GEMEENTE Lansingerland

MPG 2019
Toelichting per project

Auteur: Team Gebiedsontwikkeling en Vastgoed

Datum: maart 2019

Corsanummer: T19.02511

Inhoudsopgave

1 Algemeen 3
2 Parkzoom – Bergschenhoek 6
3 Wilderszijde – Bergschenhoek 13
4 Boterdorp vrije kavels – Bergschenhoek 18
5 Leeuwenhoekweg – Bergschenhoek 21
6 Landscheidingspark Horeca – Bergschenhoek 25
7 Meerpolder – Berkel en Rodenrijs 29
8 Westpolder / Bolwerk – Berkel en Rodenrijs 34
9 Rodenrijse Zoom – Berkel en Rodenrijs 40
10 Centrum – Berkel en Rodenrijs 44
11 Oudeland – Berkel en Rodenrijs 49
12 Ruimte voor Ruimte De Groenzoom – Berkel en Rodenrijs 56
13 De Tuinen – Bleiswijk 61

1 Algemeen

In deze bijlage geven we op elk gemeentelijke grondexploitatieproject een algemene toelichting en verklaren we de verschillen ten opzichte van de actualisatie grondexploitaties 2018.

Enkele algemene wijzigingen zijn van toepassing op (bijna) alle grondexploitaties. Dit zijn:

- Rente boekwaarde: conform BBV boekten we de werkelijke rente over 2018. Deze is lager dan begroot (voordelig effect);
- Rente toekomst: verlaging van het rentepercentage naar 1,70% (voordelig effect);
- Kostenstijging: verhoging van de kostenstijging voor de korte termijn (nadelig effect);
- Opbrengstenstijging: verhoging van de opbrengstenstijging voor de korte termijn (voordelig effect). Dit geldt niet als de opbrengstenstijging contractueel is vastgelegd. In dat geval geldt het contract;
- Lagere kosten civieltechnische werken (CTW): voor een aantal grote projecten geldt dat deze zich in een meer afrondende fase bevinden. Hierdoor hebben we meer zicht op de laatste te realiseren kosten en kunnen we deze nauwkeuriger inschatten. Dit heeft geleid tot een bijstelling van de civiele kosten voor een aantal projecten zoals Berkel Centrum, Westpolder-Bolwerk, Wilderszijde en Parkzoom. Per saldo zijn de totale kosten voor CTW op MPG-niveau naar beneden bijgesteld (voordelig effect);
- Vrijval risicoreservering: in de grondexploitaties is in de crisistijd enige financiële ruimte opgenomen voor eventuele programmawijzigingen en/of onderhandelingen. In de huidige, positieve markt zetten wij deze ruimte maar beperkt in. Net als voorgaande jaren valt op basis van gerealiseerde verkopen en ondertekende verkoopovereenkomsten ook nu weer een deel van deze ruimte vrij (voordelig effect);
- Tussentijdse winstneming (positieve grondexploitaties): deze was vorig jaar opgenomen in het resultaat van het MPG. Dit hebben we nu teruggedraaid (administratieve wijziging). De jaarlijkse tussentijdse winstneming maken we nu apart inzichtelijk;
- Rentetoerekening en indexatie over 2018: wijziging prijspeil van 2018 naar 2019 (dit was in de grondexploitaties reeds voorzien, maar leidt op nominale waarde tot een verschil).

In de volgende hoofdstukken lichten we de achtergrond en voortgang van de afzonderlijke projecten toe. Deze toelichting bestaat uit drie delen: een algemeen deel (A) en twee financiële delen (B en C). In deel (B) Financiën – verschillen, verklaren we de verschillen: in de tabel presenteren we deze conform de richtlijnen van het BBV zowel op nominale waarde, als op eindwaarde, als op netto contante waarde. De kostenstijging, opbrengstenstijging en rente zijn hierbij apart weergegeven. In deel (C) Financiën totaal, geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten. De jaarschijven maken vanwege de financiële belangen die hierbij kunnen spelen onderdeel uit van de geheime bijlage. Het laatste onderdeel wordt gevormd door de Risico's (D). Hierin geven we de financieel belangrijkste specifieke risico's van het project weer. Om het verloop van de risico's te kunnen monitoren in de tijd is (indicatief) een indeling gemaakt naar 3 profielen: hoog (gewogen risico groter dan € 2,5 mln.), midden (gewogen risico € 1 mln. tot € 2,5 mln.) en laag (gewogen risico tot € 1 mln.).

In de geheime bijlage (T19.02512) vindt u een overzicht van de jaarschijven per kostensoort. Ook gaan we in deze geheime bijlage in op de op korte termijn (2019 en 2020) geplande aankopen en omvangrijke(re) uitvoerende werkzaamheden. Hiermee komen we tegemoet aan de op de grondexploitaties van toepassing zijnde bepalingen uit de Financiële Verordening en de nota Grondbeleid.

Per 1-1-2019 heeft Lansingerland 12 lopende grondexploitaties. In 2018 sloten we twee grondexploitaties af: Vluchtheuvel en Centrum Bergschenhoek. Zie voor meer informatie hierover ook de algemene toelichting van het MPG 2019.

Alle genoemde bedragen in deze toelichting zijn exclusief BTW. 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 – na winstneming - van de actualisatie grondexploitaties 2018 is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel actualisatie grondexploitaties (in miljoenen €)

Prijspeil	**A = Actualisatie 2018 *** *1-1-2018*	**B = MPG 2019 / JR 2018** *1-1-2019*	**C = Verschil B t.o.v. A**
Project			
Parkzoom	€ -0,38	€ 1,11	€ 1,49
Wilderszijde	€ -5,32	€ -4,06	€ 1,26
De Tuinen	€ -10,05	€ -10,04	€ 0,01
Leeuwenhoekweg	€ -7,25	€ -6,98	€ 0,27
Scholen Boterdorp	€ 0,64	€ 0,63	€ -0,00
Meerpolder	€ -2,32	€ -0,69	€ 1,63
Berkel Centrum	€ -7,79	€ -9,14	€ -1,35
Westpolder	€ -11,80	€ -11,15	€ 0,65
Oudeland	€ 2,94	€ 16,88	€ 13,93
Rodenrijse Zoom	€ 0,86	€ 0,80	€ -0,07
RvR Groenzoom	€ 0,00	€ -0,00	€ -0,00
Landscheidingspark Horeca	€ -0,27	€ -0,40	€ -0,13
Afgesloten per 31-12-2018			
Centrum Bergschenhoek	€ -0,44	n.v.t.	€ 0,44
Vluchtheuvel	€ -0,00	n.v.t.	€ 0,00
Totaal negatieve grexen op NCW	€ -45,63	€ -42,46	€ 3,18
Totaal positieve grexen op NCW	€ 4,44	€ 19,42	€ 14,97
Totaal op NCW	**€ -41,19**	**€ -23,04**	**€ 18,15**

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

Tabel tussentijdse winstneming (in miljoenen €)

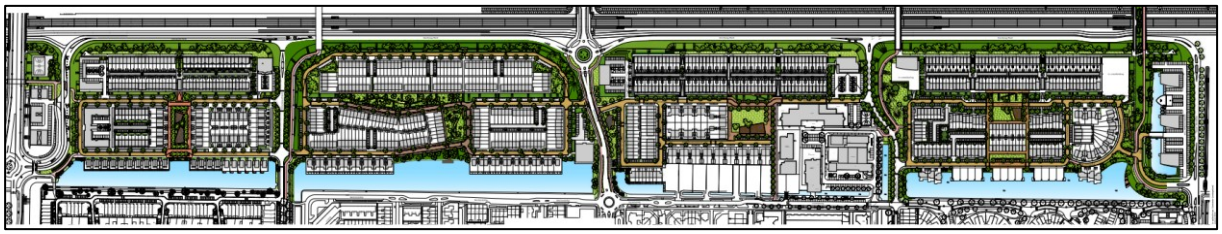
	Reeds genomen winst t/m 2017	Te nemen winst 2018	TOTAAL tussentijdse winstneming
Oudeland	€ -	€ 3,33	€ 3,33
Rodenrijse Zoom	€ 0,57	€ 0,17	€ 0,74
Parkzoom	€ -	€ 0,79	€ 0,79
Scholen Boterdorp	€ 0,52	€ -0,00	€ 0,52
Totaal alle grondexploitaties	**€ 1,09**	**€ 4,29**	**€ 5,39**

2 *Parkzoom – Bergschenhoek*

A. Toelichting

1. Project

Parkzoom is een woningbouwlocatie in de kern Bergschenhoek, 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 1.255 woningen gebouwd. Hiervan behoort 20% tot de categorie sociaal bereikbare huur en 12% tot het middeldure/ starters segment. Behalve woningen bevat het programma voor Parkzoom ook scholen, medische, commerciële en sport- en jeugdvoorzieningen.



2. Voortgang en projectbeheersing

In 2018 zijn in Parkzoom 3 gronden voor 86 woningen afgenomen. Van een groot deel zijn ook de bouwwerkzaamheden gestart. Van de 1.255 woningen die uiteindelijk in Parkzoom worden gerealiseerd, zijn van 1.136 woningen de gronden afgenomen en zijn er 772 woningen opgeleverd.

Parkzoom 1

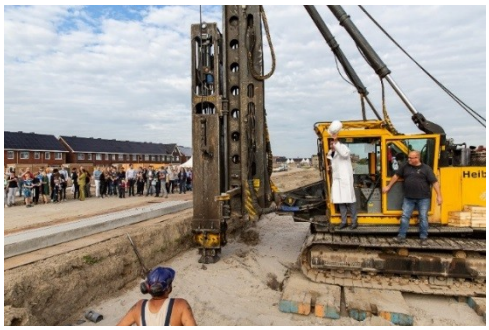
De bouw van het appartementengebouw met 30 huurappartementen op de hoek van de Waghenaerdreef nadert de afwerkingsfase, evenals de laatste 12 waterwoningen. Deze woningen worden in 2019 opgeleverd. De gronden voor de 15 koopappartementen en 4 eengezinswoningen op de hoek van de Offenbachbaan zijn al afgenomen en start bouw is in dit jaar.

Parkzoom 2

Alle woningen in Parkzoom 2 zijn opgeleverd op één woning op een vrije kavel na. Behalve kleine delen (herstelwerkzaamheden) is het gehele deelplan woonrijp gemaakt.

Parkzoom 3

Voor de zomer van 2018 zijn de eerste woningen opgeleverd: 23 nul-op-de-meter woningen. In 2018 zijn gronden voor 855 woningen afgenomen. De meeste hiervan zijn nu in aanbouw. De afname van de gronden verloopt volgens de planning in de overeenkomst.



Parkzoom 4
In Parkzoom 4 bevindt de bouw van de laatste vijf eengezinswoningen zich in de afwerkingsfase. Er moeten nog drie locaties worden ontwikkeld. Voor één van deze locaties vond een aanbesteding van een appartementengebouw plaats. Het project werd gegund aan een partij de uit meerdere deelnemers bestaat, maar dit heeft nog niet tot een overeenkomst geleid. Een deelnemer trekt zich terug en een andere partij wil deze plaats innemen. De mogelijkheid blijft bestaan dat we een nieuwe aanbesteding moeten houden. Dit heeft ook consequenties voor de aanbesteding van de tweede locatie, ook met een appartementengebouw. De gesprekken over deze locatie met 3B-Wonen en een zorginstelling leverden helaas geen resultaat op. Grondverkoop vindt waarschijnlijk pas in 2020 plaats.
Er is nog steeds geen concreet plan voor de commerciële voorzieningenstrook naast de sportcorner. De gesprekken met de ontwikkelaar over kansen en mogelijkheden zijn weliswaar geïntensiveerd, maar het wordt steeds duidelijker dat deze locatie moeilijk te ontwikkelen is.

3. Programma en productie
In Parkzoom komen in totaal 1.255 woningen. Tevens worden ook scholen, medische, commerciële en sport- en jeugdvoorzieningen gerealiseerd.

In onderstaande tabel geven we de verwachte grondverkopen van de woningen in Parkzoom weer. Vanaf 2019 verkopen we nog voor 115 woningen grond.

Tabel grondverkopen woningbouw Parkzoom

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	59	60	-	-	**119**

4. Duurzaamheid
In Parkzoom 1 komen nog slechts enkele woningen. Hiervoor sloten we (in het verleden) al overeenkomsten. Duurzaamheid speelde bij de onderhandelingen destijds geen specifieke rol, waardoor er geen aanvullende of speciale maatregelen boven het bouwbesluit zijn afgesproken. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen een omgevingsvergunning voor 1 juli 2018 in te dienen, waardoor de woningen niet gasloos hoeven te zijn. We stimuleren de ontwikkelaar om extra aandacht te geven aan het duurzaamheidsaspect. De twee appartementengebouwen in Parkzoom 4 worden nul-op-de-meter gebouwen en het perceel wordt klimaatadaptief ingericht. Tevens stellen we eisen gesteld aan de te gebruiken materialen.

In Parkzoom 3 hebben de ontwikkelaars de contractuele vastgelegde nul-op-de-meter woningen en woningen met een EPC=0 gebouwd of deze worden nog gerealiseerd. Voor alle overige woningen zijn de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor 1 juli 2018 ingediend. Wel heeft de ontwikkelaar gekozen voor een zwaardere EPC-norm (0,26 i.p.v. 0,4) en een laag temperatuurverwarmingssysteem. Deze

woningen zijn op een later tijdstip relatief eenvoudig om te bouwen voor warmteleverantie, maar zijn vooralsnog gasgestookt.

B. Financiën - verschillen

De geactualiseerde grondexploitatie heeft een resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 van € 1,20 miljoen positief. De grondexploitatie 2018 had een resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 van € 418.000,- negatief. Zoals in hoofdstuk 5 van het MPG 2019 is omschreven geldt vanuit het BBV de verplichting om tussentijds winst te nemen indien sprake is van een winstgevende grondexploitatie. Voor de grondexploitatie Parkzoom is daarom tussentijdse winstneming noodzakelijk.
Op basis van de voorgeschreven methodiek is bij de jaarrekening 2018 in totaal € 0,79 miljoen aan tussentijdse winst onttrokken aan dit project.

De grondexploitatie 2019 kent een verbetering van het resultaat op eindwaarde van € 1,62 miljoen.
De belangrijkste verschillen ten opzichte van 2018 zijn:
- Voor de nog uit te voeren werkzaamheden voor civieltechnische werken zijn alle ramingen herzien. Een deel van de ramingen viel bij de herziening vrij omdat deze voor minder kosten uitgevoerd zijn, dan oorspronkelijk geraamd was;
- De raming voor planschade wordt naar beneden bijgesteld. Voor een aantal deelplannen is geen planschade meer te verwachten;
- De grondopbrengsten namen iets toe als gevolg van indexering.

Tabel verschillenanalyse Parkzoom

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	€ 18.920.000	€ 18.920.000	€ -
Tijdelijk beheer	€ 578.000	€ 559.000	€ 19.000-
Sloop	€ 267.000	€ 267.000	€ -
Milieu	€ 379.000	€ 387.000	€ 8.000
Civiel technische werken	€ 24.182.000	€ 22.846.000	€ 1.336.000-
VTA	€ 11.260.000	€ 11.245.000	€ 14.000-
Fondsen en afdrachten	€ 3.215.000	€ 3.130.000	€ 85.000-
Rente	€ 6.407.000	€ 6.424.000	€ 17.000
Totaal kosten	*€ 65.208.000*	*€ 63.778.000*	*€ 1.430.000-*
Grondopbrengsten	€ 64.146.000	€ 64.200.000	€ 55.000
Overige opbrengsten	€ 781.000	€ 781.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 64.926.000*	*€ 64.981.000*	*€ 55.000*
Saldo nominaal	**€ 282.000-**	**€ 1.203.000**	**€ 1.485.000**
Kostenstijging	€ 493.000	€ 340.000	€ 153.000-
Opbrengstenstijging	€ 115.000	€ 27.000	€ 89.000-
Rente (nog te realiseren)	€ 242.000-	€ 310.000-	€ 68.000-
EW per 31-12-2022	**€ 418.000-**	**€ 1.199.000**	**€ 1.617.000**
NCW per 1-1-2019	€ 379.000-	€ 1.108.000	€ 1.487.000

Het geraamde resultaat (eind 2022) van de totale grondexploitatie Parkzoom is hierdoor € 1,20 miljoen positief. Verschillende deelplannen in het project worden de komende jaren opgeleverd (woningen/ openbare ruimte) waarmee het project in een afrondende fase komt. De onzekerheden over de rol-/taakverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaars, het inrichtingsniveau, de risico's op planschade-claims en tegenvallers in het civiele werk worden steeds kleiner waardoor het risicoprofiel dan ook laag is. Ook de posten onvoorzien en de risicoreservering op de opbrengsten kunnen we de komende jaren mogelijk afbouwen. Dit heeft een voordelig effect op het (toekomstige) resultaat.

