langs de Meerweg loopt door tot en met 2017.

Het afmaken van de Oostmeerlaan, Naardermeerstraat en Markermeerstraat is nauw verbonden met de realisatie van de aanpalende woningbouwprojecten en wordt verwacht voor 2018.

In 2015 en volgende jaren wordt verder rekening gehouden met werkzaamheden voor de fases 2 tot en met 5 van woningbouwproject Klapwijkse Pier. Zo staat in ieder geval voor het jaar 2016 als specifiek onderdeel het graven van water en aanhelen van de kades op de rol.

De bijbehorende relevante budgetten zijn opgenomen in 'Bijlage actualisatie 2015: financiële toelichting per project'.

9 Westpolder / Bolwerk - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

De locatie Westpolder/Bolwerk is gelegen aan de zuidkant van de Klapwijkseweg. De wijk wordt doorsneden door de Randstadrail. De Oudelandselaan dient als centrale ontsluitingsweg voor de wijk. Op deze locatie worden ca. 3.000 woningen en ca. 20.000 m² voorzieningen gerealiseerd. Westpolder/Bolwerk bestaat uit zeven deelplannen van 300 tot 500 woningen per deelplan. Rondom de bestaande lintbebouwing aan de Leeweg en de Veilingweg/Industrieweg vindt daarnaast verbetering van de buitenruimte plaats in combinatie met uitgifte van vrije kavels.

Met de Ontwikkelingscombinatie Westpolder (OCW, bestaande uit Kavel Vastgoed en Amvest) is in 2003 een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten voor het totale plangebied. Dit gebied is opgedeeld in de hoofdplanstructuur en deelplannen. De woningen en de openbare ruimte in de deelplannen 1 en 3 t/m 7 worden voor rekening en risico van de OCW gerealiseerd. Deelplan 2 is inmiddels volledig gerealiseerd door AM. De overige deelgebieden (m.n. de lintbebouwing met bestaande woningen) en de hoofdplanstructuur worden door de gemeente ontwikkeld.

Fasegewijs wordt met de ontwikkelaar een Realisatieovereenkomst (ROK) gesloten voor elk deelplan. Dat is inmiddels voor de deelplannen 1, 2, 3, 4-Oost en de eerste fase van deelplan 5 gebeurd. Daarnaast vindt verdere planvorming voor deelplan 5 en 7 plaats.

2. Voortgang en projectbeheersing

Deelplan 1 is afgerond, net zoals deelplan 2 op de verkoop van twee vrije kavels na. In deelplan 3 is ca. 80% van de woningen reeds gebouwd dan wel in aanbouw. Voor de meest westelijk gelegen blokken in dit deelplan is het bestemmingsplan herzien om zo de mogelijkheid te bieden om meer te variëren in woningtypes. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag vanuit de woningmarkt.

In 2015 zal het 'Gouden Hart' (deelplan 4-Oost), waarin een supermarkt en andere voorzieningen en 102 appartementen zijn opgenomen, worden opgeleverd.



Ook dit jaar nog zullen zowel in deelplan 5 als 7 basisscholen en in deelplan 7 een VMBO-school worden opgeleverd. In deelplan 5 wordt dit jaar gestart met de eerste fase, de realisatie van de eerste woningen rondom de school. Tenslotte moet ook dit jaar nog de P+R aan de westzijde van het station worden gebouwd en opgeleverd.

3. Programma en productie

Het woningbouwprogramma van de deelplannen 1, 2, 3 en 4-Oost is bekend en contractueel vastgelegd. Voor deelplan 5 is een stedenbouwkundige opzet met 406 woningen de basis voor de verdere ontwikkelingen. Voor de eerste fase van 123 woningen is dit ook contractueel vastgelegd. Voor de overige deelplannen worden vanuit het normatieve masterplan programma de stedenbouwkundige plannen van de verschillende deelgebieden verder uitgewerkt. Het overall woningbouwprogramma van de locatie Westpolder/Bolwerk kent in de basis zowel sociale huurwoningen als marktwoningen.

Bij de actualisatie is gekeken naar de onderverdeling in categorie goedkope en sociale woningen. Daarbij is vooral ook gekeken naar de manier waarop de doorstroming gestimuleerd zou kunnen worden om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk sociale huurwoningen behouden blijven voor de doelgroep en niet bewoond worden door de zogenaamde scheefwoners. Dat heeft geleid tot een andere onderverdeling van de woningtypes in de goedkopere sector. Het voorgestelde programma wat nog gerealiseerd wordt in deze sector is 79 sociale huurwoningen, 58 woningen van gemiddeld € 160.000 en 122 woningen van gemiddeld € 190.000,-, met een maximum van € 200.000. Daarbij zouden deze woningen ook omgezet kunnen worden naar huurwoningen tot € 850 per maand. Hiermee wordt een evenwichtiger verdeling in categorieën bereikt, waarmee ook aanbod wordt gecreëerd voor de doelgroep net boven sociaal.

Het Gouden Hart is in aanbouw en dit jaar worden 102 appartementen opgeleverd, waaronder ook 75 woningen in de middeldure en dure huur. De productie in Westpolder/Bolwerk is op dit moment sterk afhankelijk van de verkoop van de woningen in deelplan 3. Aansluitend is inmiddels gestart met de verkoop van woningen in het eerste deel van deelplan 5. Er is vraag naar goedkopere woningen en de verwachting is dat voor het einde van het jaar in deelplan 7 met een programma met deze woningen kan worden gestart.

	Oplevering in 2015	Op te leveren in 2016	Op te leveren in 2017 en later	Totaal
Huidige planning	129	81	1.377	1.587

B. Financiën

Algemeen

Westpolder/Bolwerk kent een afwijkende contractvorm van andere ontwikkelingen binnen de gemeente. In Westpolder/Bolwerk houden alle partijen (gemeente, Amvest en Kavel Vastgoed) de gronden in bezit en brengen deze in bij de OCW bij de start van een deelplan. De OCW heeft het recht woningen te ontwikkelen. Per deelplan worden daarnaast afspraken gemaakt over het programma en de afdracht aan de gemeente. De contractuele afspraken zijn gebaseerd op residuele grondwaarden en daarmee afhankelijk van m.n. VON-prijzen, bouwkosten en parameters voor de indexen over deze cijfers. In de SOK is vastgelegd dat de kosten van de gemeente (waaronder aanleg van de hoofdplanstructuur en planvorming) gedekt worden door het totaal van de grondopbrengsten en afdrachten uit de verschillende deelplannen. Contractueel is vastgelegd dat het totaal aan inkomsten en uitgaven een neutraal resultaat zou moeten laten zien. Bij de fusie is een deel van 'overallkosten' (van € 5 miljoen) toegevoegd aan de exploitatie van Westpolder/Bolwerk. Door de toevoeging van de VMBO-school konden minder woningen dan oorspronkelijk gepland gebouwd worden. Dit heeft een negatief effect op de exploitatie van ca. € 1 miljoen gehad. Ook de toevoeging van een P+R heeft een negatief effect gehad op de grondexploitatie. Dit totale tekort is het door de gemeente geaccepteerd tekort en wordt jaarlijks met rente verhoogd.

Als de afdracht aan de gemeente lager is dan de gemaakte kosten door de gemeente, is in de SOK overeengekomen dat er gezocht wordt naar optimalisaties (verdichting van woningen, hogere grondwaarde per m2, lagere kosten, enz.) in de exploitatie. In de afgelopen jaren is dit traject actief

ingezet. Gemeente en OCW zijn in onderhandeling gegaan over nieuwe uitgangspunten en contractuele afspraken waarmee de ontwikkeling van de locatie verder uitgewerkt kan worden. Zowel de bouwrechten van de OCW als wel het uitgangspunt van een sluitende exploitatie voor de gemeente zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. De gemeente en de ontwikkelende partijen hebben reeds over een groot aantal zaken overeenstemming. Daarbij zijn ook nieuwe afspraken gemaakt welke buiten de kaders van de SOK gaan. De verwerkte afspraken zijn:

- Partijen zijn een fiscale routing overeengekomen die financieel gunstig is voor de gemeente. Deze routing is voorgelegd aan de belastingdienst en geaccepteerd (een zgn. ruling).
- Verlagen van budgetten op het gebied van civieltechnische werken. Zowel aan de zijde van de hoofdplanstructuur als de deelplaninfrastructuur zijn bezuinigingen doorgevoerd.
- Het woningbouwprogramma is aangepast. Het woningbouwprogramma is in zijn algemeenheid goedkoper geworden en het aantal appartementen is geminimaliseerd. Daarnaast is de doelstelling voor sociale huurwoningen bijgesteld naar 10%. De vervallen sociale woningen worden gerealiseerd in het goedkopere segment van VON € 140.000 - € 200.000,- of huur tot € 850,- per maand.
- De stichtingskosten voor de ontwikkelaar, waaronder winst en risico, zijn naar beneden bijgesteld.
- Verlaging van de rentekosten in de deelplannen en de overall grondexploitatie.

