



Gemeente  
**Leidschendam-Voorburg**

# **Herziening Grondexploitaties Leidschendam-Voorburg**

**Per 1 januari 2011**

**Bijlage bij Raadsvoorstel 577598**

Definitief 19 april 2011

Afdeling Ruimtelijk en Juridisch Beleid

## A Inleiding

De grondexploitatie is de financiële vertaling van ontwikkelingen die binnen het plangebied plaatshebben en wordt jaarlijks herzien met als doel de actuele stand van zaken van het project inzichtelijk te maken aan de hand van het financiële saldo. Dit wordt gecommuniceerd door middel van rapportages, waarin wordt verklaard hoe tot het huidige financiële saldo van het project is gekomen. Het saldo wordt uitgedrukt in de nette contante waarde (rekening houdend met inflatie en rente) per 1-1-2011.

De lopende grondexploitaties zijn op basis van de stand boekwaarden per 1-1-2011 herzien. In dit Raadsvoorstel worden de lopenden grondexploitaties Rietvink Gemeentewerf/Rozenlaan, Prinsenhof, Damcentrum en Duivenvoordecorridor behandeld.

De rapportages betreffende de herzieningen zijn vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de Griffie. In dit document vind u de teksten van de rapportages, waar de vertrouwelijke informatie (betreffende strategische overwegingen of budgetten) uit is verwijderd. Dit is aangegeven door middel van (\*\*\*)

De grondexploitaties worden elk in een hoofdstuk besproken. De VOF grondexploitatie Damcentrum wordt in deel F kort besproken.

De inhoud van dit stuk is als volgt:

- A. Inleiding
- B. Rietvink Gemeentewerf Rozenlaan;
- C. Prinsenhof
- D. Duivenvoordecorridor
- E. Damcentrum
- F. VOF Damcentrum

## B Rietvink Gemeentewerf/Rozenlaan

### SAMENVATTING

De grondexploitatie Rietvink/Gemeentewerf/Rozenlaan loopt al sinds 1 januari 1995. De grondexploitatie bestond toen uit twee fasen, de reeds afgeronde fase aan het Kouwenhof en de nog uit te voeren herinrichting van de voormalige gemeentewerf. In 2004 is door het college en de raad besloten de grondexploitatie uit te breiden met de locatie Rozenlaan, waardoor drie deelgebieden zijn ontstaan. Na afsluiting van de exploitatie Kouwenhof per 31 december 2007 bestaat de grondexploitatie nog uit twee deexploitaties, te weten De Werf en Rozenlaan.

Het plangebied van de locatie De Werf wordt begrensd door de Oude Trambaan, de achterkant van de woningen aan het Maartensweer en de Wickelaan, en de Rietvinklaan. Voorheen was het terrein in gebruik als gemeentewerf, nu zijn er 51 woningen en een ruimte voor wijkvereniging 't Lien gerealiseerd.

Het plangebied van locatie Rozenlaan wordt begrensd door de Rozenlaan, de waterloop aan de noordkant, de bebouwing aan de Prins Hendriklaan aan de kant en de speeltuin van de Leidschendamse Speeltuinvereniging aan de zuidzijde. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied nog een oud schoolgebouw alsmede de botenloods van een scoutingvereniging. Beide opstallen zullen worden gesloopt. Vervolgens zullen er 20 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

### Resultaat van de herziening

In onderstaande tabel is het resultaat van de herziening weergegeven.

Resultaat	Herz. 2010	Herz. 2011	Vershil
Kosten	5.547.752	5.612.503	64.751
Opbrengsten	5.279.933	5.181.429	-98.504
Saldo nominaal	-267.819	-431.074	-163.255
Saldo eindwaarde (31-12-2013)	-278.479	-448.523	-170.044
Saldo contante waarde (1-1-2011)	-255.745	-394.736	-138.991

Tabel 0.1 Resultaat van de herziening per 1-1-2011

Voor het negatieve resultaat wordt een voorziening getroffen ten laste van deze ARG op basis van het resultaat op 31-12-2011. Dit is de contante waarde met 1 jaar rente. In de jaarrekening 2010 is een voorziening gevormd van € 394.736. Op basis van het resultaat per 31 december 2011 moet de voorziening worden verhoogd naar € 411.907.

### Verschillenanalyse

In tabel 0.2 zijn de verschillen ten opzichte van de herziening van vorig jaar gepresenteerd.

(\*\*\*)

Tabel 0.2 Verschillenanalyse

### *Kosten en opbrengsten*

Er zijn meerkosten opgetreden bij het woonrijp maken van de Werf, met name bij grondverzet (ontgraven grond bleek niet herbruikbaar), de aanleg van natuurvriendelijke oevers en de aanleg van de brug De Wickelaan. Daarnaast hebben de onderhandelingen over de wijkaccommodatie meer tijd gekost dan verwacht, en zijn er extra plankosten opgetreden door de langere looptijd van het project. In totaal heeft dit een kostenstijging tot gevolg gehad. Door de positieve boekwaarde van de grondexploitatie is er per saldo een renteopbrengst ontstaan.

### *Indexering*

De nog te maken kosten zijn geïndexeerd met 2,5%; dit leidt tot een kostenstijging. De grondopbrengsten zijn conform afspraak met de ontwikkelaar geïndexeerd met de ConsumentenPrijnsIndex; dat leidt tot een opbrengstenstijging.