Civiel technische werken

Parkzoom nadert zijn einde en daarom hebben we de ramingen verfijnd en herzien wat tot gevolg heeft dat we de restant budgetten en de post onvoorzien naar beneden bijstelden. Dit heeft een voordelig effect op het resultaat.

VTA

De VTA-raming voor de nog te verrichten werkzaamheden van interne medewerkers alsmede de benodigde externe onderzoeken / advisering door derden is herzien op basis van de huidige inzichten. Daarbij zijn de nog te maken interne uren opgenomen tegen het uurtarief van 2019.

Grondopbrengsten

In de deelgebieden 3 en 4 moeten we nog grond verkopen voor woningbouw, waarbij we voor deelgebied 3 al een overeenkomst sloten. Hiervoor is dan ook geen risicoreservering meer opgenomen. Voor deelplan 4 moeten we nog voor 60 appartementen contracteren. De aanbesteding voor een van de

appartementengebouwen loopt momenteel. In de grondexploitatie houden we nog geen rekening met opbrengsten voor de appartementen.

In deelgebied 4 is een commerciële voorzieningenstrook beoogd waar al sinds 2008 getracht een ontwikkeling tot stand te brengen. Ondanks gemeentelijke pogingen om de gecontracteerde marktpartij te motiveren de ontwikkeling te bespoedigen, heeft dit tot op heden niet geleid tot een concreet plan. De ontwikkelmogelijkheden van de locatie zijn als gevolg van milieubeperkingen ook gering. Voorzichtigheidshalve hebben wij geen grondopbrengst voor deze locatie opgenomen in de grondexploitatie.

C. Financiën - totaal

De totale kosten ramen we per 1-1-2019 op € 63,78 miljoen waarvan € 55,65 miljoen gerealiseerd en € 8,13 miljoen nog te realiseren (13%). De totale opbrengsten ramen we op € 64,99 miljoen, waarvan € 62,10 boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten bedragen € 2,88 miljoen (4%). In onderstaande tabel geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten, beoogde kosten- en opbrengstenstijgingen en rente.

Tabel grondexploitatie 2019 Parkzoom

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-21-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 18.920.000	€ 18.920.000	€ -
Tijdelijk beheer	€ 559.000	€ 444.000	€ 115.000
Sloop	€ 267.000	€ 267.000	€ -
Milieu	€ 387.000	€ 367.000	€ 20.000
Civiel technische werken	€ 22.846.000	€ 16.232.000	€ 6.614.000
VTA	€ 11.245.000	€ 10.017.000	€ 1.229.000
Fondsen en afdrachten	€ 3.130.000	€ 2.975.000	€ 155.000
Rente (boekwaarde)	€ 6.424.000	€ 6.424.000	€ -
Totaal kosten	*€ 63.778.000*	*€ 55.646.000*	*€ 8.132.000*
Grondopbrengsten	€ 64.200.000	€ 61.320.000	€ 2.881.000
Overige opbrengsten	€ 781.000	€ 781.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 64.981.000*	*€ 62.100.000*	*€ 2.881.000*
Saldo nominaal	€ 1.203.000	€ 6.454.000	€ 5.252.000-
Kostenstijging	€ 340.000	€ -	€ 340.000
Opbrengstenstijging	€ 27.000	€ -	€ 27.000
Rente (nog te realiseren)	€ 310.000-	€ -	€ 310.000-
EW per 31-12-2022	**€ 1.199.000**		

Tijdelijk beheer
De kosten voor tijdelijk beheer zijn de kosten voor het onderhouden van de terreinen die nog niet uitgegeven of ingericht zijn.

Milieu
Parkzoom is volledig geschikt voor het beoogd gebruik. Er is een restantbedrag beschikbaar voor de actualisatie van verouderde bodemrapporten, die noodzakelijk zijn bij de overdacht van de laatste gronden.

Civiel technische werken
De nog te maken kosten voor civiel technische werken zijn geraamd op € 6,61 miljoen.
Naar mate het einde van een (deel)project nadert worden de resterende gemeentelijke werkzaamheden steeds duidelijker en zijn daarmee ook beter in te schatten.

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 ramen we deze kosten gespecificeerd. Vanaf 2019 is hiervoor een post opgenomen van € 1,23 miljoen.

Fondsen en afdrachten
Er is rekening gehouden met eventuele planschadeclaims, vooral voor deelplan 3.

Grondopbrengsten
In de deelgebieden 3 en 4 moeten we nog grond verkopen worden voor woningbouw.

D. Risico's

Parkzoom kent de volgende project specifieke risico's:
- Gefaseerde overdracht van de openbare ruimte aan het team Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte van het Domein Ruimte & Economie. Dit leidt mogelijk tot extra tijdelijk beheerkosten in het project.

Bovengenoemd risico vertaalden we in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Parkzoom net als in 2018 een laag risicoprofiel.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	2019
Parkzoom	Laag	Laag

3 Wilderszijde - Bergschenhoek

A. Toelichting

1. Project
Het voormalige project Wilderszijde is in 2011 grotendeels uit exploitatie genomen. In de huidige grondexploitatie is een aantal deelprojecten opgenomen. Deze deelprojecten lopen nog door.

De ambities voor de ontwikkeling van het gehele gebied zijn, in samenspraak met de ontwikkelaars, geactualiseerd en op 15 november 2017 is het Ambitiedocument ondertekend. Op dit moment wordt het Masterplan opgesteld, wat tevens leidt tot nieuwe financiële kaders. Dan wordt het "uit exploitatie" genomen deel weer in exploitatie genomen en maakt het gehele gebied weer onderdeel uit van de grondexploitatie Wilderszijde.

De toelichting en cijfers in dit MPG betreffen dus slechts een deel van totaal Wilderszijde, gebaseerd op een aantal deelprojecten die in 2011 bestempeld zijn als "projecten in exploitatie", zoals bijv. de schoollocatie en de vrije kavels. In dat licht geeft deze grondexploitatie dus geen zicht op de financiële haalbaarheid van de totale locatie Wilderszijde. Bij de vaststelling van het masterplan en de bijbehorende grondexploitatie voor het totaal komt dit inzicht er wel.

2. Voortgang en projectbeheersing
Park de Polder is ingericht en in gebruik. Langs de Wildersekade bieden we in totaal 21 vrije kavels aan, waarbij we inmiddels voor alle kavels verkoopovereenkomsten tekenden. Nog niet alle kavels zijn juridisch geleverd aan de kopers, dit zal in 2019 plaatsvinden. Een groot deel van de te realiseren woningen worden in 2019 opgeleverd en het overige deel zal starten met de bouw. Naar verwachting zijn alle woningen op de vrije kavels in 2020 gereed.

Wolfert Pro / Lansing realiseert nieuwbouw naast het gemeentehuis. In 2018 is het perceel voorbelast en begin 2019 volgt het vervolg van het bouwrijp maken. Medio 2019 staat de startbouw van het pand gepland en in 2020 de oplevering.

Het deelproject De Tuynen omvat circa 140 woningen. Hiervoor tekenden we na een aanbestedingsprocedure in 2007 een overeenkomst. Het plan wordt ingepast in het Masterplan dat momenteel in ontwikkeling is. De overeenkomst staat slechts minimale planwijzigingen toe, maar desalniettemin dient de ontwikkelaar de woningen te realiseren volgens de maatstaven van de huidige wetgeving (onder andere gasloos bouwen). De ontwikkelaar heeft aangegeven te starten met de verkoop van de woningen in de tweede helft van dit jaar waarna aan het eind van het jaar een feestelijk startmoment plaatsvindt. Als het verkooptraject goed verloopt, zal in de eerste helft van 2020 gestart worden met de bouw. De gemeente dient aan haar contractuele verplichtingen te voldoen en moet voorafgaand aan de start van de bouw de locatie bouwrijp maken en toegankelijk maken voor bouwverkeer (aanleg bouwwegen). Met deze (voorbereidende) werkzaamheden starten we in 2019.

Binnen de huidige grondexploitatie Wilderszijde zijn de "Gronden Tel" opgenomen als ontwikkelingslocatie. Wij zijn (nog) geen eigenaar van de onderliggende gronden. Deze gronden betrekken we bij de gesprekken die plaatsvinden met de ontwikkelingscombinatie BBGZ in het kader van de hernieuwde start van Wilderszijde en het lopende planontwikkelingstraject voor heel Wilderszijde.

3. Programma en productie

Voor 2019 voorzien we geen gronduitgifte voor woningen op Wilderszijde m.u.v. de resterende vrije kavels langs de Wildersekade. In 2019 leveren we de grond voor de nieuwbouw voor Wolfert Pro.
In de lopende grondexploitatie houden we rekening met grondverkopen voor 'B2 de Tuynen' en de 'Gronden Tel'. Na de vaststelling van het masterplan komt er zicht op het totaal aantal te realiseren woningen in Wilderszijde en de bijbehorende (indicatieve) planning.

Tabel grondverkopen woningbouw Wilderszijde

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	10	46	46	160	**262**

4. Duurzaamheid

Voor de duurzaamheidsambitie sluiten we zoveel mogelijk aan bij de "richtlijn duurzame gebiedsontwikkeling" (DGO). We constateren dat de richtlijn op dit moment voldoende houvast biedt voor de planontwikkeling in de verschillende deelgebieden. Hierop vormen "De Tuynen" en Wolfert Pro/Lansing een uitzondering. De overeenkomsten die we daar in het verleden sloten staan vast. We zijn echter in gesprek met de ontwikkelaar van "De Tuynen" over de mogelijkheden om extra duurzaamheidsmaatregelen toe te passen binnen de contractuele kaders. Bij alle ontwikkelingen is gasloos bouwen de basis.

B. Financiën - verschillen

De geactualiseerde grondexploitatie heeft een resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 van € 4,48 miljoen negatief. De grondexploitatie 2018 had een resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 van € 5,99 miljoen negatief. Dit betreft een verbetering van het resultaat op eindwaarde van circa € 1.512.000,-. In onderstaande tabel geven we de verschillen weer.

Tabel verschillenanalyse Wilderzijde

	A = Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil A t.o.v. B
Verwerving	€ 13.730.000	€ 13.723.000	€ 7.000-
Tijdelijk beheer	€ 958.000	€ 938.000	€ 19.000-
Sloop	€ 206.000	€ 206.000	€ 1.000
Milieu	€ 67.000	€ 67.000	€ -
Civiel technische werken	€ 9.906.000	€ 11.050.000	€ 1.144.000
VTA	€ 4.109.000	€ 3.994.000	€ 115.000-
Fondsen en afdrachten	€ 1.093.000	€ 985.000	€ 109.000-
Rente	€ 8.601.000	€ 8.868.000	€ 267.000
Totaal kosten	*€ 38.669.000*	*€ 39.831.000*	*€ 1.162.000*
Grondopbrengsten	€ 33.683.000	€ 35.650.000	€ 1.967.000
Overige opbrengsten	€ 484.000	€ 500.000	€ 16.000
Totaal opbrengsten	*€ 34.167.000*	*€ 36.150.000*	*€ 1.983.000*
Saldo nominaal	**€ 4.502.000-**	**€ 3.681.000-**	**€ 821.000**
Kostenstijging	€ 563.000	€ 727.000	€ 164.000
Opbrengstenstijging	€ 783.000	€ 950.000	€ 167.000
Rente (nog te realiseren)	€ 1.709.000	€ 1.021.000	€ 688.000-
EW per 31-12-2023	**€ 5.991.000-**	**€ 4.479.000-**	**€ 1.512.000**
NCW per 1-1-2019	€ 5.320.000-	€ 4.057.000-	€ 1.263.000

De belangrijkste verschillen zijn als volgt te verklaren:

- De civieltechnische kosten voor het bouw- en woonrijp maken van deelplan De Tuynen en het woonrijp maken van de vrije kavels zijn opnieuw berekend naar huidig prijspeil, volgens de laatste plannen en (duurzaamheids)richtlijnen. Dit heeft een kostenverhogend effect;
- De werkelijke VTA kosten in 2018 waren lager dan begroot;
- Ten aanzien van de opbrengsten zijn de vrije kavels allemaal verkocht (nog niet allemaal geleverd). Door de verkoop kan de hiervoor opgenomen risicoreservering vrijvallen;
- In 2018 zijn positieve gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar van De Tuynen over het opnieuw opstarten van de planontwikkeling. Hierdoor is meer en beter zicht op daadwerkelijke realisatie van dit plan. Onzekerheden die voorheen waren opgenomen als risicopost hebben we deels laten vrijvallen. Per saldo heeft dit een positief effect op het resultaat van circa € 1,3 miljoen;
- Als gevolg van het gewijzigde rentepercentage rekenen we minder rente toe aan de grondexploitatie. Dit heeft een positief effect op het resultaat.

C. Financiën - totaal

De totale kosten ramen we per 1-1-2019 op € 39,83 miljoen. Hiervan is € 27,1 miljoen opgenomen als boekwaarde en zijn de nog te maken kosten € 12,7 miljoen. De totale opbrengsten ramen we op € 36,15 miljoen, waarvan € 11,30 boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 24,85 miljoen. In onderstaande tabel geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten. Vervolgens geven we op de belangrijkste posten een toelichting.

Tabel grondexploitatie 2019 Wilderszijde

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-21-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 13.723.000	€ 9.433.000	€ 4.291.000
Tijdelijk beheer	€ 938.000	€ 688.000	€ 250.000
Sloop	€ 206.000	€ 206.000	€ -
Milieu	€ 67.000	€ 57.000	€ 10.000
Civiel technische werken	€ 11.050.000	€ 4.405.000	€ 6.645.000
VTA	€ 3.994.000	€ 2.506.000	€ 1.488.000
Fondsen en afdrachten	€ 985.000	€ 960.000	€ 25.000
Rente (boekwaarde)	€ 8.868.000	€ 8.868.000	€ -
Totaal kosten	*€ 39.831.000*	*€ 27.123.000*	*€ 12.708.000*
Grondopbrengsten	€ 35.650.000	€ 10.805.000	€ 24.846.000
Overige opbrengsten	€ 500.000	€ 492.000	€ 8.000
Totaal opbrengsten	*€ 36.150.000*	*€ 11.297.000*	*€ 24.853.000*
Saldo nominaal	€ 3.681.000-	€ 15.826.000-	€ 12.145.000
Kostenstijging	€ 727.000	€ -	€ 727.000
Opbrengstenstijging	€ 950.000	€ -	€ 950.000
Rente (nog te realiseren)	€ 1.021.000	€ -	€ 1.021.000
EW per 31-12-2023	**€ 4.479.000-**		

Verwerving
Onder verwerving staan de kosten voor de aankoop van grond en opstallen, bijkomende kosten en de kosten voor externe begeleiding hierbij.

Tijdelijk beheer
De kosten voor tijdelijk beheer zijn de kosten voor het onderhouden van de terreinen die nog niet uitgegeven of ingericht zijn. Daarnaast betalen we uit deze kostensoort de kosten voor belastingen (o.a. OZB).

Milieu
Er is een bedrag beschikbaar voor eventueel bodemonderzoek.

Civiel technische werken
De nog te maken kosten voor civiel technische werken ramen we op in totaal € 6,65 miljoen. Lopend werk is het (gefaseerd) bouwrijp en woonrijp maken van de vrije kavels. Verder ronden we het bouwrijp maken van de locatie Wolfert Pro af. In de grondexploitatie houden we er rekening mee dat we kosten gaan maken voor de ontwikkeling van de deelgebieden De Tuynen en de Gronden Tel.

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 ramen we deze kosten gespecificeerd.

Vanaf 2019 hebben we hiervoor een post opgenomen van in totaal € 1,48 miljoen voor de verschillende deelprojecten binnen deze exploitatie.

Fondsen en afdrachten
Het risico op planschadeclaims is beperkt maar ter dekking van dit risico is een kleine post opgenomen.

Grondopbrengsten
In de opbrengsten houden we rekening met alle opbrengsten van de gebieden die binnen de grondexploitatie vallen. Dit betreffen de opbrengsten voor de grondverkoop Wolfert Pro, vrije kavels, de Tuynen en de gronden Tel.