Gemeentelijke grondexploitatie

In onderstaande tabel zijn de gegevens voor 2015 weergegeven en tevens de verschillen verklaard met de laatst vastgestelde exploitatie van 2014. De eindwaarde van het project bedraagt € -27,1 miljoen per 31-12-2025. Hieronder worden de grote verschillen verklaard.

Civieltechnische werken: Met een kritische blik is de openbare ruimte van het plan Westpolder bekeken. Daarbij zijn bezuinigingen en versoberingen doorgevoerd wanneer dit geen afbreuk doet aan de (hoge) basiskwaliteit en uitstraling van deze wijk. Voorbeelden hiervan zijn: duikers in plaats van bruggen, bestratingsmateriaal en het vervangen van kademuren door taluds.

VTa: hier worden iets hogere kosten verwacht over de gehele looptijd (vooral veroorzaakt door de langere looptijd), alhoewel in afgelopen jaren de kosten per jaar sterk zijn verminderd.

Rente: betreft de toegevoegde rente over 2014.

Opbrengsten: In de post opbrengsten komen vrijwel alle resultaten van de onderhandelingen samen. Dit komt, omdat de opbrengsten een residu zijn van de opbrengsten uit de deelplanontwikkelingen. De verbetering van € 24 miljoen aan opbrengsten is dus vrijwel geheel te verklaren door de onderhandelingsresultaten.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 56,16	€ 56,13	€ 0,03-
Tijdelijk beheer	€ 0,23	€ 0,26	€ 0,03
Sloop	€ 1,51	€ 1,51	€ -
Milieu	€ 2,42	€ 2,42	€ -
Civil technische werken	€ 48,66	€ 45,79	€ 2,87-
VTA	€ 31,29	€ 31,98	€ 0,68
Fondsen en afdrachten	€ 10,89	€ 10,58	€ 0,31-
Rente	€ 33,22	€ 35,91	€ 2,69
	€ 184,38	€ 184,58	€ 0,19
Grondopbrengsten	€ 105,19	€ 127,15	€ 21,96
Overige opbrengsten	€ 31,05	€ 32,62	€ 1,57
	€ 136,24	€ 159,77	€ 23,53
Saldo	€ 48,14-	€ 24,81-	€ 23,34
Rente en fasering			€ 2,26-
Totaal NCW	-41,85	-20,78	€ 21,07

Resultaat

De gemeente en de marktpartijen zijn positief over het bereikte onderhandelingsresultaat. Toch worden nog mogelijkheden onderzocht om te komen tot verdere optimalisaties. M.n. op de component van de inbrengwaarde van de gronden in de deelplannen is nog een verbetering te halen. Dit zou kunnen door het gezamenlijk financieren van de resterende in te brengen gronden door middel van een groundbank. Uiteraard worden eerst alle consequenties hiervan onderzocht. Zodra er verdere verbeteringen mogelijk zijn, zullen deze in een volgende actualisatie worden opgenomen.

C. Risico's

Uitwerking deelplannen

Een aantal deelplannen in de grondexploitatie is nog niet uitgewerkt. Bij deze uitwerking kunnen zaken die nu nog niet bekend zijn, alsnog veroorzaken dat geraamde opbrengsten niet volledig gerealiseerd kunnen worden. Dit kan veroorzaakt worden door planologische uitwerking (geluid- en hindercirkels, watercompensatie) of programmatisch (de vraag naar bepaalde woningtypen daalt of stijgt).

Programma deelplan 6

In het programma van deelplan 6 zijn nog relatief veel woningen opgenomen in de duurdere categorie. Indien deze ambitie bijgesteld moet worden, zal dit een negatief effect hebben op de grondexploitatie.

VON-prijs stijging wordt niet gehaald

In samenwerking met de ontwikkelaar zijn prognoses gemaakt van de deelplannen. Hierbij zijn ook bepaalde parameters gehanteerd. O.a. is uitgegaan van stijgende VON-prijzen. Hoewel de eerste signalen positief zijn, brengt het uitgaan van een bepaalde opbrengstenstijging altijd bepaalde risico's met zich mee.

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. Dit zou uiteraard betekenen dat een deel van de nu ingeboekte winst weer verloren gaat.

Langere planning

Op dit moment wordt uitgegaan van een einddatum van 2025 voor Westpolder/Bolwerk. Er is daarbij uitgegaan van een woningbouwproductie van ca. 150 woningen per jaar. Het niet halen van de planning heeft negatieve gevolgen voor de grondexploitatie.

Overige projectrisico's

Tenslotte kent een groot project als Westpolder/Bolwerk verschillende kleinere projectrisico's. Deze zijn ook gekwantificeerd en meegenomen in de risicoanalyse. Dit betreft risico's m.b.t. de interne organisatie, de impact van tijdelijke voorzieningen, parkeerdruk en de ontsluiting van het projectgebied.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 1.106.324	€ -	€ 2.078.591	€ -	€ 3.184.915
Tijdelijk beheer	€ 6.875	€ 7.013	€ 7.223	€ 7.440	€ 28.550
Sloop	€ -0	€ 149.534	€ -	€ -	€ 149.534
Milieu	€ 1	€ 241.502	€ -	€ -	€ 241.503
Civiel technische werken	€ 5.388.952	€ 2.815.425	€ 1.129.131	€ 746.960	€ 10.080.468
VTA	€ 1.831.836	€ 1.095.646	€ 829.698	€ 603.760	€ 4.360.941
Fondsen en afdrachten	€ 12.405	€ 46.495	€ 55.016	€ 45.765	€ 159.680
Rente	€ 2.828.813	€ 2.423.314	€ 2.247.873	€ 2.107.949	€ 9.607.950

Verwerving

Binnen het projectgebied moet nog een aantal verwervingen en grondtransacties afgerond en gedaan worden.

- Er moet nog een contractueel overeengekomen afrekening voor gronden onder het Gouden Hart plaatsvinden.
- De gemeente is contractueel verplicht om grond onder de hoofdplaninfrastructuur die nog niet in bezit is van de gemeente over te nemen van de ontwikkelpartners. Deze beide zaken zijn in 2015 gefaseerd.
- Daarnaast is er nog een aantal verwervingen, met name in deelplan 7, dat nog definitief geleverd moet worden en waarbij ook een laatste termijn nog betaald moet worden. Dit zijn dus nabetalingen van afspraken die in het verleden zijn gemaakt.
- In de grondexploitatie is budget opgenomen voor gronden die gelegen zijn in de westzijde van deelplan 5. Nadere uitwerking van dit deelplan zal moeten uitwijzen of deze verwerving (een contractuele verplichting) daadwerkelijk noodzakelijk is.
- De gemeente koopt gronden die benodigd zijn voor de realisatie van de P+R. Deze worden betaald vanuit de gelden die hiervoor beschikbaar zijn (subsidie en fonds bovenwijken) en niet vanuit de grondexploitatie.
- Ook is er sprake van grondruilingen. De gemeente heeft gronden rond de P+R, Randstadrail en andere infrastructuur (busstation, fietsenstalling) nodig om voorzieningen mogelijk te maken. Deze gronden kan de ontwikkelcombinatie niet inbrengen in een gebiedsontwikkeling. Om toch beschikking te krijgen over de grond door de gemeente wordt een grondruil overeengekomen.