D. Risico's

Het project kent de volgende risico's:

- Er zijn contractuele afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma van de Tuynen. In dit plangebied realiseren we alleen vrije sector woningen en geen woningen in het sociale segment of starters. Indien de ontwikkelaar zijn woningen niet weet te verkopen en het plangebied moet vervolgens opnieuw naar 'de tekentafel' dan kan dit negatieve gevolgen hebben voor de grondopbrengsten en de fasering.
- De gronden Tel maken onderdeel uit van de grondexploitatie maar hierover zijn nog geen definitieve afspraken met ontwikkelaars gemaakt. De gronden maken onderdeel uit van het Masterplan dat we voor heel Wilderszijde ontwikkelen en er is derhalve nog geen zekerheid over de programmatische invulling en fasering van deze gronden.

Bovengenoemde risico's zijn vertaald in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Wilderszijde een midden risicoprofiel. Ten opzichte van 2018 hebben zich hierin geen wijzigingen voorgedaan.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

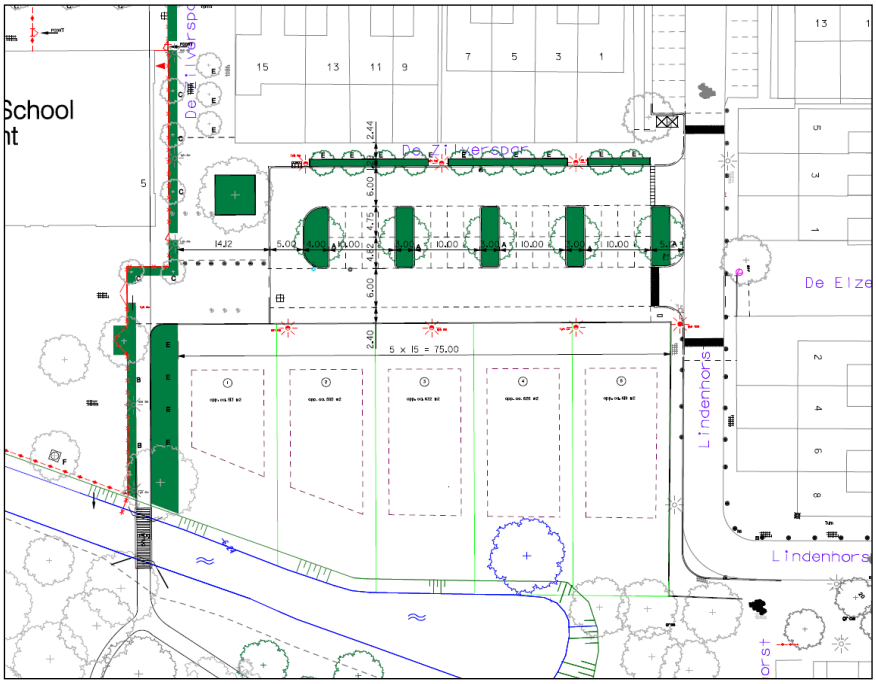
	2018	2019
Wilderszijde	Midden	Midden

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 vier verkocht en bebouwd. De verkoop van de laatste kavel heeft nog niet plaatsgevonden. Er is wel interesse en de kavel en naar verwachting kunnen we in 2019 een grondverkoopovereenkomst sluiten. In 2020 voeren we volgens planning de laatste woonrijpwerkzaamheden uit waarna we de grondexploitatie afsluiten.

3. Programma en productie

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

Tabel grondverkopen woningbouw Boterdorp vrije kavels

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	-	1	-	-	1

4. Duurzaamheid

Bij de verkoop van de kavel wordt het DGO meegegeven als randvoorwaarde.

B. Financiën - verschillen

De geactualiseerde grondexploitatie Boterdorp heeft een resultaat op eindwaarde per 31-12-2020 van € 662.000,- positief. Ten opzichte van 2018 is het resultaat iets verslechterd. Voor Scholen Boterdorp zijn wij op basis van het BBV verplicht tussentijds winst te nemen. Door de verslechtering van het resultaat

van het project is ook het bedrag aan tussentijdse winstneming iets afgenomen. Wij verlaagden de eerder genomen winst met ca. € xxx. De totale winstneming komt hiermee op € 519.000.
De tussentijdse winstneming was in 2018 als kostenpost in de cijfers verwerkt. Vanaf 2019 vervalt dit en presenteren we de tussentijdse winstneming separaat waardoor onderstaande tabel hierop aangepast is.

Ten opzichte van 2018 zijn er geen grote financieel inhoudelijke verschillen. Onderstaande tabel geeft de verschillen weer.

Het verschil komt voornamelijk door:
- Stijging van de raming voor VTA als gevolg van het langer doorlopen van de grondexploitatie.
- Indexering van de nog te verkopen kavel.

Tabel verschillenanalyse Boterdorp vrije kavels

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	€ 2.000	€ 2.000	€ -
Tijdelijk beheer	€ 8.000	€ 8.000	€ -
Sloop	€ 119.000	€ 119.000	€ -
Milieu	€ -	€ -	€ -
Civiel technische werken	€ 485.000	€ 486.000	€ 1.000
VTA	€ 297.000	€ 303.000	€ 6.000
Fondsen en afdrachten	€ 69.000	€ 69.000	€ -
Rente	€ 19.000	€ 11.000	€ 7.000-
Totaal kosten	*€ 999.000*	*€ 998.000*	*€ 1.000-*
Grondopbrengsten	€ 1.634.000	€ 1.641.000	€ 7.000
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 1.634.000*	*€ 1.641.000*	*€ 7.000*
Saldo nominaal	**€ 636.000**	**€ 643.000**	**€ 7.000**
Kostenstijging	€ 1.000	€ 1.000	€ -
Opbrengstenstijging	€ 1.000	€ 3.000	€ 2.000
Rente (nog te realiseren)	€ 26.000-	€ 16.000-	€ 11.000
EW per 31-12-2020	**€ 662.000**	**€ 660.000**	**€ 2.000-**
NCW per 1-1-2019	**€ 636.000**	**€ 635.000**	**€ 2.000-**

C. Financiën - totaal

De totale kosten ramen we per 1-1-2019 op € 998.000,-. Hiervan is nog € 49.000,- te realiseren voor werkzaamheden aan de laatste kavel. De boekwaarde per 31-12-18 is totaal € 949.000,-. De totale opbrengsten zijn geraamd op € 1,64 miljoen, waarvan € 1,42 boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 224.000,-. In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten.

Tabel grondexploitatie 2019 Boterdorp vrije kavels

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-21-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 2.000	€ 2.000	€ -
Tijdelijk beheer	€ 8.000	€ 5.000	€ 3.000
Sloop	€ 119.000	€ 119.000	€ -
Milieu	€ -	€ -	€ -
Civiel technische werken	€ 486.000	€ 458.000	€ 28.000
VTA	€ 303.000	€ 284.000	€ 19.000
Fondsen en afdrachten	€ 69.000	€ 69.000	€ -
Winstneming	€ -	€ -	€ -
Totaal kosten	*€ 998.000*	*€ 949.000*	*€ 49.000*
Grondopbrengsten	€ 1.641.000	€ 1.417.000	€ 224.000
Overige opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 1.641.000*	*€ 1.417.000*	*€ 224.000*
Saldo nominaal	€ 643.000	€ 468.000	€ 175.000
Kostenstijging	€ 1.000	€ -	€ 1.000
Opbrengstenstijging	€ 3.000	€ -	€ 3.000
Rente (nog te realiseren)	€ 16.000-	€ -	€ 16.000-
EW per 31-12-2020	€ 660.000	€ -	€ -

Dit project is in afronding. We maken nog kosten ten behoeve van de openbare ruimte en verkopen nog grond voor 1 kavel.

D. Risico's

Er zijn geen project specifieke risico's te vermelden voor dit project.
Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Boterdorp vrije kavels een laag risicoprofiel, gelijk aan 2018.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	2019
Scholen Boterdorp	Laag	Laag

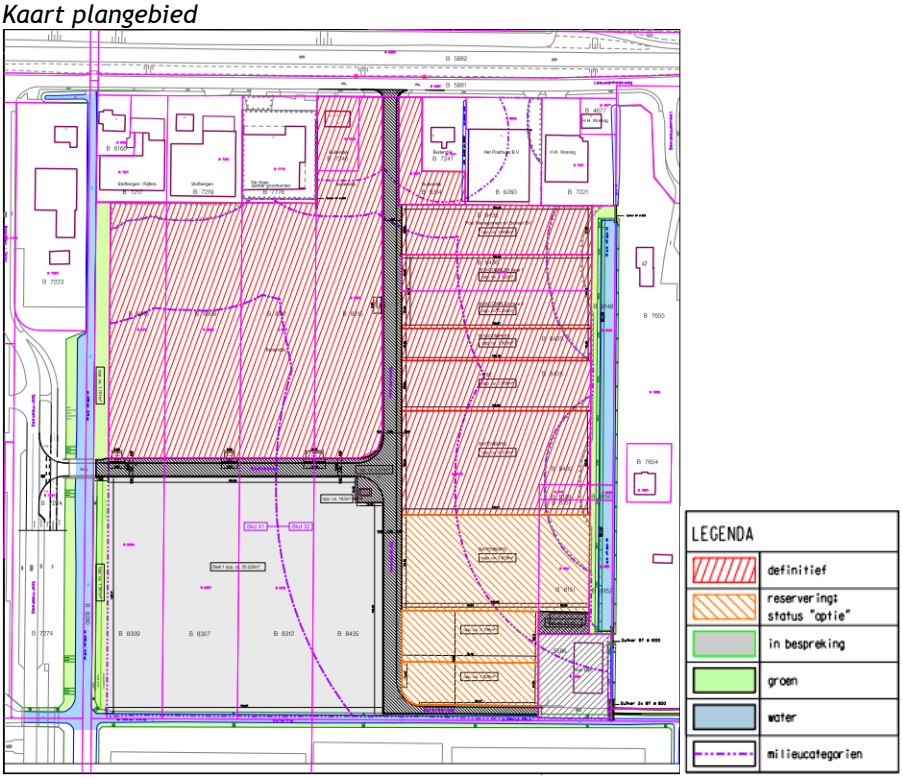
5 *Leeuwenhoekweg - Bergschenhoek*

A. Toelichting

1. Het project

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

Kaart plangebied



2. Voortgang en projectbeheersing

Na het terugtrekken van marktpartijen besloot de gemeente circa vier jaar geleden 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 ruilde de gemeente een grond met de particuliere eigenaar op het terrein.
Belangstelling is veelal van bedrijven die meer lokaal gericht zijn. Daarbij zetten we specifiek in op partijen die een meer extensief ruimtegebruik hebben. Leeuwenhoekweg vormt hierdoor een aanvulling, en geen concurrent, op het al bestaande bedrijventerreinareaal dat de gemeente in verkoop heeft. De gronden zijn bouwrijp gemaakt en worden bouwrijp verkocht. Tevens startten we 2017 met het bouw-/woonrijp maken van het openbaar gebied. Deze werkzaamheden zijn gedurende 2018 uitgevoerd.

3. Programma en productie

In 2018 leverden we totaal ruim 12.000 m² aan grond. Voor 5 kavels is een grondverkoopovereenkomst gesloten voor in totaal ruim 20.000 m². Ook in de overige kavels is interesse. Over de verkoop hiervan voeren we momenteel verschillende gesprekken. De gronden waarover contractuele afspraken zijn gemaakt, leveren we in 2019. Onderstaande tabel geeft de verwachte grondverkopen van de bedrijfskavels weer. Vanaf 2019 verkopen we nog 33.969 m² grond.

Tabel grondverkopen bedrijven Leeuwenhoekweg

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	20.012	3.847	10.110	-	**33.969**

B. Financiën - verschillen

De geactualiseerde grondexploitatie heeft een resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 van € 7,56 miljoen negatief. De grondexploitatie 2018 had een resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 van € 8,00 miljoen negatief. Dit betreft een verbetering van het resultaat op eindwaarde met circa € 448.000,-. De onderstaande tabel geeft de verschillen weer.

Tabel verschillenanalyse Leeuwenhoekweg

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	€ 9.532.000	€ 9.585.000	€ 53.000
Tijdelijk beheer	€ 35.000	€ 28.000	€ 7.000-
Sloop	€ 114.000	€ 114.000	€ -
Milieu	€ 138.000	€ 138.000	€ -
Civiel technische werken	€ 1.583.000	€ 1.593.000	€ 10.000
VTA	€ 1.791.000	€ 1.801.000	€ 10.000
Fondsen en afdrachten	€ 78.000	€ 79.000	€ 1.000
Rente	€ 5.552.000	€ 5.766.000	€ 214.000
Totaal kosten	*€ 18.824.000*	*€ 19.105.000*	*€ 281.000*
Grondopbrengsten	€ 11.550.000	€ 11.849.000	€ 299.000
Overige opbrengsten	€ 239.000	€ 239.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 11.790.000*	*€ 12.088.000*	*€ 299.000*
Saldo nominaal	**€ 7.034.000-**	**€ 7.017.000-**	**€ 17.000**
	€ -	€ -	€ -
Kostenstijging (nog te realiseren)	€ 25.000	€ 22.000	€ 4.000-
Opbrengstenstijging (nog te realiseren)	€ 150.000	€ 121.000	€ 29.000-
Rente (nog te realiseren)	€ 1.096.000	€ 640.000	€ 456.000-
EW per 31-12-2022	**€ 8.005.000-**	**€ 7.557.000-**	**€ 448.000**
NCW per 1-1-2019	€ 7.251.000-	€ 6.982.000-	€ 269.000

Het verschil komt voornamelijk door:

- Wijziging van inrichting van het plangebied waardoor we per saldo meer vierkante meters grond uitgeven. Deze grond maakt onderdeel uit van een reserveringsovereenkomst en verkopen we naar verwachting in 2019. Ook stelden we op basis van verkoopovereenkomsten de risicoreservering naar beneden bij. Dit heeft een positief effect het resultaat.

C. Financiën - totaal

De totale kosten ramen we per 1-1-2019 geraamd op € 19,11 miljoen. Hiervan is € 18,56 miljoen opgenomen als boekwaarde en zijn de nog te maken kosten € 0,55 miljoen. De totale opbrengsten ramen

we op € 12,09 miljoen, waarvan € 6,31 miljoen boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 5,78 miljoen.
In onderstaande tabel geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten. Vervolgens geven we op de belangrijkste posten een toelichting.

Tabel grondexploitatie 2019 Leeuwenhoekweg

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-12-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 9.585.000	€ 9.585.000	€ -
Tijdelijk beheer	€ 28.000	€ 17.000	€ 12.000
Sloop	€ 114.000	€ 114.000	€ -
Milieu	€ 138.000	€ 128.000	€ 10.000
Civiel technische werken	€ 1.593.000	€ 1.476.000	€ 117.000
VTA	€ 1.801.000	€ 1.437.000	€ 364.000
Fondsen en afdrachten	€ 79.000	€ 33.000	€ 46.000
Rente (boekwaarde)	€ 5.766.000	€ 5.766.000	€ -
Totaal kosten	*€ 19.105.000*	*€ 18.556.000*	*€ 549.000*
Grondopbrengsten	€ 11.849.000	€ 6.070.000	€ 5.779.000
Overige opbrengsten	€ 239.000	€ 239.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 12.088.000*	*€ 6.309.000*	*€ 5.779.000*
Saldo nominaal	€ 7.017.000-	€ 12.247.000-	€ 5.231.000
Kostenstijging	€ 22.000	€ -	€ 22.000
Opbrengstenstijging	€ 121.000	€ -	€ 121.000
Rente (nog te realiseren)	€ 640.000	€ -	€ 640.000
EW per 31-12-2022	**€ 7.557.000-**	€ -	€ -

Verwerving
Dit betreft de kosten voor de aankoop van grond en opstallen, bijkomende kosten en de kosten voor externe begeleiding hierbij. Voor dit project zijn geen verwervingen meer noodzakelijk.

Tijdelijk beheer
De kosten voor tijdelijk beheer zijn de kosten voor het onderhouden van de terreinen die nog niet uitgegeven of ingericht zijn.

Civiel technische werken
De nog te maken kosten voor civiel technische werken ramen we op € 117.000,-. Het grootste deel hiervan zit in lopende opdrachten en het resterende budget is bedoeld voor restpunten zoals het aanleggen van inritten, bermen en rioolaansluitingen.

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 ramen we deze kosten specifiek. Vanaf 2019 ramen we hiervoor € 0,36 miljoen.

Fondsen en afdrachten
We houden rekening met eventuele planschadeclaims.

Grondopbrengsten
Dit betreft de verkoop van de bedrijfskavels.

Overige opbrengsten
Dit betreft een reeds ontvangen exploitatiebijdrage.