Sloop en milieu

Ter plaatse van nog aan te kopen en definitief te leveren percelen zijn nog milieu- en sloopkosten geraamd. Dit betreffen o.a. kassen in deelplan 7.

Civieltechnische werken

De gemeente maakt in 2015 en verdere jaren veel kosten op dit gebied. Hieronder worden alle kosten puntsgewijs behandeld:

- Er worden werkzaamheden uitgevoerd aan de hoofdplanstructuur. Dit betreffen met name de Oudelandselaan, de Stationssingel en (met name) de Zilvergracht ter hoogte van deelplan 4 Oost.
- In deelplan 10 worden kosten gemaakt in het kader van de ontsluitingen en nutsvoorzieningen. Deze kosten zijn noodzakelijk om de verkoop van vrije kavels mogelijk te maken.
- De gemeente maakt kosten ter plaatse van de drie scholen. Hier zijn nog geen deelplanontwikkelingen, dus heeft de gemeente vanwege de voortgang besloten deze voor te financieren. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om deze uitgaven zo beperkt mogelijk te houden.
- De gemeente maakt kosten t.b.v. gesubsidieerde projecten. Dit betreffen de Molenstomp (deelplan 4 Oost), fietsparkeren rond het station en spelen rond de scholen. Deze posten komen bij de inkomsten weer terug, maar worden apart geadministreerd om controle te houden op de uitgaven.
- De kosten voor de P+R zijn in de grondexploitatie zowel als kosten, maar ook als opbrengsten, opgenomen. Hiermee is er optimaal zicht op de gemaakte kosten.
- Tenslotte zijn er kosten die een contractuele bijdrage betreffen voor deelplan 4 Oost en een post onvoorzien.

Al deze werkzaamheden zijn of zullen starten in 2015. Vandaar dat in 2015 een grote post gefaseerd is. De jaren daarna zal de gemeente minder kosten gaan maken.

De benodigde budgetten voor bovengenoemde werken zijn vermeld in de 'Bijlage actualisatie 2015: financiële toelichting per project'.

VTA

In 2015 is een fors bedrag van € 1,8 miljoen begroot. Het bedrag is een samenstelling van interne uren, extern advies en begeleidingskosten van de civieltechnische werken. Omdat deze laatste post de komende jaren weer zal afnemen, neemt ook de post VTA significant af.

10 Rodenrijse Zoom - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

Het project Rodenrijse Zoom omvat de realisatie van circa 600 woningen. De realisatie van de woningen én de aanleg van de openbare ruimte is voor rekening en risico van de ontwikkelaar AM. Het plan is grotendeels gereed. De afronding van het project verloopt -door de economische crisis- minder snel dan verwacht.

2. Voortgang en projectbeheersing

Inmiddels is een groot deel van alle woningen met bijbehorende openbare buitenruimte gerealiseerd.



De afgelopen jaren zijn ondanks de moeilijke marktomstandigheden toch nog ontwikkelingen van de grond gekomen. Drie appartementencomplexen zijn gebouwd en opgeleverd. De realisatie van de laatste 2-onder-1 kapwoningen is gestart en de verkoop van de laatste rijwoningen lijkt succesvol te verlopen. De gemeente en ontwikkelaar zijn nog in gesprek over de definitieve plannen rond een van de aangekochte percelen langs de Rodenrijseweg. Tenslotte moeten nog twee appartementencomplexen gebouwd worden. Deze zullen gebouwd worden afhankelijk van de marktvraag.

B. Financiën

Het saldo van de grondexploitatie is verslechterd. De eindwaarde van het project is per 31-12-2017 € 0,9 miljoen. Aan de kostenkant zijn kleine verschillen opgetreden. Aan de opbrengstenkant heeft een administratieve correctie plaatsgevonden tussen de boekwaarde en de restant raming.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 19,43	€ 19,44	€ 0,00
Tijdelijk beheer	€ 0,03	€ 0,03	€ -
Sloop en Milieu	€ 0,06	€ 0,07	€ 0,01
Milieu	€ 0,03	€ 0,07	€ 0,04
Civil technische werken	€ 4,73	€ 4,68	€ 0,05-
VTA	€ 2,94	€ 3,03	€ 0,09
Fondsen en afdrachten	€ 2,13	€ 2,13	€ 0,00-
Rente	€ 2,27	€ 2,31	€ 0,03
Totaal kosten	€ 31,63	€ 31,76	€ 0,13
Grondopbrengsten	€ 23,87	€ 23,87	€ -
Overige opbrengsten	€ 9,05	€ 8,83	€ 0,22-
Totaal opbrengsten	€ 32,93	€ 32,71	€ 0,22-
Saldo	€ 1,30	€ 0,95	€ 0,35-
Rente en fasering			€ 0,01
Totaal NCW	1,18	0,84	€ 0,34-

C. Risico's

Het project kent het volgende risico:

- de ontwikkeling van de laatste woningen verloopt moeizaam. Echter, de rol van de gemeente is beperkt, omdat de ontwikkeling feitelijk voor rekening en risico van de ontwikkelaar is. Zo lang de resterende woningen niet gebouwd worden kan de gemeente de gronden (welke onder de rijwoningen juridisch eigendom van de gemeente zijn) niet leveren, de exploitatiebijdragen niet factureren en het project niet afsluiten.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ 5.417	€ 5.525	€ 5.691	€ -	€ 16.633
Sloop	€ 25.249	€ 46.357	€ -	€ -	€ 71.605
Milieu	€ 20.199	€ 46.357	€ -	€ -	€ 66.556
Civil technische werken	€ 52.381	€ 77.261	€ 106.105	€ -	€ 235.748
VTA	€ 85.932	€ 144.960	€ 100.002	€ -	€ 330.894
Fondsen en afdrachten	€ 5.104	€ 60.579	€ 6.511	€ -	€ 72.193
Rente	€ 33.511	€ 16.255	€ -11.310	€ -	€ 38.456
Totaal	€ 227.791	€ 397.294	€ 207.000	€ -	€ 832.085

Verwerving: n.v.t.

Tijdelijk beheer, sloop en milieu

Deze posten zijn geraamd ten behoeve van de locatie 'Toncar'. Afhankelijk van de ontwikkelingen zullen al in 2015 kosten gemaakt worden.

Civieltechnische werken

Deze kosten hebben grotendeels betrekking op de locatie 'Toncar'. Ook binnen het overige gebied voert de gemeente werkzaamheden uit die betrekking hebben op verbetering van de wijk.

VTA

De komende jaren is nog inzet nodig om dit plan af te ronden. Wederom zal de meeste inzet op de locatie 'Toncar' zijn.

11 Centrum - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

Het Centrum van Berkel en Rodenrijs bestaat uit meerdere deelprojecten:

- Kerksingel
- Westersingel
- Oude brandweerkazerne

2. Voortgang en projectbeheersing

De locatie Kerksingel is in de afrondende fase. De winkels zijn geopend en in 2015 wordt het openbaar gebied opgeleverd.



Op de locatie van de Westersingel heeft ING de eerste fase ontwikkeld. Het pand is opgeleverd en inmiddels grotendeels verhuurd. Voor de tweede fase heeft de gemeente de afgelopen periode een aanbestedingsprocedure doorlopen. De inschrijvende partij heeft tegen de gunningsbeslissing (m.b.t. het aanbestedingsresultaat) een kort geding tegen de gemeente aangespannen. De voorzieningenrechter heeft de gemeente in het ongelijk gesteld. De gemeente beraadt zich op een strategie om uiteindelijk te komen tot een uitbreiding van het centrum van Berkel en Rodenrijs.

Voor de ontwikkeling van de locatie brandweerkazerne is een contract gesloten met een ontwikkelaar. Op dit moment worden het programma en de randvoorwaarden verder ontwikkeld. Als dit afgerond is, kan een bestemmingsplanprocedure worden gestart.

3. Programma en productie

Het te ontwikkelen programma voor de exploitatie is als volgt:

- Kerksingel: 24 woningen en 4.300m2 bvo commerciële voorzieningen
- Westersingel fase 2: ca. 50-80 woningen, maximaal 11.000 m2 bvo commerciële voorzieningen en circa 500 parkeerplaatsen (het aantal is afhankelijk van de grootte van het programma)
- Brandweerkazerne: circa 12 appartementen en 20 zorgappartementen.

B. Financiën

Het resultaat van de exploitatie van het centrum is ten opzichte van de exploitatie van vorig jaar slechter geworden. In grote mate wordt dit veroorzaakt door de vertraging van de ontwikkeling van de locatie aan de Westersingel. De eindwaarde van het project is per 31-12-2021 € 0,4 miljoen. Hierna vindt u de verschillen van alle posten tussen 2014 en 2015.

In de nieuwe grondexploitatie is meer geld geraamd voor VTA. Dit heeft te maken met de vertraging van de locatie aan de Westersingel. Verder zijn de kosten voor de openbare ruimte voor het project Julianastraat goedkoper uitgevallen. De opbrengsten zijn iets hoger op basis van contractafspraken. Tenslotte heeft de uitfasering van het project aan de Westersingel een negatief effect op de rentekosten en de netto contante waarde.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 12,02	€ 12,02	€ -
Tijdelijk beheer	€ 0,31	€ 0,31	€ -
Sloop	€ 0,99	€ 0,99	€ 0,01-
Milieu	€ 0,82	€ 0,82	€ -
Civiel technische werken	€ 8,14	€ 8,05	€ 0,09-
VTA	€ 7,12	€ 7,58	€ 0,46
Fondsen en afdrachten	€ 1,91	€ 1,92	€ 0,00
Rente	€ 2,65	€ 2,76	€ 0,11
Totaal	€ 33,98	€ 34,45	€ 0,48
Grondopbrengsten	€ 31,52	€ 31,58	€ 0,06
Overige opbrengsten	€ 4,12	€ 4,13	€ 0,01
Totaal	€ 35,64	€ 35,71	€ 0,07
Saldo	€ 1,66	€ 1,26	€ 0,41-
Rente en fasering			€ 0,07-
Totaal NCW	€ 0,81	€ 0,33	€ 0,48-

C. Risico's

Dit project kent de volgende risico's:

- Het kan zo zijn dat door de verschuiving van het project in de tijd de regionale behoefte aan met name winkelruimte verzadigd raakt en er een kleiner programma (met lagere opbrengsten) kan worden gerealiseerd.
- Het betreft hier een omvangrijk project, met een lange bouwtijd en grote civiele werken. De fasering hiervan kan behoorlijke plan- en civiele kosten met zich meebrengen. Ook de kostenramingen zullen onder druk komen te staan.
- In het centrumgebied zijn relatief veel planschadeclaims te verwachten. Hiervoor is een post opgenomen in de grondexploitatie. Wellicht zal blijken dat dit niet voldoende is.
- Het project op de plaats van de voormalige brandweerkazerne ligt op een locatie waar planologisch nog wel risico's liggen. Dit zou het project ernstig in de vertraging kunnen brengen.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 47.029	€ 534.262	€ -	€ -	€ 581.291
Tijdelijk beheer	€ 23.896	€ 24.374	€ 25.105	€ -	€ 73.375
Sloop	€ 87.866	€ 128.769	€ -	€ -	€ 216.634
Milieu	€ 48.952	€ 72.939	€ -	€ -	€ 121.891
Civil technische werken	€ 750.318	€ 321.264	€ 345.514	€ 1.173.985	€ 2.591.081
VTA	€ 459.003	€ 470.991	€ 413.591	€ 183.115	€ 1.526.700
Fondsen en afdrachten	€ -	€ 55.125	€ -	€ 132.073	€ 187.197
Rente	€ 159.534	€ 171.079	€ 137.745	€ 74.389	€ 542.748

Verwerving

In de grondexploitatie is nog één ‘grote’ verwerving opgenomen. Dat zijn twee stukjes grond ter plaatse van de inmiddels gesloopte woningen aan de Westersingel. Naar aanleiding van verdere planvorming in dit gebied moet overwogen worden of daadwerkelijke aankoop zal geschieden. Verder is een post gereserveerd voor bijkomende kosten en de aankoop van vijf parkeerplaatsen in het plan ‘de Hoge Singel’ om aan afspraken m.b.t. parkeren t.b.v. een eerder deelproject ‘de Tol’ te kunnen voldoen. Deze parkeerplaatsen zullen worden doorverkocht aan bewoners ter plaatse of andere geïnteresseerden.

Tijdelijk beheer

De kosten betreffen OZB en het beheren van nog niet ontwikkelde plandelen.

Sloop en milieu

In het plangebied moet een aantal gebouwen gesloopt worden. Het is de bedoeling om, afhankelijk van de vergunning verlening en benodigde onderzoeken, zo snel mogelijk te starten met de sloop van de oude brandweerkazerne. Daarnaast zal ook de boerderij aan de Westersingel 33 gesloopt moeten worden. Hiervoor zullen waarschijnlijk, afhankelijk van lopende onderzoeken, ook milieutechnische maatregelen getroffen moeten worden.

Civieltechnische werken

De komende drie jaar zullen de werkzaamheden zich concentreren op de afronding van de locatie aan de Kerk singel en de nog op te starten werkzaamheden aan de Gemeentewerf. De werkzaamheden aan de Westersingel lopen in de tijd langzaam op in kosten (voor het bouwrijp maken), waarbij in 2018 het woonrijp maken gepland is.

VTA

De komende drie jaar zal veel inzet nodig zijn voor de drie projecten: afronding project Kerk singel, opstart en uitvoering project Gemeentewerf en opstart project Westersingel. Indien dit laatste succesvol is, kan de inzet vanaf 2018 significant dalen.

12 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 omvang van circa 72 ha uitgeefbaar terrein. Het bedrijventerrein wordt door middel van de provinciale weg N471 verbonden met de A13, de A12 en de A20. Het terrein wordt door de gemeente Lansingerland ontwikkeld en gerealiseerd.

Het terrein kent belangstelling van lokale, regionale, maar ook nationale en internationale bedrijven. In de praktijk blijkt de vestigingskeus van bedrijven een langdurig traject waar zorgvuldige aandacht van de gemeente noodzakelijk is. De gemeente kent hiervoor het zogenaamde O-team (Ondernemers-team). Dit ambtelijke team begeleidt op integrale wijze de vestiging van bedrijven in de gemeente.

2. Voortgang en projectbeheersing

De eerste fase van het terrein is volledig bouw- en woonrijp. Het reguliere onderhoud van dit deel van het terrein ligt bij de Stichting Parkmanagement. Inmiddels is ruim 15 ha van deze eerste fase uitgegeven. De belangstelling voor Oudeland is ondanks de huidige omstandigheden nog steeds aanwezig, echter deze leidt niet altijd tot ook verkoop van grond.

De realisatie van fase 2 van Oudeland vindt in etappes plaats, al naar gelang er belangstelling voor vestiging vanuit de markt aanwezig is.

Voor Oudeland is het beeldkwaliteitplan aangepast. Dit wordt dit jaar toegevoegd aan de welstandsnota, waarna het rechtskracht heeft.



3. Programma en productie

Het programma is niet gewijzigd. Het gaat om een uitgeefbare oppervlakte van circa 72 ha. Hiervan zit 30,7 ha in fase 1 en 40,8 ha in fase 2. Er is in het plan Oudeland ook een aantal vrije kavels voor woningbouw opgenomen langs de Zuidersingel en de Molenweg. Wonen en werken kunnen hier eventueel worden gecombineerd.

Afgelopen jaren is de uitgifte van het terrein grillig verlopen. In 2012 is, mede als gevolg van de economische crisis, nagenoeg niets uitgegeven. In 2013 is in totaal 4,2 hectare uitgegeven. In 2014 zijn drie percelen verkocht met een totaal oppervlak van 0,44 hectare.