D. Risico's

De interesse voor de kavels is groot. Voor het grootste deel van het plangebied sloten we verkoop- of reserveringsovereenkomsten. In alle gevallen realiseren we de afgesproken grondprijzen zoals opgenomen in de grondexploitatie en kaderbrief Grondprijzen. Voor de nog te verkopen gronden houden we rekening gehouden met een risicoreservering om eventuele tegenvallers op te vangen. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' is het risicoprofiel van het project Leeuwenhoekweg ten opzichte van 2018 ongewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	2019
Leeuwenhoekweg	Laag	Laag

6 *Landscheidingspark Horeca – Bergschenhoek*

A. Toelichting

1. Het project

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

2. Voortgang en projectbeheersing

Op 15 december 2017 ondertekenden we de overeenkomst voor de grondverkoop en daarmee de realisatie van een horecapaviljoen. Naar verwachting start in het tweede kwartaal van 2019 de bouw. De oplevering van het horecapaviljoen is dan ongeveer een jaar later. In 2020 voeren we de laatste werkzaamheden aan het openbaar gebied uit en daarmee kunnen we de grondexploitatie naar verwachting eind 2020 afsluiten.

3. Programma en productie

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

Tabel grondverkopen Landscheidingspark Horeca (m²)

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	1.750	-	-	-	**1.750**

4. Duurzaamheid

De contractonderhandelingen waren bij het opstellen van het DGO reeds in ver gevorderd stadium. Hierdoor konden geen nieuwe duurzaamheidsmaatregelen toegepast worden.

B. Financiën - verschillen

Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2018 zijn er enkele inhoudelijke wijzigingen:

- De civieltechnische kostenraming is op basis van een definitiever ontwerp opgesteld. Dit resulteert in een toename voor de kosten, vooral voor de voorbelasting van de parkeerplaatsen.
- De kosten voor VTA zijn afgenomen als gevolg van het naar beneden bijstellen van het interne uurtarief.

Het resultaat van de vastgestelde grondexploitatie 2018 kent een resultaat van - € 0,28 miljoen per 31-12-2020. De geactualiseerde grondexploitatie 2019 kent een resultaat van - € 0,42 miljoen per 31-12-2020. Dit betreft een verslechtering van circa € 135.000,-.

Tabel verschillenanalyse Landscheidingspark Horeca

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	-	-	-
Tijdelijk beheer	3.000	3.000	-
Sloop	-	-	-
Milieu	3.000	3.000	-
Civiel technische werken	446.000	580.000	134.000
VTA	164.000	158.000	6.000-
Fondsen en afdrachten	-	-	-
Rente	-	1.000	1.000
Totaal kosten	*617.000*	*746.000*	*129.000*
Grondopbrengsten	350.000	350.000	-
Overige opbrengsten	-	-	-
Totaal opbrengsten	*350.000*	*350.000*	-
Saldo nominaal	**267.000-**	**396.000-**	**€ 129.000-**
Kostenstijging	10.000	18.000	8.000
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente (nog te realiseren)	5.000	4.000	1.000-
EW per 31-12-2020	**282.000-**	**417.000-**	**135.000-**
NCW per 1-1-2019	271.000-	401.000-	130.000-

C. Financiën - totaal

De grondexploitatie is voor het eerst vastgesteld per 1-1-2017. Het betreft in omvang een beperkte grondexploitatie waarbij de grondverkoop voor de horecagelegenheid de enige inkomst. Deze inkomst is door het sluiten van de grondverkoopovereenkomst in 2017 zeker gesteld en betaling hiervan verwachten we in 2019.

Civiel technische werken

De nog te maken kosten voor civiel technische werken ramen we op € 580.000,-. Dit betreft het voorbelasten van het parkeerterrein en het bouw- en woonrijpmaken van het openbaar gebied.

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 ramen we deze kosten specifiek geraamd. Vanaf 2019 ramen we hiervoor € 103.000,-.

Tabel grondexploitatie 2019 Landscheidingspark Horeca

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-21-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	-	-	-
Tijdelijk beheer	3.000	-	3.000
Sloop	-	-	-
Milieu	3.000	3.000	-
Civiel technische werken	580.000	-	580.000
VTA	158.000	55.000	103.000
Fondsen en afdrachten	-	-	-
Rente (boekwaarde)	1.000	1.000	-
Totaal kosten	*746.000*	*60.000*	*686.000*
Grondopbrengsten	350.000	-	350.000
Overige opbrengsten	-	-	-
Totaal opbrengsten	*350.000*	-	*350.000*
Saldo nominaal	396.000-	60.000-	336.000-
Kostenstijging	18.000	-	18.000
Opbrengstenstijging	-	-	-
Rente (nog te realiseren)	4.000	-	4.000
EW per 31-12-2020	**417.000-**	-	-

D. Risico's

Het project kent het volgende risico:

- De plankosten worden hoger. Als ergens in het traject onvoorziene omstandigheden zich voordoen, stijgen de plankosten.

Bovengenoemd risico is vertaald in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Landscheidingspark Horeca een laag risicoprofiel. Ten opzichte van 2018 is dit ongewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	2019
Landscheidingspark Horeca	Laag	Laag

7 Meerpolder - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

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

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

Als de woonwijk gereed is, staan er ongeveer 3.000 woningen in Meerpolder. Bijna alle gronden zijn verkocht, voor 70 woningen nog niet.

2. Voortgang en projectbeheersing

Meerpolder-Noord

Deelgebied Meerpolder-Noord is een gebied met versnipperd eigendom. We hebben stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor de projecten 71, 75, 76 en 77 (tussen de Markermeerstraat en de Noordeindseweg). De gronden van project 71 zijn gemeentelijke gronden waarover we verkennende gesprekken voeren met 3B-Wonen. De overige gronden zijn van particulieren. Hierover gaan we in 2019 in overleg in samenhang met de actualisatie van het exploitatieplan. De gronden van de 17 nul-op-de-meter woningen in project 74 zijn afgenomen en de bouw is gestart.

Meerwegzone

De Meerwegzone ligt tussen de Meerweg en de Oostmeerlaan. De verwerving van een strook grond van ca. 1.00m^2 ten behoeve van het doortrekken van een fietspad is nog niet afgerond. Er is nog een particulier perceel aan de Meerweg waar verschillende vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De gronden van het voormalige project 4C (voorheen 59.1) zijn afgenomen en de omgevingsvergunning is aangevraagd. Alle woningen zijn nul-op-de-meter woningen.
Voor project 50 (in totaal 9 vrije kavels) rondden we de kavelpaspoorten af en stelde het college het uitwerkingsplan vast. Doordat er een beroep is ingediend, is de start verkoop vertraagd.

Klapwijksewegzone

Het laatste woningbouwproject hier is de Klapwijkse Pier, waar van de 5 appartementengebouwen er reeds 2 zijn gerealiseerd, er één in aanbouw is en van de laatste twee worden begin 2019 de gronden afgenomen.

3. Programma en productie

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

Tabel grondverkopen woningbouw Meerpolder

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	48	22	-	-	**70**

4. Duurzaamheid

In de projecten waarvan we de overeenkomsten in 2017 tekenden (project 74 en 59.1) stelden we vooruitlopend op het beleidskader 'Duurzame Gebiedsontwikkeling' aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid, waaronder nul-op-de-meter woningen. Deze worden nu gerealiseerd.
Bij project 50 nemen we duurzaamheidseisen op in de kavelpaspoorten. Hetzelfde geldt voor de projecten 71, 75, 76 en 77. Bij de projecten 75, 76 en 77 gaat het om zelfrealisatie door particulieren. De gemeente probeert hier in overleg de ambities voor duurzaamheid te realiseren.

B. Financiën - verschillen

De geactualiseerde grondexploitatie heeft een resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 van € 766.000,- negatief. De grondexploitatie 2018 had een resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 van € 2,62 miljoen negatief. Dit betreft een verbetering van het resultaat op eindwaarde met circa € 1,85 miljoen.

Tabel verschillenanalyse Meerpolder

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	€ 56.838.000	€ 56.846.000	€ 8.000
Tijdelijk beheer	€ 998.000	€ 994.000	€ 4.000-
Sloop	€ 2.378.000	€ 2.406.000	€ 29.000
Milieu	€ 2.700.000	€ 2.666.000	€ 34.000-
Civiel technische werken	€ 60.537.000	€ 59.522.000	€ 1.015.000-
VTA	€ 38.329.000	€ 38.428.000	€ 99.000
Fondsen en afdrachten	€ 13.360.000	€ 13.332.000	€ 27.000-
Rente	€ 19.682.000	€ 19.741.000	€ 58.000
Totaal kosten	*€ 194.821.000*	*€ 193.936.000*	*€ 886.000-*
Grondopbrengsten	€ 166.294.000	€ 166.734.000	€ 440.000
Overige opbrengsten	€ 26.344.000	€ 26.566.000	€ 222.000
Totaal opbrengsten	*€ 192.638.000*	*€ 193.300.000*	*€ 662.000*
Saldo nominaal	**€ 2.183.000-**	**€ 635.000-**	**€ 1.548.000**
Kostenstijging	€ 329.000	€ 262.000	€ 67.000-
Opbrengstenstijging	€ 128.000	€ 107.000	€ 21.000-
Rente (nog te realiseren)	€ 232.000	€ 25.000-	€ 257.000-
EW per 31-12-2023	**€ 2.615.000-**	**€ 766.000-**	**€ 1.850.000**
NCW per 1-1-2019	€ 2.322.000-	€ 693.000-	€ 1.629.000

In de tabel zijn de verschillen tussen de grondexploitaties weergegeven. Hieronder worden de belangrijkste inhoudelijke wijzigingen toegelicht:

- Bijstelling van de civieltechnische ramingen. De ramingen zijn verfijnd op basis van recent uitgevoerde werkzaamheden en de planuitwerking voor verschillende deelgebieden. Per saldo levert dit een voordeel op voor het resultaat.
- De kosten die opgenomen waren in het kader van de verkeersveiligheid rondom de scholen zijn overgeheveld naar de grondexploitatie Berkel Centrum.
- Herziening van de VTA-raming voor de gemeentelijke inzet en externe advisering/onderzoeken op basis van de realisatie in het verleden. Vooral voor de gemeentelijke inzet raamden we meer geraamd.
- In 2018 leverden we intern de gronden voor 2 sportvelden. Omdat de ontwikkeling van de sportvelden altijd onzeker was, stond hier in de grondexploitatie geen een grondopbrengst voor geraamd. De gerealiseerde grondopbrengst heeft een voordeel op de grondexploitatie van ruim € 660.000,-
- € 222.000,- betreft een administratieve overheveling vanuit grondopbrengsten naar overige opbrengsten. Dit heeft geen effect op het resultaat.

C. Financiën - totaal

Tabel grondexploitatie 2019 Meerpolder

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-21-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 56.846.000	€ 56.556.000	€ 290.000
Tijdelijk beheer	€ 994.000	€ 969.000	€ 25.000
Sloop	€ 2.406.000	€ 2.401.000	€ 5.000
Milieu	€ 2.666.000	€ 2.572.000	€ 94.000
Civiel technische werken	€ 59.522.000	€ 55.369.000	€ 4.154.000
VTA	€ 38.428.000	€ 36.602.000	€ 1.826.000
Fondsen en afdrachten	€ 13.332.000	€ 13.332.000	€ -
Rente (boekwaarde)	€ 19.741.000	€ 19.741.000	€ -
Totaal kosten	*€ 193.936.000*	*€ 187.542.000*	*€ 6.394.000*
Grondopbrengsten	€ 166.734.000	€ 162.055.000	€ 4.679.000
Overige opbrengsten	€ 26.566.000	€ 26.566.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 193.300.000*	*€ 188.621.000*	*€ 4.679.000*
Saldo nominaal	€ 635.000-	€ 1.079.000	€ 1.715.000-
Kostenstijging	€ 262.000	€ -	€ 262.000
Opbrengstenstijging	€ 107.000	€ -	€ 107.000
Rente (nog te realiseren)	€ 25.000-	€ -	€ 25.000-
EW per 31-12-2023	**€ 766.000-**	€ -	€ -

De totale kosten ramen we per 1-1-2019 op € 193,94 miljoen. Hiervan is € 187,54 miljoen gerealiseerd en zijn de nog te maken kosten € 6,39 miljoen (3%). De totale opbrengsten ramen we op € 193,30 miljoen, waarvan € 188,62 miljoen boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten bedragen € 4,70 miljoen 2%). In bovenstaande tabel geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten. Vervolgens geven we op de belangrijkste posten een toelichting.

Verwerving
Dit betreffen de kosten voor de aankoop van grond en opstallen, bijkomende kosten en de kosten voor externe begeleiding hierbij. De resterende verwervingen voor Meerpolder zijn beperkt.

Tijdelijk beheer
De kosten voor tijdelijk beheer zijn de kosten voor het onderhouden van de terreinen die nog niet uitgegeven of ingericht zijn. Daarnaast betalen we uit deze kostensoort de kosten voor belastingen (o.a. OZB).

Sloop
Er is nog sprake van een paar kleine laatste werkzaamheden.

Milieu
Op een beperkt aantal locaties verwachten we nog een kleinschalige opruiming/sanering.

Civiel technische werken
De nog te maken kosten voor civiel technische werken ramen we op € 4,15 miljoen. De belangrijkste hoofdinfrastructuur in Meerpolder is gereed. Wel vinden aan verschillende wegen nog bouwactiviteiten plaats waarvoor we mogelijk in de toekomst nog herstelwerkzaamheden moeten uitvoeren. Hier houden we rekening mee in de grondexploitatie. Eveneens houden we rekening met het bouw- en woonrijp maken van de nog te realiseren (deel)projecten.

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. Op basis van de realisatie van de afgelopen jaren en de werkzaamheden die we nog verwachten, stelden we een nieuwe raming op. Totaal ramen we een bedrag € 1,83 miljoen om Meerpolder af te kunnen ronden.

Fondsen en afdrachten
Er is geen planschade meer mogelijk aangezien het bestemmingsplan al langer dan 5 jaar onherroepelijk is.

Grondopbrengsten
Onder de opbrengsten vallen alle opbrengsten van de gebieden die in de grondexploitatie vallen. Dit betreft voor de nog te realiseren opbrengsten vooral de deelprojecten in de Meerwegzone en Klapwijksewegzone. Voor de projecten waarvoor de opbrengsten nog niet (contractueel) zijn verzekerd is in de grondexploitatie een risicoreservering opgenomen.

D. Risico's

Meerpolder kent de volgende specifieke risico's:
- Financiële afwikkeling van diverse lopende rechtszaken, voornamelijk over de kwaliteit van geleverde civiele werken door particuliere ontwikkelaars.
- Wanneer particuliere ontwikkeling niet van de grond komt moet de gemeente kosten maken om te voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap.

Bovengenoemde risico's zijn vertaald in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Meerpolder een laag risicoprofiel. Ten opzichte van 2018 is dit ongewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	2019
Meerpolder	Laag	Laag

8 Westpolder / Bolwerk – Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

De locatie Westpolder/Bolwerk wordt omringd door de Klapwijkseweg (noordkant), de Oudelandselaan (zuid- en oostkant) en door de provinciale weg N471 (westkant). De Oudelandselaan dient als centrale ontsluitingsweg voor de wijk, daarnaast komt er in de toekomst nog een ontsluiting naar de Klapwijkseweg en wellicht nog een directe ontsluiting op de N471. De wijk wordt doorsneden door de Randstadrail. Op deze locatie worden circa 2.900 woningen en circa 20.000 m² aan voorzieningen gerealiseerd. Op dit moment is ongeveer de helft van de woningen opgeleverd en de voorzieningen grotendeels gerealiseerd. Westpolder/Bolwerk bestaat uit zeven deelplannen van 200 tot 500 woningen per deelplan. Rondom de bestaande lintbebouwing aan de Leeweg zijn vrijstaande woningen gerealiseerd en de Veilingweg/ Industrieweg worden vrije kavels uitgegeven.

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

2. Voortgang en projectbeheersing

Deelplannen 1, 2 en 4-Oost zijn afgerond, net zoals deelplan 3 waar eind 2018 de laatste woningen zijn opgeleverd. De verkoop en de bouw van woningen in deelplan 5 en 7 startte in 2016 en zet zich gestaag voort. De bouw verliep afgelopen jaar wel iets trager dan verwacht door de gespannen bouwmarkt. De verkoop van vrije kavels verloopt voorspoedig.
OCW en de gemeente hebben gezamenlijk een VO stedenbouwkundig plan laten opstellen voor deelplan 6 en 4-west dat op een aantal onderdelen nog wordt uitgewerkt en verfijnd. Er wordt onderzoek uitgevoerd naar een mogelijke verdichting van deelplan 4-West (gelegen naast het metrostation).

3. Programma en productie

In de Allonge is de hoogte van de 'afdracht' per jaar bepaald: een samengesteld bedrag van de grondkosten en exploitatiebijdragen. Er zijn geen bindende afspraken gemaakt over het type woningen, alleen over het aantal te realiseren sociale huurwoningen en goedkope koop- en/of middel-dure huurwoningen.
Het woningbouwprogramma van de deelplannen 1, 2, 3, 4-Oost en de eerste fasen van deelplan 5 en 7 zijn bekend en contractueel vastgelegd. Voor deelplan 5 is een stedenbouwkundige opzet met 406 woningen de basis voor verdere ontwikkelingen, waarvan 165 zijn opgeleverd en de rest in aanbouw of in ontwikkeling. Voor deelplan 7 is er een principe overeenstemming over het stedenbouwkundig plan met 405 woningen: de 1^{e} fase bestaat uit 69 woningen, de 2^{e} fase uit 84 woningen en de 3^{e} fase uit 180 woningen. Eind 2018 waren er 116 woningen opgeleverd en 80 in aanbouw.
De overige deelplannen (6 en 4-West) worden vanuit de Allonge op de SOK, het normatieve masterplan programma, de grondexploitatie, het VO stedenbouwkundige plan en de vastgestelde percentages sociaal/goedkoop in verschillende fasen verder uitgewerkt.

Tabel grondverkopen

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	106	207	290	665	**1.268**

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

B. Financiën - verschillen

Algemeen
In Westpolder/Bolwerk bezit de gemeente bijna alle gronden (op één perceel na) met de verplichting deze aan te kopen en aan OCW te leveren voor de ontwikkeling van de deelplannen (opstalontwikkeling en realisatie openbare ruimte). De gemeente verrekend de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte separaat met de kopers van woningen. De OCW heeft het recht woningen en de openbare ruimte te ontwikkelen. Per deelplan worden daarover de financiële afspraken verder uitgewerkt conform de Allonge op de SOK. Ook zijn er afspraken over het sociale programma. De betalingen zijn contractueel vastgelegd in de jaarlijkse 'afdracht'. Met deze afdrachten dekt de gemeente haar kosten (de hoofdplanstructuur en planvorming), uitgezonderd van kosten uit het verleden die een negatief saldo van de grondexploitatie hebben veroorzaakt.
Tevens heeft de gemeente een ruling met de belastingdienst m.b.t. het BTW-loos verrekenen van exploitatiebijdragen met kopers van de woningen. Voorwaarde hierbij is dat de totale hoogte van de exploitatiebijdragen niet hoger mag zijn dan de totale kosten. In dat geval zou het kunnen zijn dat de gemeente over het meerdere BTW moet betalen. Dit risico is opgenomen in de grondexploitatie.

Gemeentelijke grondexploitatie
De grondexploitatie had bij de actualisatie 2018 een resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 van € 13,56 miljoen negatief. De grondexploitatie 2019 kent een resultaat op eindwaarde per 31-12-2024 van € 12,56 miljoen negatief. Dit betreft een verbetering van het resultaat op eindwaarde van circa € 1 miljoen op eindwaarde. Op contante waarde is door de prijspeil wijzing een verbetering van het resultaat te zien van 0,65 miljoen.

Tabel verschillenanalyse Westpolder Bolwerk

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil A t.o.v. B
Verwerving	€ 70.769.000	€ 71.246.000	€ 477.000
Tijdelijk beheer	€ 407.000	€ 409.000	€ 2.000
Sloop	€ 1.908.000	€ 1.638.000	€ 270.000-
Milieu	€ 2.725.000	€ 3.055.000	€ 329.000
Civiel technische werken	€ 40.936.000	€ 38.729.000	€ 2.207.000-
VTA	€ 31.298.000	€ 30.753.000	€ 545.000-
Fondsen en afdrachten	€ 10.275.000	€ 10.278.000	€ 3.000
Rente	€ 42.412.000	€ 43.786.000	€ 1.374.000
Totaal kosten	*€ 200.730.000*	*€ 199.893.000*	*€ 837.000-*
Grondopbrengsten	€ 156.500.000	€ 158.029.000	€ 1.529.000
Overige opbrengsten	€ 32.442.000	€ 29.919.000	€ 2.523.000-
Totaal opbrengsten	*€ 188.942.000*	*€ 187.948.000*	*€ 994.000-*
Saldo nominaal	**€ 11.788.000-**	**€ 11.945.000-**	**€ 157.000-**
Kostenstijging	€ 377.000	€ 345.000	€ 31.000-
Opbrengstenstijging	€ 5.641.000	€ 4.845.000	€ 797.000-
Rente (nog te realiseren)	€ 7.033.000	€ 5.110.000	€ 1.924.000-
EW per 31-12-2024	**€ 13.557.000-**	**€ 12.555.000-**	**€ 1.002.000**
NCW per 1-1-2019	€ 11.801.000-	€ 11.149.000-	€ 653.000

De belangrijkste verschillen lichten we hieronder kort toe:

- Samen met de ontwikkelaar én de huidige eigenaar heeft de gemeente afspraken gemaakt over de verwerving van het laatste perceel wat nog verworven moet worden. De kosten hiervoor zijn aanzienlijk hoger dan oorspronkelijk geraamd. Hiermee kan de ontwikkeling afgerond worden en de gemeente haar verplichtingen richting OCW voldoen. De hogere kosten komen ten laste van de post onvoorzien.
- Een groot deel van reeds gemaakte sloopkosten zijn overgeboekt naar milieu;
- De milieukosten zijn gestegen door bovenstaande administratieve overboeking;
- De kosten voor het P+R-terrein zijn op een andere kostenplaats in de financiële huishouding van de gemeente verantwoord. De geraamde kosten zijn daarmee komen te vervallen;
- Het restantbudget onvoorzien binnen civieltechnische werken is deels ingezet om de hogere verwervingskosten voor Van der Tas te kunnen dekken;
- Bij de VTA zijn de kosten voor het P&R terrein en fietsparkeren op een andere kostenplaats in de financiële huishouding van de gemeente verantwoord. De geraamde kosten zijn daarmee komen te vervallen. Een aantal deelbudgetten (voor deelplan 10 en een aantal hoofdplanstructuuronderdelen) zijn komen te vervallen;
- De grondopbrengsten worden, contractueel, elk jaar verhoogd. Deze lopen ongeveer gelijk op met de rentekosten per jaar. Hierbij is rekening gehouden met de lagere rente die de gemeente heeft vastgesteld. Tevens zijn risicoposten in relatie met de verkoop van de vrije kavels die verkocht zijn komen te vervallen.
- Voor de overige opbrengsten geldt dat de subsidieopbrengsten voor het P&R terrein en het fietsparkeren op een andere kostenplaats in de financiële huishouding van de gemeente zijn verantwoord. De geraamde opbrengsten zijn daarmee komen te vervallen.

C. Financiën - totaal

De totale kosten zijn per 1-1-2019 geraamd op € 199,89 miljoen. Hiervan is € 191,92 miljoen opgenomen als boekwaarde en zijn de nog te realiseren kosten € 7,97 miljoen. De totale opbrengsten zijn geraamd op € 187,95 miljoen, waarvan € 117,92 boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 70,03 miljoen. In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten. Vervolgens zal op de belangrijkste posten een toelichting gegeven worden.

Tabel grondexploitatie 2019 Westpolder Bolwerk

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-12-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 71.246.000	€ 69.312.000	€ 1.934.000
Tijdelijk beheer	€ 409.000	€ 352.000	€ 57.000
Sloop	€ 1.638.000	€ 1.605.000	€ 33.000
Milieu	€ 3.055.000	€ 2.848.000	€ 207.000
Civiel technische werken	€ 38.729.000	€ 35.569.000	€ 3.160.000
VTA	€ 30.753.000	€ 28.263.000	€ 2.490.000
Fondsen en afdrachten	€ 10.278.000	€ 10.188.000	€ 90.000
Rente (boekwaarde)	€ 43.786.000	€ 43.786.000	€ -
Totaal kosten	*€ 199.893.000*	*€ 191.922.000*	*€ 7.970.000*
Grondopbrengsten	€ 158.029.000	€ 88.034.000	€ 69.995.000
Overige opbrengsten	€ 29.919.000	€ 29.887.000	€ 32.000
Totaal opbrengsten	*€ 187.948.000*	*€ 117.921.000*	*€ 70.027.000*
Saldo nominaal	€ 11.945.000-	€ 74.002.000-	€ 62.057.000
Kostenstijging	€ 345.000	€ -	€ 345.000
Opbrengstenstijging	€ 4.845.000	€ -	€ 4.845.000
Rente (nog te realiseren)	€ 5.110.000	€ -	€ 5.110.000
EW per 31-12-2024	**€ 12.555.000-**		

Verwerving
In de grondexploitatie is o.a. budget opgenomen voor de aankoop van de laatste gronden in het plangebied die gelegen zijn in de westzijde van deelplan 5. Hierover lopen gesprekken met de eigenaar.

Civieltechnische werken
De gemeente voert werkzaamheden uit aan de hoofdstructuur en moet nog een aantal zaken uitvoeren. Dit betreft voornamelijk de Oudelandselaan (ter hoogte van de entrees van deelplan 7 en 10), het doortrekken van de Stationssingel, het inrichten van de Rand Bolwerk (ten westen van de spoorlijn) en de Zilvergracht ter hoogte van deelplan 4 West. Op basis van het VO stedenbouwkundige plan zijn hiervoor kostenramingen opgesteld. In deelplan 10 (vrije kavels) maken we nog kosten in het kader van de ontsluitingen, woonrijp maken en nutsvoorzieningen. Deze kosten zijn noodzakelijk om de verkoop van vrije kavels mogelijk te maken. Het resterende deel van onvoorzien zetten we in de toekomst niet in voor een mogelijke rotonde op de N470, maar voor de nodige werken ten behoeve van de oplevering en overdracht van de nieuwe woonwijk

VTA
Onder VTA zijn de kosten van interne uren, extern advies en begeleidingskosten van de civieltechnische werken opgenomen. Omdat de civieltechnische werken de komende jaren zullen afnemen, neemt ook de post VTA de komende jaren af.

Fondsen en afdrachten
Hieronder is alleen nog een post voor planschade opgenomen.

Opbrengsten
De opbrengsten in de grondexploitatie zijn gerelateerd aan de Allonge op de SOK. Dit betreft een nettobedrag, bestaande uit grondverkopen, exploitatiebijdragen minus kosten voor openbare ruimte in de deelplannen. In deze post is rekening gehouden met de voorzichtige aanname dat niet alle nu berekende bijdragen zonder BTW kunnen worden verrekend, omdat de kosten volgens de huidige inschatting lager zijn.

Overige opbrengsten
Deze post heeft vooral betrekking op subsidies.

D. Risico's

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

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

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

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

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

Fiscale routing vervalt
Door het wijzigen van wetgeving op het gebied van fiscaliteit zou het kunnen dat de gekozen fiscale routing niet het beoogde financiële rendement levert. De kans dat dit risico zich voordoet is ten opzichte

van 2017 afgenomen omdat de gemeente een bevestiging heeft gevraagd van de Belastingdienst over de gemaakte afspraken en deze in 2017 ook heeft ontvangen. Als dit risico zou optreden zou dit uiteraard betekenen dat het resultaat van de grondexploitatie slechter wordt, omdat de netto opbrengsten dan lager zijn.

Bovengenoemde risico's zijn vertaald in een gewogen risicoprofiel. Ten opzichte van 2018 is het gewogen risicoprofiel verlaagd. Door de omvang en resterende looptijd van het project valt kent Westpolder / Bolwerk op basis van het bedrag en de gehanteerde indeling in risicoprofielen nog wel steeds een hoog risicoprofiel.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	**2019**
Westpolder	Hoog	Hoog

9 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 zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar AM. Het plan is nagenoeg gereed.

2. Voortgang en projectbeheersing
Het merendeel van alle 600 woningen met bijbehorende openbare buitenruimte is gerealiseerd. De gemeente en ontwikkelaar rondden de onderhandelingen af over een alternatieve ontwikkeling rond één van de aangekochte percelen langs de Rodenrijseweg. Dit betreft de ontwikkeling van 2 tweekappers en een vrijstaande woning. Tenslotte moeten nog twee appartementencomplexen gebouwd worden met in totaal 68 woningen. De ontwikkeling van deze locatie is voor ons als gemeente vooral belangrijk vanwege de bouw van sociale huurwoningen. De gesprekken tussen AM en Havensteder kosten meer tijd dan vooraf ingeschat, waardoor de planning van deze locatie is vertraagd.

3. Programma en productie
De eerder beschreven deelprojecten maken deel uit van de programmering. In totaal geven we vanaf 2019 nog voor 73 woningen grond uit.

Tabel geplande startbouw woningbouw Rodenrijse Zoom

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	5	68	-	-	**73**

4. Duurzaamheid
In de richtlijn DGO is Rodenrijse Zoom is niet aangewezen als project waar duurzaamheid nog ingepast kan worden.

B. Financiën – verschillen

De grondexploitatie 2019 kent een resultaat op eindwaarde per 31-12-2021 van € 0,85 miljoen positief. De grondexploitatie had bij de actualisatie 2019 een resultaat op eindwaarde per 31-12-2020 van € 0,88 miljoen positief. Dit betekent een verslechtering van het resultaat van circa € 34.000 op eindwaarde. Op contante waarde is door de prijspeil wijzing een verslechtering van het resultaat te zien van € 32.000.
Voor Rodenrijse Zoom zijn wij op basis van het BBV verplicht tussentijds winst te nemen. Omdat het risico in het project is afgenomen, namen we in 2018 een aanvullende winst van € 171.000,-. De totale winstneming is € 742.000,-.
De tussentijdse winstneming was in 2018 als kostenpost in de cijfers verwerkt. Vanaf 2019 vervalt dit en presenteren we de tussentijdse winstneming separaat waardoor onderstaande tabel hierop aangepast is.

Tabel verschillenanalyse Rodenrijse Zoom

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	€ 19.438.000	€ 19.438.000	€ -
Tijdelijk beheer	€ 34.000	€ 34.000	€ -
Sloop	€ 78.000	€ 78.000	€ -
Milieu	€ 165.000	€ 167.000	€ 2.000
Civiel technische werken	€ 4.761.000	€ 4.764.000	€ 4.000
VTA	€ 3.078.000	€ 3.133.000	€ 55.000
Fondsen en afdrachten	€ 2.088.000	€ 2.088.000	€ -
Rente	€ 2.338.000	€ 2.337.000	€ -
Totaal kosten	*€ 31.980.000*	*€ 32.040.000*	*€ 60.000*
Grondopbrengsten	€ 24.025.000	€ 24.025.000	€ -
Overige opbrengsten	€ 8.828.000	€ 8.829.000	€ 1.000
Totaal opbrengsten	*€ 32.854.000*	*€ 32.855.000*	*€ 1.000*
Saldo nominaal	**€ 874.000**	**€ 815.000**	**€ 59.000-**
Kostenstijging	€ 9.000	€ 13.000	€ 3.000
Opbrengstenstijging	€ 12.000	€ 13.000	€ 1.000
Rente (nog te realiseren)	€ 4.000-	€ 30.000-	€ 27.000-
EW per 31-12-2021	**€ 881.000**	**€ 846.000**	**€ 34.000-**
NCW per 1-1-2019	€ 829.000	€ 797.000	€ 32.000-

De belangrijkste verschillen lichten we hieronder kort toe.

- Omdat nog niet alle woningen zijn gebouwd, is een langere looptijd nodig, waardoor de VTA is toegenomen.

C. Financiën - totaal

De totale kosten ramen we per 1-1-2019 op € 32,04 miljoen. Hiervan is € 31,60 miljoen opgenomen als boekwaarde en zijn de nog te realiseren kosten € 0,44 miljoen. De totale opbrengsten ramen we op € 32,86 miljoen, waarvan € 31,51 boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 1,35 miljoen. In onderstaande tabel geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten. Vervolgens geven we op de belangrijkste posten een toelichting.