Net als voor het bedrijventerrein Leeuwenhoekweg heeft het adviesbureau BCI voor Oudeland onderzoek verricht naar de uitgiftemogelijkheden naar de toekomst toe. Mede op basis van dit onderzoek blijft het uitgiftetempo gehandhaafd op het voorzichtige niveau in de grondexploitatie 2014. Dit betekent dat er in 2015 niet wordt gerekend op gronduitgifte. Daarna loopt de uitgifte langzaam op naar uiteindelijk 3 hectare per jaar op het moment dat de verbinding tussen de snelwegen A13 en A16 tot stand is gekomen. Verwacht wordt dat deze verbinding een positief effect op de verkoop van bedrijfskavels op Oudeland zal hebben.

B. Financiën

Het verwachte financieel resultaat van dit project verslechtert licht. De stijging van de kosten wordt voor een belangrijk deel weer goedge maakt door het positieve effect van rente en fasering. De eindwaarde van het project per 31-12-2036 staat op € 13,03 miljoen negatief.

De belangrijkste (nominale) verschillen die zich voor hebben gedaan in vergelijking tot het afgelopen jaar worden toegelicht.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 38,67	€ 38,64	€ 0,03-
Tijdelijk beheer	€ 1,55	€ 1,54	€ 0,01-
Sloop	€ 0,96	€ 0,96	€ -
Milieu	€ 3,08	€ 3,08	€ -
Civiel technische werken	€ 45,18	€ 44,74	€ 0,44-
VTA	€ 21,50	€ 21,55	€ 0,05
Fondsen en afdrachten	€ 13,26	€ 13,27	€ 0,01
Rente	€ 24,12	€ 26,24	€ 2,13
Totaal kosten	€ 148,32	€ 150,01	€ 1,70
Grondopbrengsten	€ 172,27	€ 171,99	€ 0,28-
Overige opbrengsten	€ 1,39	€ 1,62	€ 0,22
Totaal opbrengsten	€ 173,66	€ 173,61	€ 0,06-
Saldo	€ 25,35	€ 23,60	€ 1,75-
Rente en fasering			€ 1,61
Totaal NCW	€ 6,87-	€ 7,00-	€ 0,14-

- Verwerving: een restantbedrag van een al afgeronde verwerving is weggeboekt.
- Civiel technische werken:
 - * een aantal werkzaamheden is afgerond of hoeft niet te worden uitgevoerd. Dit scheelt € 0,39 miljoen aan kosten;
 - * door afronding van werkzaamheden kan de post onvoorzien omlaag worden bijgesteld. Dit levert € 0,05 miljoen op.
- VTA: het project loopt één jaar langer door.
- Rente: het bedrag is de over 2014 in rekening gebrachte rente.
- Grondopbrengsten: de daling van de opbrengsten is het gevolg van minder uitgeefbaar oppervlak aan vrije kavels.

- Overige opbrengsten: de mogelijke terugbetaling van de ontvangen subsidie van de provincie blijkt lager uit te vallen.

C. Risico's

Oudeland kent de volgende project specifieke risico's:

- Schade aan bestaande woningen in verband met zettingsgevoeligheid.
- Lagere grondopbrengsten als gevolg van een mogelijke neerwaartse bijstelling van de grondprijs.
- De gemeente heeft één perceel op Oudeland nog niet in eigendom. Als dit perceel niet wordt verworven kan zij ook de bijbehorende grondopbrengsten niet realiseren.
- Het uitgiftetempo blijft steken op gemiddeld 1,5 hectare per jaar. De looptijd van het project neemt daardoor toe.
- Vertraging in uitgifte van de kavels leidt tot vertraging in overdracht van de openbare ruimte aan de afdeling Beheer en Onderhoud. Er moeten extra kosten worden gemaakt.
- Fase 2 van Oudeland wordt niet verder ontwikkeld als gevolg van gebrek aan vraag vanuit de markt.
- Stijging van de rente op termijn.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 746.552	€ -	€ -	€ -	€ 746.552
Tijdelijk beheer	€ 95.008	€ 61.809	€ 63.663	€ 60.109	€ 280.589
Sloop	€ 50.498	€ -	€ -	€ -	€ 50.498
Milieu	€ 87.060	€ 46.907	€ 21.221	€ 22.587	€ 177.775
Civiel technische werken	€ 965.921	€ 429.652	€ 1.730.066	€ 54.644	€ 3.180.283
VTA	€ 397.916	€ 358.142	€ 388.876	€ 379.953	€ 1.524.886
Fondsen en afdrachten	€ 80.448	€ 88.907	€ 91.574	€ 97.955	€ 358.885
Rente	€ 2.248.340	€ 2.020.922	€ 2.064.939	€ 2.087.861	€ 8.422.062
Totaal	€ 4.671.743	€ 3.006.339	€ 4.360.340	€ 2.703.109	€ 14.741.531

Verwervingen

In 2016 (en 2015) vinden geen aankopen plaats. Het bedrag in 2015 betreft resterende contractuele verplichtingen voor verwervingen die de gemeente in het verleden heeft gedaan.

Tijdelijk beheer

Hier staan de verwachte jaarlijkse kosten.

Sloop

Er wordt dit jaar nog een pand gesloopt.

Milieu

Er is nog sprake van een aantal kleine saneringen. Verder is de verwachting dat een aantal bodemonderzoeken geactualiseerd moet worden. Tot slot wordt rekening gehouden met mogelijk nog onvoorziene zaken.

Civiel technische werken

In de kosten voor 2015 zit onder meer de afronding van de werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken van kavel A9 en omliggende infrastructuur. Ook kan gestart worden met het bouwrijp maken van de vrije kavels aan de Molenweg als zich hiervoor een koper meldt.

In 2016 staat de aanleg van een fiets/voetgangersbrug over de Boezemvaart gepland. Deze brug wordt bekostigd vanuit subsidie en het Fonds bovenwijks. In aansluiting hierop komt nog een stuk fietspad langs de Boezemvaart.

Doorlopende kosten in de periode 2015 - 2018 zijn de aanleg van inritten naar bedrijfskavels. Verder wordt rekening gehouden met het mogelijkwerijs afmaken van de fietstunnel onder de N471 ter hoogte van Maass.

VTa, Fondsen en afdrachten, Rente

In de tabel staan de jaarlijks verwachte kosten.

13 Ruimte voor Ruimte De Groenzoom - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

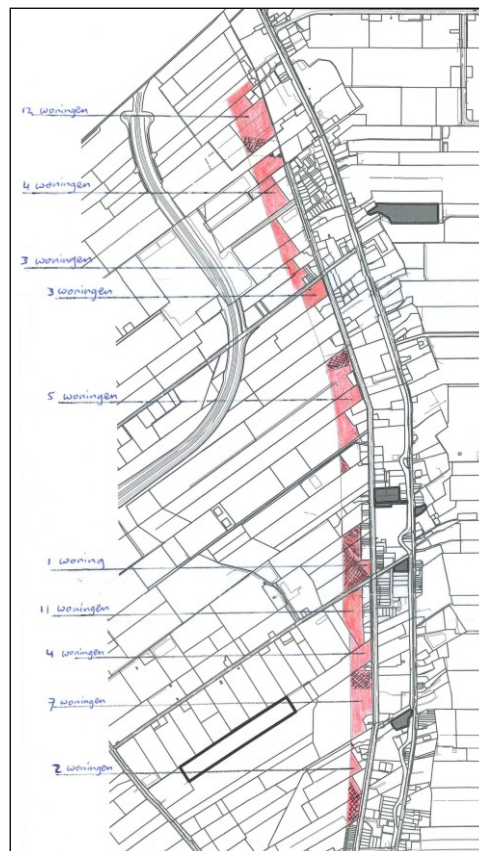
1. Het project

Voor de ontwikkeling van kavels voor de Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling is een grondexploitatie opgesteld en in 2012 door de gemeenteraad goedgekeurd. Het exploitatiegebied bestaat uit de gronden die buiten de Groenzoom liggen en welke worden overgedragen aan de gemeente. Zie ook bijgaande figuur.