Tabel grondexploitatie 2019 Rodenrijse Zoom

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-21-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 19.438.000	€ 19.438.000	€ -
Tijdelijk beheer	€ 34.000	€ 21.000	€ 13.000
Sloop	€ 78.000	€ 70.000	€ 7.000
Milieu	€ 167.000	€ 112.000	€ 55.000
Civiel technische werken	€ 4.764.000	€ 4.580.000	€ 185.000
VTA	€ 3.133.000	€ 2.974.000	€ 160.000
Fondsen en afdrachten	€ 2.088.000	€ 2.068.000	€ 20.000
Rente (boekwaarde)	€ 2.337.000	€ 2.337.000	€ -
Totaal kosten	*€ 32.040.000*	*€ 31.600.000*	*€ 439.000*
Grondopbrengsten	€ 24.025.000	€ 23.342.000	€ 683.000
Overige opbrengsten	€ 8.829.000	€ 8.164.000	€ 665.000
Totaal opbrengsten	*€ 32.855.000*	*€ 31.506.000*	*€ 1.348.000*
Saldo nominaal	€ 815.000	€ 94.000-	€ 909.000
Kostenstijging	€ 13.000	€ -	€ 13.000
Opbrengstenstijging	€ 13.000	€ -	€ 13.000
Rente (nog te realiseren)	€ 30.000-	€ -	€ 30.000-
EW per 31-12-2021	**€ 846.000**		

Milieu
Deze kosten zijn geraamd ten behoeve van de locatie 'Toncar'. De sanering is voor een deel uitgevoerd en ronden we af bij start van de werkzaamheden van het bouwrijp maken.

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. Het gaat om de inzet voor zowel de locatie 'Toncar' en de woningen van Havensteder.

Fondsen en afdrachten
Hier resteert nog een kleine post voor planschade.

Opbrengsten
Onder grondopbrengsten en overige opbrengsten resteren nog de opbrengsten voor de laatste woningen in Rodenrijse Zoom en de verkoop van gronden van de Toncarlocatie.

D. Risico's

Het project bevindt zich in de afrondende fase. De ontwikkeling van de laatste woningen (appartementen) verloopt zeer moeizaam, maar lijkt van de grond te komen. Woningcorporatie Havensteder heeft goede intenties om met de bouw te starten, ondanks een financieel tekort. De rol van de gemeente hierin is beperkt, omdat de ontwikkeling voor rekening en risico van de ontwikkelaar is. Toch steken we er als gemeente energie en tijd in, vooral om de realisatie van de sociale huurwoningen van de grond te krijgen. Tot de resterende woningen gebouwd worden, kan de gemeente de laatste exploitatiebijdragen niet factureren en het project ook niet afsluiten. Het risico op de ontwikkeling van de Toncarlocatie, met nog een bestemmingsplanprocedure en marktrisico, wordt gekwantificeerd als een laag risico. Voor Rodenrijse Zoom is ook een vertragingsrisico gecalculeerd.

Bovengenoemde risico's vertaalden we in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Rodenrijse Zoom een laag risicoprofiel. Dit is ten opzichte van 2018 niet gewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	2019
Rodenrijse Zoom	Laag	Laag

10 Centrum – Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

Het project Centrum van Berkel en Rodenrijs bestaat uit twee deelprojecten. De bouw van een aantal appartementen en een zorgvilla op de percelen aan de Gemeentewerf (voormalige locatie brandweerkazerne) én de ontwikkeling van het winkelcentrum rond de Westersingel.
De deelprojecten aan de zuidzijde van de Oostmeerlaan (scholen/ gezondheidscentrum en vrije kavels), 'de Tol', voormalige gemeentehuislocatie, Westersingel fase 1 en Oranjestraat/ Julianastraat zijn afgerond, maar zijn nog wel onderdeel van (de boekwaarde van) de grondexploitatie. Andere ontwikkelingen in het centrumgebied zoals de ontwikkeling van de ASB, de Treurnietlocatie en de Hergerborch-locatie gebeuren niet voor rekening en risico van de gemeente en maken daarom geen onderdeel uit van deze grondexploitatie. Met de ontwikkelaars van deze locaties sluit de gemeente afzonderlijke overeenkomsten.

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

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

De uitbreiding is beoogd aan de westzijde van het centrum (ter hoogte van de Westersingel), aansluitend aan het bestaande centrum.

Het projectgebied van de ontwikkeling van het winkelcentrum hieronder weergegeven.

2. Voortgang en projectbeheersing

In april 2016 startten we een aanbestedingsprocedure. In juli 2016 gunde het college de opdracht aan de ontwikkelcombinatie ABB Bouwgroep en Waaijer Projectrealisatie. De stedenbouwkundige visie voor het plangebied is in 2017 opgesteld. In 2018 is het bestemmingsplan vastgesteld. Dit jaar wordt door de gemeente het inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. De ontwikkelaar werkt het bouwplan uit en zal een bouwaanvraag indienen. Eind 2019 wordt gestart met de bouw van de eerste fase.

Voor de ontwikkeling van de locatie aan de Gemeentewerf (voormalige brandweerkazerne) is een contract gesloten met een ontwikkelaar. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. De bouw is medio 2018 gestart en wordt in 2019 afgerond.

3. Programma en productie

Het te ontwikkelen programma voor de exploitatie is als volgt:

- Berkel Centrum West: ca. 190 woningen, ca. 5.500 m² bvo commerciële voorzieningen en (deels gebouwde) parkeerplaatsen. Onder de voorzieningen verstaan we een nieuwe (extra) supermarkt, overige winkels, horeca en eventueel een cultuurhuis.
- Gemeentewerf (brandweerkazerne): vrije marktappartementen en zorgeenheden.

Tabel grondverkopen woningbouw Berkel Centrum

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	-	58	132	-	**190**

4. Duurzaamheid

De plannen voor Berkel Centrum zijn al in uitvoering. Op basis van de gehouden aanbesteding kunnen geen nieuwe duurzaamheidsmaatregelen toegepast worden. Het kader Duurzame Gebiedsontwikkeling is dan ook niet van toepassing op dit project. Als gevolg van de wetswijziging in 2018 worden de nieuwe woning gasloos.

B. Financiën – verschillen

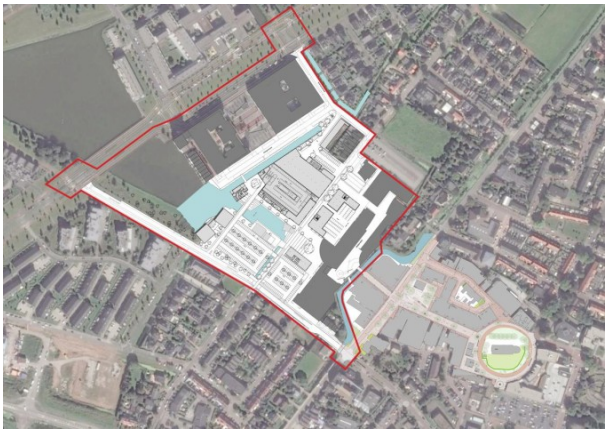
De geactualiseerde grondexploitatie heeft een resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 van € 10,09 miljoen negatief. De grondexploitatie 2018 had een resultaat op eindwaarde per 31-12-2023 van € 8,78 miljoen negatief. Dit betreft een verslechtering van het resultaat op eindwaarde van € 1,32 miljoen.

Tabel verschillenanalyse Berkel Centrum

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	€ 12.061.000	€ 11.549.000	€ 512.000-
Tijdelijk beheer	€ 339.000	€ 341.000	€ 2.000
Sloop	€ 888.000	€ 879.000	€ 9.000-
Milieu	€ 866.000	€ 816.000	€ 49.000-
Civiel technische werken	€ 10.850.000	€ 12.732.000	€ 1.882.000
VTA	€ 7.773.000	€ 7.915.000	€ 142.000
Fondsen en afdrachten	€ 1.825.000	€ 1.828.000	€ 4.000
Rente	€ 3.124.000	€ 3.206.000	€ 81.000
Totaal kosten	*€ 37.727.000*	*€ 39.267.000*	*€ 1.540.000*
Grondopbrengsten	€ 29.904.000	€ 29.976.000	€ 71.000
Overige opbrengsten	€ 173.000	€ 173.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 30.077.000*	*€ 30.148.000*	*€ 71.000*
Saldo nominaal	**€ 7.650.000-**	**€ 9.119.000-**	**€ 1.469.000-**
Kostenstijging	€ 393.000	€ 559.000	€ 166.000
Opbrengstenstijging	€ 88.000	€ 221.000	€ 133.000
Rente (nog te realiseren)	€ 816.000	€ 630.000	€ 186.000-
EW per 31-12-2023	**€ 8.771.000-**	**€ 10.086.000-**	**€ 1.315.000-**
NCW per 1-1-2019	€ 7.788.000-	€ 9.135.000-	€ 1.347.000-

De belangrijkste verschillen lichten we hieronder kort toe.

- De verwervingskosten voor twee percelen maakten nog onderdeel uit van de grondexploitatie. De verwerving hiervan is niet noodzakelijk voor de beoogde ontwikkelingen. De kosten hiervan komen te vervallen.
- De civieltechnische kosten zijn op basis van de nieuwste plannen opnieuw geraamd. Deze zijn sterk gestegen. De kosten die voor het inrichten van de openbare ruimte in het centrum al in de grondexploitatie waren opgenomen zijn niet toereikend. Deze zijn daarom verhoogd. Verder zijn alle kosten die hierop betrekking hebben en deels nog in de grondexploitatie Meerpolder geraamd waren, nu in de exploitatie Berkel Centrum toegevoegd. Het nieuwe inrichtingsplan openbare ruimte reikt verder dan alleen het centrumplan. Om een goede en verkeersveilige situatie te waarborgen is het nodig om een ruimer gebied in ogenschouw te nemen dan de grenzen van het centrumplan zelf. In het inrichtingsplan worden daarom de Gemeentewerf, een deel van het fietspad langs de Oudelandselaan, de Röntgenstraat en de Boerhaavestraat betrokken. Aanpassingen aan deze wegen dragen bij aan de gewenste



verkeerssituatie. In 2018 is hierover uitvoerig gesproken met verschillende belanghebbenden (o.a. scholen en omwonenden). In het kader van de bestemmingsplanprocedure (n.a.v. inspraak en zienswijzen) zijn keuzes gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte. In 2019 werken we het inrichtingsplan verder uit. Op basis van nadere keuzes die hier gemaakt worden, kunnen we de kosten dan weer nauwkeuriger inschatten.

C. Financiën - totaal

De totale kosten zijn per 1-1-2019 geraamd op € 39,27 miljoen. Hiervan is € 30,25 miljoen opgenomen als boekwaarde en zijn de nog te realiseren kosten € 9,02 miljoen. De totale opbrengsten zijn geraamd op € 30,15 miljoen, waarvan € 24,25 boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 5,90 miljoen. In onderstaande tabel geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten. Vervolgens geven we op de belangrijkste posten een toelichting.

Tabel grondexploitatie 2019 Berkel Centrum

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-21-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 11.549.000	€ 11.539.000	€ 11.000
Tijdelijk beheer	€ 341.000	€ 277.000	€ 63.000
Sloop	€ 879.000	€ 872.000	€ 7.000
Milieu	€ 816.000	€ 762.000	€ 54.000
Civiel technische werken	€ 12.732.000	€ 4.752.000	€ 7.980.000
VTA	€ 7.915.000	€ 7.185.000	€ 730.000
Fondsen en afdrachten	€ 1.828.000	€ 1.653.000	€ 175.000
Rente (boekwaarde)	€ 3.206.000	€ 3.206.000	€ -
Totaal kosten	*€ 39.267.000*	*€ 30.246.000*	*€ 9.020.000*
Grondopbrengsten	€ 29.976.000	€ 24.077.000	€ 5.898.000
Overige opbrengsten	€ 173.000	€ 173.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 30.148.000*	*€ 24.250.000*	*€ 5.898.000*
Saldo nominaal	€ 9.118.000-	€ 5.996.000-	€ 3.122.000-
Kostenstijging	€ 559.000	€ -	€ 559.000
Opbrengstenstijging	€ 221.000	€ -	€ 221.000
Rente (nog te realiseren)	€ 630.000	€ -	€ 630.000
EW per 31-12-2023	**€ 10.086.000-**		

Verwerving
Alle gronden voor de beoogde ontwikkeling zijn in bezit. Er resteert een kleine restantraming voor afwikkeling van grondtransacties.

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

Sloop en milieu
In het plangebied zijn de sloopwerkzaamheden grotendeels afgerond. We hebben nog kosten opgenomen voor milieutechnische werkzaamheden.

Civieltechnische werken
Binnen het plangebied concentreren de werkzaamheden zich in 2019 aan de Gemeentewerf. De werkzaamheden aan de Westersingel starten ook in 2019 en lopen in de tijd langzaam op in kosten, waarbij de uitvoering afhankelijk is van de uiteindelijke fasering. De raming voor het project aan de Westersingel én de aanpassingen buiten het plangebied zijn conform hiervoor beschreven aanpassingen opgenomen in de grondexploitatie.

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. De komende drie jaar is veel inzet nodig voor de centrumprojecten. Zeker de complexiteit vraagt veel capaciteit.

Fondsen en afdrachten
Dit betreft een raming voor planschade.

Opbrengsten
De grootste opbrengstenpost is de opbrengsten voor het te ontwikkelen gebied aan de Westersingel.

D. Risico's

Het project kent de volgende risico's:

Vertraging
Er is een kans dat de uitvoering van het project nog vertraagd. Dat zou betekenen dat de gemeente een renterisico heeft. Dit is deels opgevangen door in het contract afspraken te maken over indexatie.

Extra kosten
Het betreft hier een omvangrijk project in een gebouwde omgeving, met een lange bouwtijd en grote civiele werken. De fasering hiervan kan behoorlijke plan- en civiele kosten met zich meebrengen. Hoewel hier in de ramingen rekening mee is gehouden, blijft het een risico dat er extra kosten zullen zijn tijdens de uitvoering.

Bovengenoemde risico's zijn vertaald in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Centrum Berkel en Rodenrijs financieel gezien een laag risicoprofiel.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	2019
Berkel Centrum	Laag	Laag

11 Oudeland – Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting

1. Het project

Het bedrijventerrein Oudeland is onderdeel van de Vinex-opgave van de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs. Het is een modern gemengd bedrijventerrein met een totale omvang van circa 72 hectare uitgeefbaar terrein. Het bedrijventerrein wordt door middel van de provinciale weg N471 verbonden met de A13, de A12 en de A20.

Het terrein kent belangstelling van lokale, regionale, maar ook nationale en internationale bedrijven. In de praktijk blijkt de vestigingskeuze van bedrijven een langdurig traject waar zorgvuldige aandacht van de gemeente noodzakelijk is. We hebben hiervoor het zogenaamde O-team (Ondernemers-team) voor opgericht. Dit ambtelijke team begeleidt op integrale wijze de vestiging van bedrijven in onze gemeente. Na jaren van een hoge inzet op acquisitie en promotie met weinig verkopen, lijken de inspanningen zich nu te gaan uitbetalen. In 2018 merkten we een grote belangstelling voor dit bedrijventerrein, wat zich vertaald heeft in een groot aantal concrete afspraken (zie voortgang) en grondtransacties.

2. Voortgang en projectbeheersing

Oudeland is verdeeld in een eerste en een tweede fase. De eerste fase van het terrein, wat zich vooral richt op kleinere en middelgrote kavels is volledig bouw- en woonrijp. Het reguliere onderhoud van dit deel van het terrein ligt bij de Stichting Parkmanagement. Inmiddels gaven we ruim 18,75 ha van deze eerste fase uit. De verkopen worden gerealiseerd in zowel fase 1 alsook in fase 2, al naar gelang er belangstelling voor vestiging vanuit de markt aanwezig is. Fase 2 richt zich meer op grotere kavels. De gronden voor fase 2 maken we momenteel bouwrijp. Inmiddels gaven we circa 11,85 ha van de tweede fase uit.

In de afgelopen jaren heeft de uitgifte van het bedrijfsterrein veel inspanning gevraagd, met in 2018 een goed resultaat. Mede door een nog actievere benadering van de markt stijgt de belangstelling en ook het aantal serieuze kandidaten stijgt. In 2018 ondertekenden we diverse overeenkomsten voor de verkoop van grond. Daarnaast maakten we een aantal officiële reserveringsafspraken, waarvoor partijen ook een reserveringsvergoeding betaalden. In 2018 is totaal 10,60 ha grond uitgegeven (geleverd).

Door Buck Consultants International (BCI) is recent een onderzoek uitgevoerd naar de uitgifteprognose voor Oudeland. Op de korte termijn is er vraag naar grote kavels. Dit wordt onderschreven door de reeds gesloten reserveringsovereenkomsten. Voor de langere termijn prognosticeert BCI een tempering in uitgifte. Om die reden is de looptijd gelijk gehouden aan vorig jaar. De resultaten uit het onderzoek zijn verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.

3. Programma en productie

Het programma bedrijfskavels is op een aantal plaatsen gewijzigd. Door de verkoop van twee kavels in 1 keer is het aantal uitgeefbare m² toegenomen als gevolg van het vervallen van een eerder beoogde tussenliggende weg. Daarnaast zijn nog een aantal kleine aanpassingen aan de kavels verwerkt in de uitgiftetekeningen. Per saldo neemt het aantal m² uitgeefbaar toe met circa 6.500 m².

In totaal moet nog 40,84 ha grond worden uitgegeven. Voor 1,65 ha zijn grondverkoopovereenkomsten gesloten, waarvoor de grond nog geleverd moet worden vanaf 2019. Tevens zijn voor 13,87 ha (betaalde) reserveringsovereenkomsten gesloten. Er zijn 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.

In onderstaande tabel geven we de verwachte gronduitgiften van de bedrijfskavels weer. Dit is inclusief de uitgifte van de reeds gecontracteerde gronden, waarbij de levering in 2019 of later plaatsvindt.

Tabel gronduitgifte bedrijven Oudeland

	2018	2019	2020	2021 e.v.	Totaal
Huidige planning	124.236	60.950	30.000	193.237	**408.423**

In onderstaande tabel geven we de verwachte grondverkopen van de woningen weer. Vanaf 2019 verkopen we nog voor 15 woningen grond. De 5 kavels in de eerste fase zijn allemaal verkocht, waarvan 3 nog geleverd moeten worden. De tweede fase van de kavels aan de Molenweg is momenteel in verkoop (7 kavels). De overige vijf kavels worden in later stadium verkocht op het perceel aan de Zuidersingel 54-56.

Tabel gronduitgifte woningbouw Oudeland

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	2	3	4	6	**15**

B. Financiën - verschillen

De geactualiseerde grondexploitatie heeft een resultaat op eindwaarde per 31-12-2036 van € 24,10 miljoen positief. De grondexploitatie 2018 had een resultaat op eindwaarde per 31-12-2036 van € 4,29 miljoen positief. Dit betreft een verbetering van het resultaat op eindwaarde van circa € 19,82 miljoen. Voor Oudeland zijn wij op basis van het BBV en de huidige cijfers nu ook verplicht tussentijds winst te nemen. Deze winstneming bedraagt € 3,33 miljoen.

Dit komt voornamelijk doordat:

- De civieltechnische kostenraming is naar beneden bijgesteld. Doordat nu grotere delen in 1 keer aangelegd worden, ontstaat een schaalvoordeel en vervallen de extra kosten van een gefaseerde uitvoering. Daarnaast hadden we in 2018 een aanbestedingsvoordeel bij de lopende verplichting voor het bouw- en woonrijp maken van een groot deel van fase 2.
- Binnen het plangebied moeten we nog 2 percelen verwerven: dit betreft een watergang en één bedrijfsperceel. De waarde van het bedrijfsperceel wordt geschat op nihil, omdat er een aanzienlijke bodemsanering noodzakelijk is. Op basis van de systematiek van de onteigeningswet betalen we alsnog een schadeloosstelling voor het opkopen van de bedrijfsvoering op het perceel. In 2018 is bleek dat de kosten voor sanering van het perceel aanzienlijk hoger uitvallen dan oorspronkelijk geraamd. In 2019 maken we de afweging of de kosten-/batenanalyse van het verwerven, de bijkomende (sanerings)risico's opwegen tegen de planologische/stedenbouwkundige inpassing.
- De VTA-raming stelden we naar boven bij. De inspanning om bedrijven aan te trekken op Oudeland vergt meer inzet dan aanvankelijk beoogd. Vooral de grotere uitgiftes op de korte termijn zorgen voor een intensivering van de werkzaamheden. Doordat de looptijd van de grondexploitatie wel gelijk is gebleven, nemen de totale kosten voor VTA toe.
- De opbrengsten nemen toe door indexatie van de grondprijzen van nog te verkopen bedrijfsgronden en dat een toename van het totaal aantal m² uit te geven gronden.
- In 2018 realiseerden we meer grondverkopen gerealiseerd dan in het MPG 2018 was geraamd voor de jaarschijf 2018. Voorzichtigheidshalve waren reserveringsovereenkomsten niet meegenomen, deze zijn in 2018 omgezet in daadwerkelijke verkopen. Daarnaast sloten we een aantal nieuwe verkoopovereenkomsten, waarvoor de gronden ook in 2018 zijn geleverd. Dit heeft een positief effect op de boekwaarde als gevolg heeft en hierdoor een rentevoordeel.
- In 2018 is het onderzoek van BCI naar de uitgifteprognose geactualiseerd. Dit onderzoek gaat uit van een aantal grote uitgiftes op korte termijn. Dit betekent op de korte termijn een versnelling in uitgifte. Door het naar voren halen van opbrengsten, krijgt het project vanaf 2025 een positieve kasstroom. Dit heeft een rentevoordeel tot gevolg.

In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de grondexploitaties weergegeven.

Tabel verschillenanalyse Oudeland

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	€ 39.147.000	€ 38.762.000	€ 386.000-
Tijdelijk beheer	€ 1.302.000	€ 1.301.000	€ 2.000-
Sloop	€ 920.000	€ 922.000	€ 2.000
Milieu	€ 3.750.000	€ 6.619.000	€ 2.869.000
Civiel technische werken	€ 44.237.000	€ 39.009.000	€ 5.229.000-
VTA	€ 21.296.000	€ 21.699.000	€ 403.000
Fondsen en afdrachten	€ 12.921.000	€ 12.932.000	€ 12.000
Rente	€ 31.382.000	€ 32.465.000	€ 1.083.000
Totaal kosten	*€ 154.956.000*	*€ 153.708.000*	*€ 1.248.000-*
Grondopbrengsten	€ 170.962.000	€ 172.856.000	€ 1.894.000
Overige opbrengsten	€ 2.329.000	€ 2.329.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 173.291.000*	*€ 175.185.000*	*€ 1.894.000*
Saldo nominaal	**€ 18.335.000**	**€ 21.477.000**	**€ 3.142.000**
Kostenstijging	€ 4.346.000	€ 3.401.000	€ 945.000-
Opbrengstenstijging	€ 9.824.000	€ 5.424.000	€ 4.400.000-
Rente (nog te realiseren)	€ 19.526.000	€ 603.000-	€ 20.129.000-
EW per 31-12-2036	**€ 4.287.000**	**€ 24.103.000**	**€ 19.816.000**
NCW per 1-1-2019	€ 2.943.000	€ 16.876.000	€ 13.933.000

C. Financiën - totaal

De totale kosten ramen we per 1-1-2019 op € 153,71 miljoen. Hiervan is € 121,55 miljoen opgenomen als boekwaarde en ramen we de nog te maken kosten op € 32,16 miljoen. De totale opbrengsten ramen we op € 175,19 miljoen, waarvan €72,80 miljoen boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 102,39 miljoen. In de tabel op de volgende pagina geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten. Vervolgens geven we op de belangrijkste posten een toelichting.

Tabel grondexploitatie 2019 Oudeland

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-21-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 38.762.000	€ 38.230.000	€ 532.000
Tijdelijk beheer	€ 1.301.000	€ 851.000	€ 450.000
Sloop	€ 922.000	€ 870.000	€ 52.000
Milieu	€ 6.619.000	€ 877.000	€ 5.742.000
Civiel technische werken	€ 39.009.000	€ 20.227.000	€ 18.781.000
VTA	€ 21.699.000	€ 15.493.000	€ 6.206.000
Fondsen en afdrachten	€ 12.932.000	€ 12.531.000	€ 402.000
Rente (boekwaarde)	€ 32.465.000	€ 32.465.000	€ -
Totaal kosten	*€ 153.708.000*	*€ 121.545.000*	*€ 32.164.000*
Grondopbrengsten	€ 172.856.000	€ 70.466.000	€ 102.390.000
Overige opbrengsten	€ 2.329.000	€ 2.329.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 175.185.000*	*€ 72.795.000*	*€ 102.390.000*
Saldo nominaal	€ 21.477.000	€ 48.749.000-	€ 70.226.000
Kostenstijging	€ 3.401.000	€ -	€ 3.401.000
Opbrengstenstijging	€ 5.424.000	€ -	€ 5.424.000
Rente (nog te realiseren)	€ 603.000-	€ -	€ 603.000-
EW per 31-12-2036	**€ 24.103.000**	€ -	€ -

Verwerving
Onder verwerving zijn de kosten opgenomen voor de aankoop van grond en opstallen, bijkomende kosten en de kosten voor externe begeleiding hierbij. Binnen het plangebied moeten we nog 2 percelen verwerven: dit betreft een watergang en één bedrijfsperceel.

Tijdelijk beheer
De kosten voor tijdelijk beheer zijn de kosten voor het onderhouden van de terreinen die nog niet uitgegeven of ingericht zijn. Daarnaast betalen we uit deze kostenpost de kosten voor belastingen (o.a. OZB).

Sloop
Er wordt nog één pand gesloopt.

Milieu
Dit betreft een reservering voor het uitvoeren en updaten van bodemonderzoeken. Bovendien is het uitgangspunt dat wij het nog te verwerven perceel saneren. De kosten hiervoor zijn in de grondexploitatie opgenomen.

Civiel technische werken
De nog te maken kosten voor civiel technische werken ramen we op € 18,78 miljoen.
Voor fase 1 resteert nog budget voor het aanleggen van inritten, rioolaansluitingen en andere afrondende werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de toekomstige kopers. Voor fase 2 zijn we in 2018 gestart met een groot deel bouwrijp maken, zodat we kavels snel kunnen leveren indien zich kopers voordoen.

Bovendien leggen we de hoofdinfrastructuur aan. Het uitvoeren van deze werkzaamheden kan tevens een aantrekkende werking hebben voor nieuwe bedrijven. In 2019 starten we ook met de reconstructie van de Laan van Koot en leggen we een wandelpad rondom de waterpartij aan.

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 ramen we deze kosten gespecificeerd. Vanaf 2019 is hiervoor een post opgenomen van € 6,21 miljoen.

Fondsen en afdrachten
Dit betreft de te verwachten kosten voor kunst en (eventuele) planschade.

Opbrengsten
Dit betreft de opbrengsten uit de verkoop van de bedrijfskavels en de woonkavels.

Overige opbrengsten
Dit betreft opbrengsten uit diverse subsidies.

D. Risico's

Oudeland kent de volgende project specifieke risico's:
- Schade aan bestaande woningen in verband met zettingsgevoeligheid.
- Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het risico bestaat dat als gevolg van het uitlopen van de bestemmingsplanprocedure grondverkopen in tijd naar achteren schuiven.
- Lagere grondopbrengsten als gevolg van een mogelijke neerwaartse bijstelling van de grondprijs. Zowel binnen de grondexploitatie als binnen de risicoanalyse en het weerstandsvermogen houden we hier rekening mee.
- De gemeente heeft één perceel op Oudeland nog niet in eigendom. Als we perceel niet verwerven, kunnen wij ook de bijbehorende grondopbrengsten niet realiseren. Hier staat tegenover dat we een deel van de (sanerings)kosten dan niet maken.
- De raming voor de civieltechnische werken is zo opgesteld dat bestaande afspraken met toekomstige kopers kunnen worden uitgevoerd. Aangezien we de gronden nog niet geleverd hebben, bestaat het risico dat dit uiteindelijk niet plaatsvindt met eventuele planwijzigingen tot gevolg bij verkoop aan een andere partij. Dit leidt tot meer kosten.
- Uit onderzoek blijkt dat er een grote parkeerbehoefte is op Oudeland en hierbij is ook onderzocht welke mogelijkheden en oplossingen er zijn om het parkeerprobleem op Oudeland op te lossen. We lopen het risico dat we hiervoor kosten moeten maken. Hier staan dan ook opbrengsten tegenover.
- Vertraging in de uitgifte. Ondanks de inspanningen die we verrichten op het gebied van marketing bestaat het risico dat we, mede door het grote aanbod in de directe omgeving, het door BCI in haar rapport aangegeven uitgiftetempo niet halen. We berekenden een risico waarbij we terugvallen op het resultaat van de grondexploitatie 2018.
- Vertraging in uitgifte van de kavels kan eveneens leiden tot vertraging in overdracht van de openbare ruimte aan team Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte van het Domein Ruimte & Economie. Er moeten extra kosten worden gemaakt. Hier staat tegenover dat het team Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte ook later onderhoudskosten maakt. Dit laatste valt buiten de grondexploitatie.
- Het plangebied voor fase 1 is opgezet met aanvankelijk grote kavels die we in de praktijk in vele kleine percelen uitgeven. Het is een risico dat er uiteindelijk enkele incourante kavels ontstaan. Dit kan mogelijk leiden tot geen of lagere opbrengsten voor deze (rest)kavels.

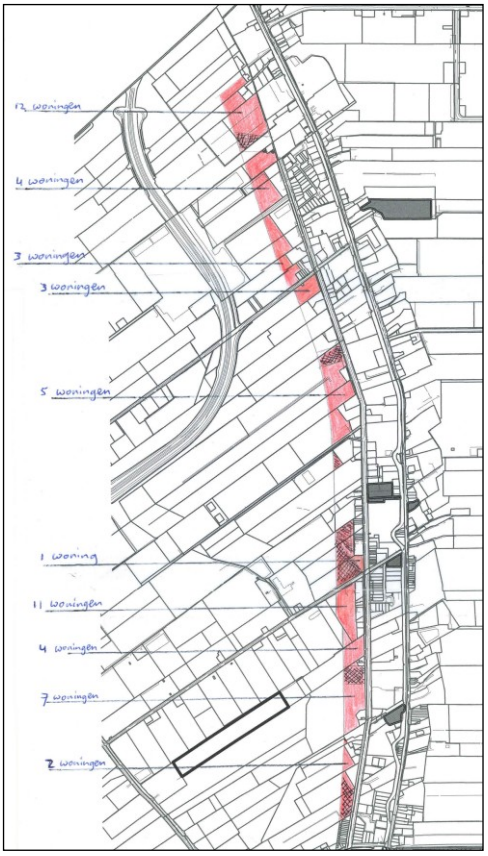
Bovengenoemde risico's vertaalden we in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Oudeland een per 1-1-2019 een hoog risicoprofiel. Ten opzichte van 2018 is het risicoprofiel iets verlaagd, omdat we in 2018 een aantal grondverkoopovereenkomsten sloten en op basis van de bijgestelde fasering het renterisico is afgenomen. Wel is er in de risicoanalyse nog rekening gehouden met mogelijke vertraging, daling van de grondprijzen en/of het niet (volledig) kunnen uitgeven van incourante restkavels, zoals hierboven beschreven. Door de omvang en lange resterende looptijd van het project kent Oudeland nog wel steeds een hoog risicoprofiel.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	**2019**
Oudeland	Hoog	Hoog

12 Ruimte voor Ruimte De Groenzoom - Berkel en Rodenrijs

A. Toelichting



1. Het project

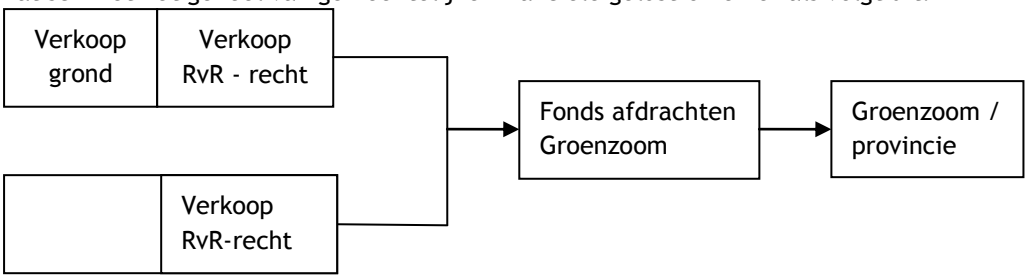
Voor de ontwikkeling van de kavels voor de Ruimte voor Ruimte- (RvR) regeling voeren wij een grondexploitatie, waarvan het exploitatiegebied bestaat uit de gronden die buiten de Groenzoom liggen en welke zijn overgedragen aan de gemeente. Zie ook bijgaande figuur.

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

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 de gemeente Lansingerland er 52 kan verkopen.

Lansingerland verhandelt ook RvR-rechten zonder grond. Dat is aan de orde als een particulier op eigen grond een huis met een RvR-recht wil bouwen. 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:



De verkopen van de grond en ruimte voor ruimterechten wenden we aan ter dekking van kosten voor de overname van de gronden van de provincie en het bedrag aan gemaakte apparaatskosten tijdens de realisatie van de Groenzoom. Een eventueel resterend positief saldo aan geld investeren we weer in de Groenzoom. Deze investering is in de grondexploitatie als kostenpost opgenomen en wordt uiteindelijk ingezet voor verdere verbeteringen aan de Groenzoom. Het uitgangspunt van de gemeentelijk grondexploitatie is dat het resultaat nu als ook bij afsluiting € 0,- is. Een positief saldo van deze

grondexploitatie maakt dus geen onderdeel uit van huidige of toekomstige winsten ten behoeve van de reserves.