Algemeen

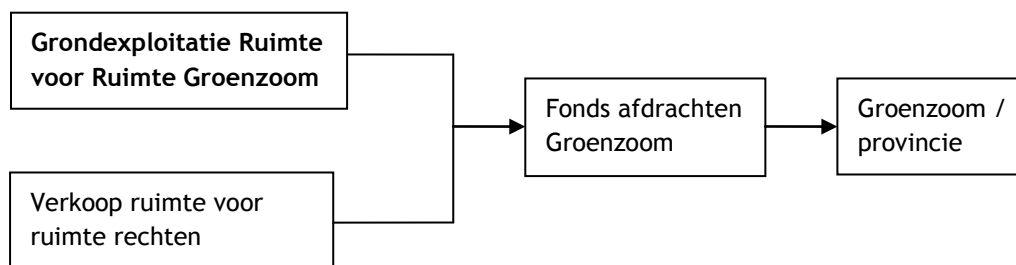
Het Rijk en de provincie financieren het grootste deel van de Groenzoom. Het laatste ontbrekende deel wordt door de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte opgebracht. Positieve resultaten van de grondexploitatie worden aangewend voor de ontwikkeling van de Groenzoom.

De RvR-regeling is ontstaan, omdat de Dienst Landelijk Gebied gronden met opstallen (kassen) heeft gekocht en deze heeft gesloopt. Volgens de provinciale regeling ruimte-voor-ruimte geeft het slopen van 5.000 m² kassen of 1.000 m² bedrijfspanden in een groengebied, het recht op het bouwen van 1 woning buiten de provinciale bebouwingscontour. De provincie heeft op deze manier 72 RvR-rechten gekregen waarvan Lansingerland er 52 te gelde kan maken.



Lansingerland wil ook RvR zonder grond verhandelen. Dat is aan de orde als een particulier op eigen grond een huis wil bouwen dat niet binnen de bestemming past. Na stedenbouwkundige en financiële overeenstemming krijgt de particulier een recht om te bouwen, en het geld dat hij daarvoor betaalt wordt in het RvR-fonds gestort.

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



Belangrijk is dat het positieve saldo aan geld uiteindelijk altijd aan de Groenzoom toekomt. *Een positief saldo van de grondexploitatie mag dus geen onderdeel uitmaken van huidige of toekomstige winsten ten behoeve van de reserves.*

2. Voortgang en projectbeheersing

In 2012 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de grondexploitatie van de Ruimte voor Ruimte Groenzoom. Daarna is veel werk verzet in de voorbereiding en uitvoering. Daarnaast is met potentiële

afnemers van kavels gesproken waarbij de plannen waar mogelijk op de wensen van de kopers worden aangepast.

Daarnaast is het planologische traject voor de eerste fase doorlopen en afgerond. Deze procedure liep tot de Raad van State en kende dus helaas een erg lange doorlooptijd. Dat heeft negatieve gevolgen gehad voor de planning van het project.

Tenslotte is voor de eerste fase gestart met het bouwrijp maken van de kavels. Dit werk is in de afrondende fase. De gemeente hoopt snel tot verkoop van kavels over te kunnen gaan.

3. Programma en productie

In de grondexploitatie is opgenomen dat de gemeente per jaar 3 kavels of rechten verkoopt. Over de daadwerkelijke productie is nog geen duidelijkheid. De belangstelling is er wel, maar of deze planning ook gehaald wordt blijft afhankelijk van de markt.

B. Financiën

De eindwaarde van het project is per 31-12-2013 € 0,3 miljoen. Alle wijzigingen geven het volgende totaalbeeld:

	Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)		
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 3,89	€ 3,89	€ -
Tijdelijk beheer	€ 0,28	€ 0,28	€ -
Sloop	€ 0,05	€ 0,05	€ -
Milieu	€ 0,10	€ 0,10	€ -
Civil technische werken	€ 3,65	€ 3,65	€ -
VTA	€ 3,48	€ 3,48	€ -
Fondsen en afdrachten	€ 1,90	€ 1,91	€ 0,00
Rente	€ 0,01	€ 0,06	€ 0,05
Totaal	€ 13,36	€ 13,42	€ 0,06
Grondopbrengsten	€ 15,62	€ 14,75	€ 0,88-
Overige opbrengsten	€ 0,72	€ 0,73	€ 0,00
Totaal	€ 16,35	€ 15,47	€ 0,87-
Saldo	€ 2,98	€ 2,06	€ 0,93-
Rente en fasering	€ 2,47-	€ 1,90-	€ 0,57
NCW	0,51	0,16	€ 0,35-

De grootste wijziging van de grondexploitatie zit in de opbrengsten. Deze zijn conform de Kaderbrief Grondprijzen 2015 naar beneden bijgesteld. Het uiteindelijke saldo van € 0,16 miljoen komt uiteindelijk toe aan de inrichting van de Groenzoom en niet aan de gemeentelijke reserves.

C. Risico's

- De basis aan afdrachten aan de provincie en Groenzoom van in totaal € 6 miljoen ligt vast. Als de inkomsten van de grondexploitatie achterblijven, is ook binnen deze grondexploitatie het grote risico dat de rente over de investeringen en deze afdrachten op gaat lopen. Bij een langzamer dan geplande afzet komt de betaling aan de provincie in gevaar en kan de rente oplopen.
- Het gebied ligt tussen bestaande bebouwing. Bewoners kunnen een claim voor planschade indienen bij wijziging van de bestemming. Als blijkt dat eventuele kosten voor planschade hoger zijn dan de netto opbrengsten, dan kan ontwikkeling van kavels heroverwogen worden.

- De plankosten voor deze ontwikkeling zijn bovengemiddeld hoog. Dat heeft enerzijds te maken met een grotere inzet op de begeleiding van de ontwikkeling van de vrije kavels. Anderzijds schatten we in dat er voor het wijzigen van de bestemming veel inzet gepleegd moet worden.
- De grondprijzen zijn in relatie met de omgeving marktconform. Het is onduidelijk hoe de specifieke markt voor grote vrije kavels zich gaat ontwikkelen. Afgelopen jaar is gebleken dat deze prijzen onder druk staan. Hierop is in deze actualisatie geanticipeerd. Het verdere verloop van de prijsvorming blijft onduidelijk. Een verlaging van de grondprijzen heeft uiteraard gevolgen voor de uitkomst van de exploitatie.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 315.105	€ 312.478	€ 312.658	€ 312.565	€ 1.252.806
Tijdelijk beheer	€ 11.125	€ 22.139	€ 22.803	€ 23.487	€ 79.553
Sloop	€ 16.833	€ -	€ -	€ -	€ 16.833
Milieu	€ 32.950	€ -	€ -	€ -	€ 32.950
Civil technische werken	€ 126.244	€ 456.549	€ 297.149	€ 212.838	€ 1.092.780
VTA	€ 108.706	€ 142.853	€ 171.419	€ 131.193	€ 554.172
Fondsen en afdrachten	€ 267.134	€ 14.939	€ 14.410	€ 13.648	€ 310.130
Rente	€ 87.116	€ 60.863	€ 53.485	€ 43.880	€ 245.344

De post verwerving betreft de jaarlijkse afdracht aan de Provincie ten behoeve van het project Groenzoom. Alle overige nadere kosten zijn specifiek bedoeld voor de ontwikkeling van de gronden waarop vrije kavels verkocht kunnen worden.

14 De Tuinen - Bleiswijk

A. Toelichting

1. Het project

De Tuinen is een inbreilocatie, centraal gelegen in de kern Bleiswijk. Het project wordt gerealiseerd op een voormalige glastuinbouwlocatie. In totaal komen hier bijna 900 woningen. Verder omvat het een wijkpark met speelvoorzieningen.

2. Voortgang en projectbeheersing

De Tuinen Zuid is al geruime tijd gereed. In de Tuinen West is alleen nog een aantal vrije kavels te koop. De Tuinen Oost wordt gestaag ontwikkeld. De hierna genoemde fases liggen in dit laatste deelgebied.

Fase A (115 woningen: 50 sociale huur en 65 commerciële koop)

De gehele fase is bebouwd en opgeleverd.