2. Voortgang en projectbeheersing
De afgelopen jaren zat veel tijd en energie in de planvoorbereiding en uitvoering. Inmiddels is het eerste plandeel (BovenBerkel I) bouwrijp, zijn de kavels van dit deel in de verkoop en zijn reeds verschillende kavels verkocht en bebouwd. Tevens is ook het planologische traject voor Bovenberkel II afgerond, en ligt er voor dit plandeel een onherroepelijk bestemmingsplan met hierin wijzigingsgebieden opgenomen waar eventueel woningen mogen worden gerealiseerd.

3. Programma en productie
In de grondexploitatie gaan we er vanuit dat vanaf 2020 de verkoop versnelt. De laatste kavel of recht verkopen we naar verwachting in 2026. We monitoren de verkopen en passen zo nodig de planning aan.

In 2018 (en eerder) hielden we er qua opbrengsten voorzichtigheidshalve rekening mee dat een deel van de gronden en/of rechten niet tot ontwikkeling zouden komen. Op basis van de (lopende) inventarisatie van (particuliere) initiatieven maakten we een nieuwe inschatting van het aantal uit te geven gronden en/of rechten alsmede de onderverdeling in uitgifte van gronden met de daaraan gekoppelde rechten en de losse rechten die aan de particuliere initiatieven gekoppeld zijn.

*Tabel grondverkopen woningbouw Ruimte voor Ruimte Groenzoom**

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	3	7	7	27	**44**

- *Kan zowel een recht als een kavel met recht zijn*

B. Financiën – verschillen

De geactualiseerde grondexploitatie heeft een neutraal resultaat op eindwaarde per 31-12-2026. Uit de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat de geraamde opbrengsten lager zijn dan we aanvankelijk in de grondexploitatie opgenomen. Het resultaat (en daarmee de afdracht aan de Groenzoom) verslechtert hierdoor met € 365.000,- tot totaal € 4,2 miljoen. Het betreft hier een raming en daarmee een inschatting op basis van de huidige inzichten. Het project kent daarom nog de nodige risico's. Het ontstane voordeel zetten we in voor investeringen in de Groenzoom nadat alle gronden en rechten daadwerkelijk zijn verkocht. Het voordeel is vooralsnog als investering aan de Groenzoom / risicopost voor toekomstige tegenvallers opgenomen binnen de grondexploitatie. Het resultaat sluit hiermee op € 0,-.

De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt doordat:

- Verwerving; verlaging van de afdracht/surplus aan de Groenzoom (zie voorgaande toelichting);
- Aanpassing van de kosten voor milieu, civieltechnische werken en VTA naar het prijspeil 1-1-2019 (indexatie en aanpassing uurtarief).
- De opbrengsten nemen af met circa € 150.000,-. Dit komt vooral door het bijstellen van de opbrengsten en risicoreservering op basis van de invulling van plannen.

In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de vastgestelde en herziene grondexploitatie weergegeven.

Tabel verschillenanalyse Ruimte voor Ruimte Groenzoom

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	€ 8.547.000	€ 8.182.000	€ 365.000-
Tijdelijk beheer	€ 281.000	€ 281.000	€ -
Sloop	€ 51.000	€ 51.000	€ -
Milieu	€ 101.000	€ 204.000	€ 103.000
Civiel technische werken	€ 3.091.000	€ 3.173.000	€ 82.000
VTA	€ 3.160.000	€ 3.197.000	€ 37.000
Fondsen en afdrachten	€ 1.855.000	€ 1.866.000	€ 11.000
Rente	€ 409.000	€ 501.000	€ 92.000
Totaal kosten	*€ 17.495.000*	*€ 17.455.000*	*€ 40.000-*
Grondopbrengsten	€ 6.019.000	€ 5.627.000	€ 392.000-
Overige opbrengsten	€ 12.093.000	€ 12.335.000	€ 242.000
Totaal opbrengsten	*€ 18.112.000*	*€ 17.962.000*	*€ 150.000-*
Saldo nominaal	**€ 617.000**	**€ 507.000**	**€ 110.000-**
Kostenstijging	€ 1.505.000	€ 1.424.000	€ 81.000-
Opbrengstenstijging	€ 669.000	€ 740.000	€ 71.000
Rente (nog te realiseren)	€ 220.000-	€ 177.000-	€ 42.000
EW per 31-12-2026	**€ -**	**€ -**	**€ -**
NCW per 1-1-2019	€ -	€ -	€ -

C. Financiën - totaal

De totale kosten ramen we per 1-1-2019 op € 17,46 miljoen. Hiervan is € 5,52 miljoen opgenomen als boekwaarde en zijn de nog te realiseren kosten € 11,93 miljoen. De totale opbrengsten ramen we op € 17,96 miljoen, waarvan € 2,92 miljoen boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 15,04 miljoen. In onderstaande tabel geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten.

Tabel grondexploitatie 2019 Ruimte voor Ruimte Groenzoom

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-12-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 8.182.000	€ 1.885.000	€ 6.297.000
Tijdelijk beheer	€ 281.000	€ 37.000	€ 244.000
Sloop	€ 51.000	€ -	€ 51.000
Milieu	€ 204.000	€ 64.000	€ 140.000
Civiel technische werken	€ 3.173.000	€ 329.000	€ 2.844.000
VTA	€ 3.197.000	€ 1.455.000	€ 1.743.000
Fondsen en afdrachten	€ 1.866.000	€ 1.252.000	€ 614.000
Rente (boekwaarde)	€ 501.000	€ 501.000	€ -
Totaal kosten	*€ 17.455.000*	*€ 5.522.000*	*€ 11.933.000*
Grondopbrengsten	€ 5.627.000	€ 1.083.000	€ 4.544.000
Overige opbrengsten	€ 12.335.000	€ 1.841.000	€ 10.493.000
Totaal opbrengsten	*€ 17.962.000*	*€ 2.924.000*	*€ 15.038.000*
Saldo nominaal	€ 507.000	€ 2.598.000-	€ 3.105.000
Kostenstijging	€ 1.424.000	€ -	€ 1.424.000
Opbrengstenstijging	€ 740.000	€ -	€ 740.000
Rente (nog te realiseren)	€ 177.000-	€ -	€ 177.000-
EW per 31-12-2026	€ -	€ -	€ -

De post verwerving betreft de contractueel overeengekomen jaarlijkse afdracht aan de Provincie Zuid-Holland ten behoeve van het project Groenzoom alsmede het te verwachten surplus. Alle overige kosten en opbrengsten hebben specifiek te maken met de ontwikkeling van de gronden waarop vrije kavels verkocht kunnen worden.

D. Risico's

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

- De basis voor de afdrachten aan de Provincie Zuid-Holland en de Groenzoom van in totaal € 6,- miljoen ligt vast. Als de inkomsten van de grondexploitatie achterblijven, wordt meer rente over de investeringen en deze afdrachten toegerekend. Bij een langzamer dan geplande afzet komt de betaling aan de Provincie Zuid-Holland in gevaar en loopt de rente op.
- In het plangebied van Ruimte voor Ruimte liggen een aantal bedrijven waarvan verplaatsen een positief effect kan hebben op de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Indien dit zich voordoet, moeten we rekening houden met kosten voor onder meer verwerving en schadeloosstelling.
- De kavels A1 en A2 liggen ongunstig. Het is bijna niet mogelijk om deze kavels te ontsluiten. De kans is aanwezig dat deze kavels niet ontwikkeld kunnen worden.
- Naar verwachting kunnen bovengenoemde risico's binnen de grondexploitatie worden opgevangen.

Bovengenoemde risico's zijn vertaald in een gewogen risicoprofiel. Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent Ruimte voor Ruimte De Groenzoom een laag risicoprofiel. Dit is ten opzichte van 2018 niet gewijzigd.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	2019
RvR Groenzoom	Laag	Laag

13 De Tuinen - Bleiswijk

A. Toelichting

1. Het project

De Tuinen is een inbreidingslocatie, 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 (geopend in 2013) met speelvoorzieningen.

2. Voortgang en projectbeheersing

De Tuinen Zuid is al geruime tijd gereed. In de Tuinen West is nog één vrije kavel 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),
- Fase B (122 woningen: 72 commerciële huur en 50 commerciële koop),
- Fase C (C1: 28 appartementen, C2: 24 appartementen) en
- Fase D (11 geschakelde patiobungalows).

Deze fases A t/m D zijn bebouwd en opgeleverd.

- Fase E (De Eilanden)

Het laatste deelproject in de Tuinen is De Eilanden. Ten zuiden van de Kenenburgweg legt de gemeente drie (schier-) eilanden aan. Voor het eerste eiland heeft de gemeente een aanbesteding gedaan voor de ontwikkeling van woningen met specifieke aandacht voor duurzaamheid. Dit plan is aanbesteed en de oplevering hiervan vond in 2018 plaats.

Inmiddels zijn ook de vrije kavels op het tweede eiland in verkoop gegaan. Voor 7 van de 9 kavels hebben we koopovereenkomsten getekend. Voor de laatste 2 kavels is ook belangstelling.

Voor het laatste eiland is een plan uitgewerkt in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), vooral gericht op de doelgroep 55 + voor 15 woningen. De woningen zijn in 2018 opgeleverd.

3. Programma en productie

In onderstaande tabel zijn de verwachte grondverkopen van de woningen weergegeven.

Tabel grondverkopen woningbouw De Tuinen

	2019	2020	2021	2022 e.v.	Totaal
Huidige planning	3	-	-	-	**3**

4. Duurzaamheid

Bij het opstellen van de DGO waren de contracten reeds gesloten en/of contractuele onderhandelingen in een zodanig ver gevorderd stadium waardoor wij hierop geen duurzaamheidsinvloed meer hadden.

B. Financiën - verschillen

De geactualiseerde grondexploitatie heeft een resultaat op eindwaarde per 31-12-2019 van € 10,45 miljoen negatief. De grondexploitatie 2018 had een resultaat op eindwaarde per 31-12-2019 van € 10,46 miljoen negatief. Dit betreft een nagenoeg gelijk resultaat.

Binnen de verschillende posten van de grondexploitatie doen zich wel een aantal wijzigingen voor. De meeste gronden zijn geleverd waarna slechts werkzaamheden voor het woonrijp maken resteren. De resterende kosten zijn hierdoor nauwkeuriger in te schatten. Voor de laatste 3 kavels zijn grondverkoopovereenkomsten gesloten. Hierdoor valt de risicoreservering vrij.

In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de grondexploitaties weergegeven.

Tabel verschillenanalyse De Tuinen

	A= Actualisatie 2018	B = Actualisatie 2019	C = Verschil B t.o.v. A
Verwerving	€ 32.208.000	€ 31.980.000	€ 228.000-
Tijdelijk beheer	€ 431.000	€ 425.000	€ 7.000-
Sloop	€ 923.000	€ 21.000	€ 902.000-
Milieu	€ 1.163.000	€ 2.186.000	€ 1.024.000
Civiel technische werken	€ 13.238.000	€ 13.361.000	€ 123.000
VTA	€ 9.949.000	€ 9.964.000	€ 14.000
Fondsen en afdrachten	€ 1.621.000	€ 1.621.000	€ -
Rente	€ 12.491.000	€ 12.642.000	€ 150.000
Totaal kosten	*€ 72.025.000*	*€ 72.199.000*	*€ 174.000*
Grondopbrengsten	€ 60.177.000	€ 60.279.000	€ 101.000
Overige opbrengsten	€ 1.827.000	€ 1.827.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 62.004.000*	*€ 62.106.000*	*€ 101.000*
Saldo nominaal	**€ 10.021.000-**	**€ 10.094.000-**	**€ 73.000-**
Kostenstijging	€ 19.000	€ 25.000	€ 6.000
Opbrengstenstijging	€ 5.000	€ 8.000	€ 4.000
Rente (nog te realiseren)	€ 425.000	€ 338.000	€ 87.000-
EW per 31-12-2020	**€ 10.461.000-**	**€ 10.448.000-**	**€ 12.000**
NCW per 1-1-2019	€ 10.054.000-	€ 10.043.000-	€ 12.000

C. Financiën - totaal

De totale kosten ramen we per 1-1-2019 op € 72,19 miljoen. Hiervan is € 71,22 miljoen gerealiseerd en ramen we de nog te maken kosten op € 0,98 miljoen. De totale opbrengsten ramen we op € 62,11 miljoen, waarvan € 61,26 miljoen boekwaarde. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 0,85 miljoen. In onderstaande tabel geven we inzicht in het totaal aan kosten en opbrengsten, onderverdeeld naar boekwaarde en nog te maken kosten en opbrengsten.

Het project bevindt zich in de afrondende fase. Na verkoop van laatste kavels en inrichting en overdracht van het openbaar gebied aan het team Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte van het Domein Ruimte & Economie kan de grondexploitatie afgesloten worden. In de grondexploitatie houden we momenteel nog rekening met budget voor afrondende civieltechnische werkzaamheden, opleverpunten en mogelijke planschadeclaims. Indien deze zich niet voordoen, verbetert het toekomstige resultaat van de grondexploitatie nog verder.

Tabel grondexploitatie 2019 De Tuinen

	Totaal	Boekwaarde t/m 31-21-2018	Nog te realiseren vanaf 1-1-2019
Verwerving	€ 31.980.000	€ 31.980.000	€ -
Tijdelijk beheer	€ 425.000	€ 419.000	€ 6.000
Sloop	€ 21.000	€ 16.000	€ 5.000
Milieu	€ 2.186.000	€ 2.186.000	€ -
Civiel technische werken	€ 13.361.000	€ 12.733.000	€ 629.000
VTA	€ 9.964.000	€ 9.722.000	€ 241.000
Fondsen en afdrachten	€ 1.621.000	€ 1.521.000	€ 100.000
Rente (boekwaarde)	€ 12.642.000	€ 12.642.000	€ -
Totaal kosten	*€ 72.199.000*	*€ 71.218.000*	*€ 981.000*
Grondopbrengsten	€ 60.279.000	€ 59.430.000	€ 849.000
Overige opbrengsten	€ 1.827.000	€ 1.827.000	€ -
Totaal opbrengsten	*€ 62.106.000*	*€ 61.257.000*	*€ 849.000*
Saldo nominaal	€ 10.094.000-	€ 9.961.000-	€ 132.000-
Kostenstijging	€ 25.000	€ -	€ 25.000
Opbrengstenstijging	€ 8.000	€ -	€ 8.000
Rente (nog te realiseren)	€ 338.000	€ -	€ 338.000
EW per 31-12-2020	**€ 10.448.000-**	€ -	€ -

<u>Tijdelijk beheer</u>
De kosten voor tijdelijk beheer zijn de kosten voor het onderhouden van de terreinen die nog niet uitgegeven of ingericht zijn. Daarnaast betalen we uit deze kostensoort de kosten voor belastingen (o.a. OZB).

<u>Sloop/Milieu</u>

Bij project De Tuinen zijn deze kostensoorten samengevoegd. Er is nog een restantbedrag beschikbaar voor eventuele onderzoeken.

Civiel technische werken
In totaal ramen we nog € 0,63 miljoen voor civiel technische werken voor hoofdzakelijk de Tuinen Oost. Op kleine schaal vinden nog afrondende werkzaamheden plaats in de Tuinen West, de Tuinen Zuid en aan het Tuinpark. Zodra de woningen op de eilanden gereedkomen, maken we ook de eilanden woonrijp.

VTA
Op basis van de nog te verrichten werkzaamheden en de voortgang van het project keken we opnieuw naar de gemeentelijke personele inzet. Tezamen met de nog te verrichten onderzoeken en externe advisering stelden we het totaal geprognosticeerde budget naar boven bij. Dit wordt veroorzaakt door de langere looptijd van de grondexploitatie.

Fondsen en afdrachten
Er is rekening gehouden met eventuele planschadeclaims.

Opbrengsten
Per 1-1-2019 resteert nog de verkoop van 3 vrije kavels: 1 in de Tuinen West en 2 in de Tuinen Oost.

D. Risico's

De risico's voor dit project zijn beperkt tot vertraging van de oplevering van woningen waardoor ook de uitvoering van gemeentelijke civieltechnische werkzaamheden vertraagt en/of gefaseerd moet worden uitgevoerd. De financiële gevolgen hiervan zijn echter beperkt en kunnen binnen de grondexploitatie opgevangen worden.

Binnen de risicocategorisering 'hoog-midden-laag' kent De Tuinen een laag risicoprofiel.

Tabel risicoprofiel 2018-2019

	2018	2019
De Tuinen	Laag	Laag