Fase B (122 woningen: 72 commerciële huur en 50 commerciële koop)

Alle huurwoningen zijn inmiddels opgeleverd, evenals de koopwoningen op acht twee-onder-één-kapwoningen na. Deze worden dit jaar opgeleverd.

Fase C (C1: 28 appartementen, C2: 24 appartementen)

Het eerste appartementengebouw, Zwanenbloem I, is deels eind 2014 en deels begin 2015 opgeleverd. De verkoop van Zwanenbloem II is zeer voorspoedig verlopen. Met name voor de penthouses bleek veel belangstelling. Het benodigde voorverkooppercentage is behaald. De grond wordt in juni door de ontwikkelaar afgenomen, waarna de bouw van deze appartementen start.

Fase D (11 geschakelde patiobungalows)

De woningen zijn in aanbouw en worden rond de zomer dit jaar opgeleverd.



Fase E (De Eilanden)

Het laatste deelproject in de Tuinen Oost is De Eilanden. Ten zuiden van de Kenenburgweg legt de gemeente drie (schier-) eilanden aan. Het middelste eiland gaat de gemeente in de markt zetten als vrije kavels voor particulieren.

Voor het eiland gelegen naast de Zwanenbloem II heeft de gemeente gekozen voor het doen van een uitvraag. Dit jaar wordt een aantal ontwikkelaars in de gelegenheid gesteld een grondbod uit te brengen. In totaal mogen op dit eiland maximaal 15 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen moeten een duurzaam karakter hebben. De ontwikkelaars moeten daarvoor met een visie komen. De geselecteerde

partij heeft vervolgens tot uiterlijk medio 2017 de tijd om zijn plannen verder te ontwikkelen, in verkoop te gaan en met de bouw te starten.

Voor het derde eiland is de gemeente op dit moment in gesprek met een partij die de intentie heeft woningen te realiseren voor de doelgroep senioren.

Vrije kavels (De Tuinen West en De Tuinen Oost)

Er zijn nog vijf kavels in De Tuinen West te koop. Dit betreft drie kleine kavels die vanwege hun ligging relatief laag geprijsd zijn en twee reguliere kavels. In Oost zijn aan de Clingendaelsingel nog drie kavels te koop.

Tuinpark (Park De Tuinen)

Dit wijkpark is in het najaar van 2013 officieel geopend.

3. Programma en productie

	Oplevering in 2015	Op te leveren in 2016	Op te leveren in 2017 en later	Totaal
Huidige planning	38	28	38	104

B. Financiën

De netto contante waarde van project De Tuinen is licht verbeterd. Een stijging van de kosten wordt ruimschoots goedge maakt door ook een verwachte stijging van de opbrengsten. De eindwaarde per 31-12-2019 bedraagt -€ 13,49 miljoen.

De belangrijkste (nominale) verschillen ten opzichte van 2014 worden toegelicht.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 32,21	€ 32,21	€ -
Tijdelijk beheer	€ 0,49	€ 0,52	€ 0,04
Sloop	€ 2,10	€ 2,10	€ -
Milieu	€ -	€ -	€ -
Civil technische werken	€ 13,63	€ 13,55	€ 0,08-
VTA	€ 10,42	€ 10,31	€ 0,11-
Fondsen en afdrachten	€ 1,70	€ 1,64	€ 0,05-
Rente	€ 10,96	€ 11,44	€ 0,48
Totaal kosten	€ 71,51	€ 71,78	€ 0,27
Grondopbrengsten	€ 58,61	€ 59,31	€ 0,70
Overige opbrengsten	€ 1,29	€ 1,30	€ 0,01
Totaal opbrengsten	€ 59,91	€ 60,61	€ 0,71
Saldo	€ 11,60-	€ 11,17-	€ 0,44
Rente en fasering			€ 0,17
Totaal NCW	€ 12,59-	€ 11,98-	€ 0,61

- Tijdelijk beheer: de kosten moeten licht worden opgeplust voor het onderdeel OZB.
- Civil technische werken:
 - * de resterende kosten blijken € 0,04 miljoen hoger uit te vallen;
 - * doordat het afgelopen jaar veel werkzaamheden zijn verricht kan het gereserveerde bedrag voor onvoorziene zaken omlaag worden bijgesteld. Dit scheelt € 0,12 miljoen aan kosten.

- VTA: er is een actuele berekening gemaakt voor de kosten gedurende de restant looptijd van het project.
- Fondsen en afdrachten: het bedrag beschikbaar voor kunst is weggeboekt.
- Rente: de over 2014 in rekening gebrachte rentekosten.
- Grondopbrengsten:
 - * De benodigde financiële ruimte voor onderhandelingen is opnieuw bepaald. Er blijkt een bedrag van € 0,09 miljoen te kunnen vrijvallen.
 - * Het restantbedrag van € 0,61 miljoen is hoofdzakelijk het resultaat van het toepassen van de prijzen uit de meest recente Kaderbrief grondprijzen op de binnenkort in de markt te zetten kavels op de Eilanden.

C. Risico's

Het project kent op dit moment nog een laatste risico:

- Een gefaseerde ontwikkeling van de Eilanden leidt tot hogere kosten voor civiele werken.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ 27.774	€ 28.329	€ 26.526	€ 27.322	€ 109.951
Sloop	€ 48.932	€ -	€ -	€ -	€ 48.932
Milieu	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Civil technische werken	€ 1.108.340	€ 445.281	€ 271.271	€ 217.476	€ 2.042.368
VTA	€ 396.409	€ 378.180	€ 334.173	€ 229.253	€ 1.338.016
Fondsen en afdrachten	€ 37.426	€ 37.117	€ 47.388	€ 8.843	€ 130.775
Rente	€ 514.270	€ 460.317	€ 444.299	€ 399.671	€ 1.818.558
Totaal	€ 2.133.151	€ 1.349.224	€ 1.123.658	€ 882.566	€ 5.488.600

Tijdelijk beheer

Hier staan de verwachte jaarlijkse kosten.

Sloop/Milieu

Bij project De Tuinen zijn deze kostensoorten samengenomen. Er is nog een restantbedrag beschikbaar voor onvoorziene zaken.

Civil technische werken

Op kleine schaal vinden nog afrondende werkzaamheden plaats in de Tuinen West, de Tuinen Zuid en aan het Tuinpark. De meeste nog te maken kosten hebben betrekking op de woningbouw in de Tuinen Oost. Hier vinden nog de laatste bouwrijp maken activiteiten plaats. Zo moet er nog water worden gegraven. In 2015 start de aanleg van het laatste deelproject De Eilanden. De eilanden moeten nog in hun juiste vorm worden aangelegd, worden ontsloten, en onder meer van riolering en beschoeiing worden voorzien. Doorlopend werk is het woonrijp maken van De Tuinen Oost. Deze werkzaamheden zijn gekoppeld aan de oplevering van de woningen hier.

Voor de (relevante) bedragen gemoeid met bovenstaande werkzaamheden wordt verwezen naar eerder genoemde 'Bijlage actualisatie 2015: financiële toelichting per project'.

VTA, Fondsen en afdrachten, Rente

In de tabel staan de jaarlijks verwachte kosten.

15 De Vluchtheuvel - Bleiswijk

A. Toelichting

1. Het project

Voor de locatie Dorpsstraat 87 en 89 ligt een plan van een plaatselijke ontwikkelcombinatie voor de realisatie van commerciële ruimte en appartementen. Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt door de ontwikkelcombinatie ook een aangrenzend pand van een particuliere eigenaar bij het project betrokken.

2. Voortgang en projectbeheersing

Tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie is in het voorjaar van 2012 een intentie-overeenkomst gesloten. Om de herontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente vervolgens een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De procedure voor het benodigde projectafwijakingsbesluit is inmiddels afgerond. De appartementen zijn in verkoop en de commerciële ruimte is in verhuur.



3. Programma en productie

Op de herontwikkelingslocatie is de ontwikkelcombinatie van plan om 730 m² bvo (bruto vloer oppervlak) commerciële ruimte en 10 appartementen en bijbehorende parkeerplaatsen te realiseren. Bij succesvol verloop van de verkoop en verhuur wordt de grond dit najaar verkocht.

B. Financiën

In het project hebben zich geen meldenswaardige financiële wijzigingen voorgedaan ten opzichte van het afgelopen jaar. De eindwaarde per 31-12-2016 is -€ 0,07 miljoen.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ 0,01	€ 0,01	€ -
Sloop	€ 0,07	€ 0,07	€ -
Milieu	€ 0,04	€ 0,04	€ -
Civiel technische werken	€ 0,03	€ 0,03	€ -
VTA	€ 0,18	€ 0,18	€ 0,01
Fondsen en afdrachten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,01
Totaal kosten	€ 0,35	€ 0,37	€ 0,01
Grondopbrengsten	€ 0,30	€ 0,30	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 0,30	€ 0,30	€ -
Saldo	€ 0,05-	€ 0,06-	€ 0,01-
Rente en fasering			€ 0,01
Totaal NCW	€ 0,07-	€ 0,07-	€ 0,00-

C. Risico's

Het project kent de volgende specifieke risico's:

- Hogere kosten voor de nog noodzakelijke sanering.
- De beoogde ontwikkelcombinatie trekt zich terug waarna de locatie wordt ingericht als parkeerterrein ten behoeve van het centrum van Bleiswijk.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ 4.686	€ 1.689	€ -	€ -	€ 6.374
Sloop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu	€ 35.348	€ -	€ -	€ -	€ 35.348
Civiel technische werken	€ -	€ 30.904	€ -	€ -	€ 30.904
VTA	€ 22.596	€ 19.312	€ -	€ -	€ 41.908
Fondsen en afdrachten	€ 2.545	€ -	€ -	€ -	€ 2.545
Rente	€ 4.680	€ 1.348	€ -	€ -	€ 6.029
Totaal	€ 69.855	€ 53.254	€ -	€ -	€ 123.109

Tijdelijk beheer

Hier staan de verwachte jaarlijkse kosten.

Milieu

De locatie kent nog een verontreiniging. Onderzoek en sanering zijn noodzakelijk.

Civiel technische werken

Er wordt rekening gehouden met onvoorziene werkzaamheden in verband met een goede aansluiting op het aanpalend openbaar gebied.

VTA, Fondsen en afdrachten, Rente

In de tabel staan de jaarlijks verwachte kosten.

16 Rembrandtlaan 42 (Kerk) - Bleiswijk

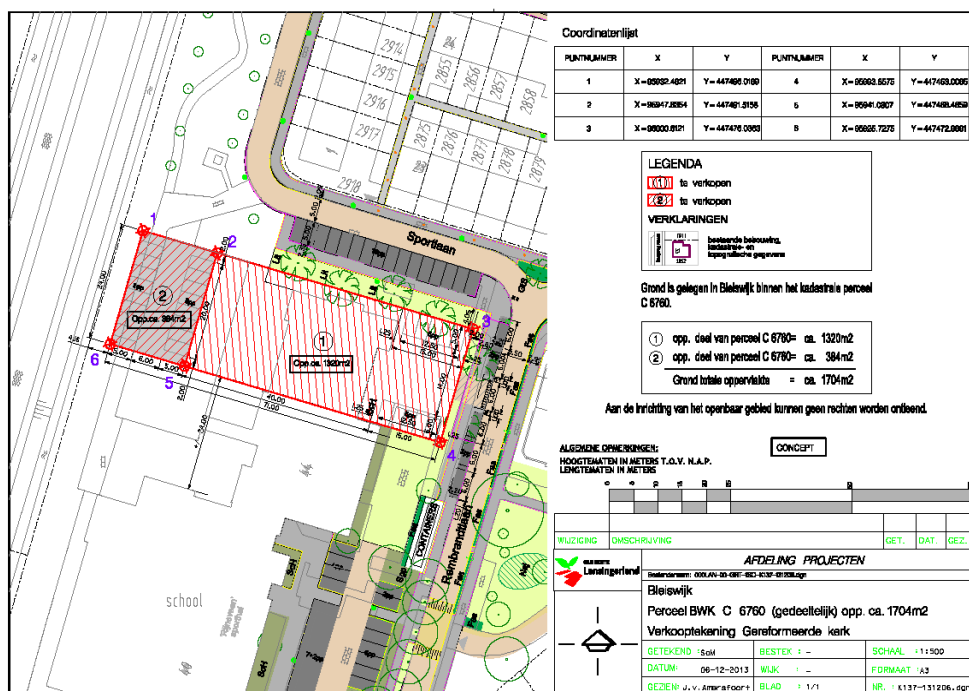
A. Toelichting

1. Het project

Het project betreft de realisatie van een kerkgebouw voor de Gereformeerde Kerk (hersteld). Naast de realisatie van het gebouw voorziet de Kerk ook in de aanleg van 26 parkeerplaatsen op eigen terrein. De kerk neemt circa 1.700 m² grond af. De resterende ruimte wordt door de gemeente groen ingericht.

2. Voortgang en projectbeheersing

De Gereformeerde Kerk is binnen de gemeente geruime tijd op zoek geweest naar een locatie voor de realisatie van een kerkgebouw. Aan de Rembrandtlaan 42 stond aanvankelijk nog een schoolgebouw, de Lozanje. Dit gebouw is inmiddels gesloopt. Het perceel had al wel de passende bestemming voor de bouw van de kerk. Het gewenste bouwvlak en de beoogde bouwhoogte pasten echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het nieuwe bestemmingsplan is december 2014 door de raad vastgesteld. Levering van de grond staat nog voor de zomer gepland.



3. Programma en productie

De start van de bouwwerkzaamheden is gepland rond de zomer dit jaar. Nadat deze afgerond zijn zal de gemeente het gebied woonrijp maken, waarbij de resterende 1.285 m² doelmatig groen worden ingericht.

B. Financiën

De eindwaarde van het project per 31-12-2016 is € 0,11 miljoen positief.

Het project laat financieel een kleine verbetering zien door aanpassingen aan de kostenkant. Deze worden kort toegelicht.

Verschillenanalyse (in miljoenen euro's)			
	2014	2015	verschil
Verwerving	€ 0,05	€ 0,05	€ -
Tijdelijk beheer	€ 0,01	€ 0,01	€ -
Sloop	€ -	€ -	€ -
Milieu	€ -	€ -	€ -
Civil technische werken	€ 0,07	€ 0,04	€ 0,03-
VTA	€ 0,12	€ 0,10	€ 0,02-
Fondsen en afdrachten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal kosten	€ 0,26	€ 0,20	€ 0,05-
Grondopbrengsten	€ 0,31	€ 0,31	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	€ 0,31	€ 0,31	€ -
Saldo	€ 0,06	€ 0,11	€ 0,05
Rente en fasering			€ 0,01
Totaal NCW	€ 0,05	€ 0,11	€ 0,06

- Civil technische werken: niet alle gedachte werkzaamheden hoeven te worden uitgevoerd.
- VTA: er is een nieuwe raming gemaakt voor de kosten gedurende de resterende looptijd van het project.

C. Risico's

Het project kent het volgende risico:

- Aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

D. Jaarschijven

Kostensoort	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Verwerving	€ 53.057	€ -	€ -	€ -	€ 53.057
Tijdelijk beheer	€ 4.787	€ -	€ -	€ -	€ 4.787
Sloop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieu	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Civil technische werken	€ -	€ 42.030	€ -	€ -	€ 42.030
VTA	€ 42.485	€ 12.676	€ -	€ -	€ 55.161
Fondsen en afdrachten	€ 1.144	€ -	€ -	€ -	€ 1.144
Rente	€ -2.474	€ -4.114	€ -	€ -	€ -6.587
Totaal	€ 99.000	€ 50.592	€ -	€ -	€ 149.592

Verwerving

Het bedrag is de (boek)waarde van de grond bij het inbrengen daarvan in de grondexploitatie.

Tijdelijk beheer

De verwachte kosten voor onderhoud en belastingen.

Civil technische werken

Wanneer de bouw van de kerk gereed is maakt de gemeente nog kosten voor het woonrijp maken van de locatie.

VTA, Fondsen en afdrachten, Rente

In de tabel staan de jaarlijks verwachte kosten.