### *Nieuwe ramingen kosten/opbrengsten*

Voor de resterende werkzaamheden aan de Werf is een concrete raming gemaakt tot einde werk. Dit betekent een kostenstijging. Daartegenover staat wel een extra bijdrage van VOF de Cascade voor de realisatie van ondergrondse containers. Ook de kosten- en opbrengstenraming voor de Rozenlaan is op verschillende punten aangepast; per saldo heeft dit geen effect op het resultaat van de grondexploitatie.

### *Faseringsinvloeden*

Door vertraging in de onderhandelingen met betrekking tot de Rozenlaan, zal hier later gestart worden met de bouw van de woningen dan eerder gedacht. Dit heeft tot gevolg dat de looptijd van de grondexploitatie met één jaar is verlengd tot 31 december 2013. Dit heeft een licht positief effect, met name door rente-invloeden.

### **Risicoanalyse**

Het project De Werf verkeert in een vergevorderd stadium zodat de risico's hier beperkt zijn. Voor alle posten zijn verplichtingen aangegaan, dan wel concrete ramingen opgenomen. Voorts is een post onvoorzien opgenomen. Er is een claim van de aannemer ontvangen vanwege latere start en uitloop als gevolg van latere oplevering van de woningen. Over de hoogte van het bedrag wordt nog onderhandeld, bovendien wordt getracht de claim door te leggen naar de ontwikkelaar van de woningen. Ook is vertraging opgetreden bij de aanleg van de brug De Wickelaan doordat tijdens het heien een leiding is geraakt. De meerkosten zijn betaald, maar getracht wordt deze te verhalen op de partij die de leidingen heeft verlegd en onjuiste informatie heeft aangeleverd over de nieuwe ligging van de leidingen. Tot slot bestaat het risico dat de BTW over de kosten van de inrichting van de wijkaccommodatie niet kan worden verrekend met het BTW-compensatiefonds. Als dit risico zich voordoet zal een beroep worden gedaan op ISV-subsidie om dit risico af te dekken.

Het project Rozenlaan kent enige risico's aan de kostenkant. De opgenomen bedragen zijn ramingen, die mogelijk nog aan kostenstijging onderhevig zijn. Daarnaast is de raming gebaseerd op een globale oppervlakteberekening; deze zal nog worden geactualiseerd op basis van een

inrichtingstekening. In de grondexploitatie is hiervoor een post onvoorzien opgenomen. Het programma ligt vrijwel vast, en is weinig gevoelig voor daling in opbrengsten als gevolg van de kredietcrisis, aangezien het om sociale woningbouw gaat. Vertraging in het proces als gevolg van bezwarenprocedures kan wel een risico vormen. Daarnaast moet zorgvuldig worden gecommuniceerd met de achtergelegen speeltuin, zodat de bereikbaarheid hiervan gegarandeerd blijft.

(\*\*\*)

Bovenstaande risico's zijn deels opgenomen in onvoorzien. Bovendien is de kans dat de risico's zich voordoen klein. Daarom is vooralsnog geen risicoreservering in de ARG noodzakelijk.

## B.1 Inleiding

### 1.1 DOEL VAN DE GRONDEXPLOITATIE

Voor u ligt de herziening van de grondexploitatie Rietvink/Gemeentewerf/Rozenlaan per 1 januari 2011. De grondexploitatie is de financiële vertaling van ontwikkelingen die binnen het plangebied plaatshebben, en wordt jaarlijks herzien met als doel de actuele stand van zaken van het project inzichtelijk te maken aan de hand van het financiële saldo. Dit wordt gecommuniceerd door middel van deze rapportage, waarin wordt verklaard hoe tot het huidige financiële saldo van het project is gekomen. Het saldo wordt uitgedrukt in de netto contante waarde per 1-1-2011.

De grondexploitatie Rietvink/Gemeentewerf/Rozenlaan loopt al sinds 1 januari 1995. De grondexploitatie bestond toen uit twee fasen, de reeds afgeronde fase aan het Kouwenhof en de nog uit te voeren herinrichting van de voormalige gemeentewerf. In 2004 is door het college en de raad besloten de grondexploitatie uit te breiden met de locatie Rozenlaan, waardoor drie deelgebieden zijn ontstaan. Na afsluiting van de exploitatie Kouwenhof per 31 december 2007 bestaat de grondexploitatie nog uit twee deeloploitaties, te weten De Werf en Rozenlaan.

De locatie De Werf werd door de voormalige gemeente Leidschendam gebruikt als gemeentewerf. Door de verhuizing van de gemeentewerf naar de Nieuwe Havenstraat kwam het terrein beschikbaar als ontwikkellocatie. De koppeling met de Rozenlaan is ingegeven door de locatie van de wijkvereniging. De wijk 't Lien en De Rietvink vormen samen een woonservicezone, waarbinnen wijkvereniging 't Lien sociaal-culturele activiteiten aanbiedt. Deze wijkvereniging was gehuisvest in een verouderde accommodatie aan de Rozenlaan, en is inmiddels verhuisd naar een nieuw wijkgebouw op de locatie De Werf. Hierdoor komt ook de locatie aan de Rozenlaan vrij voor woningbouw.

### 1.2 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

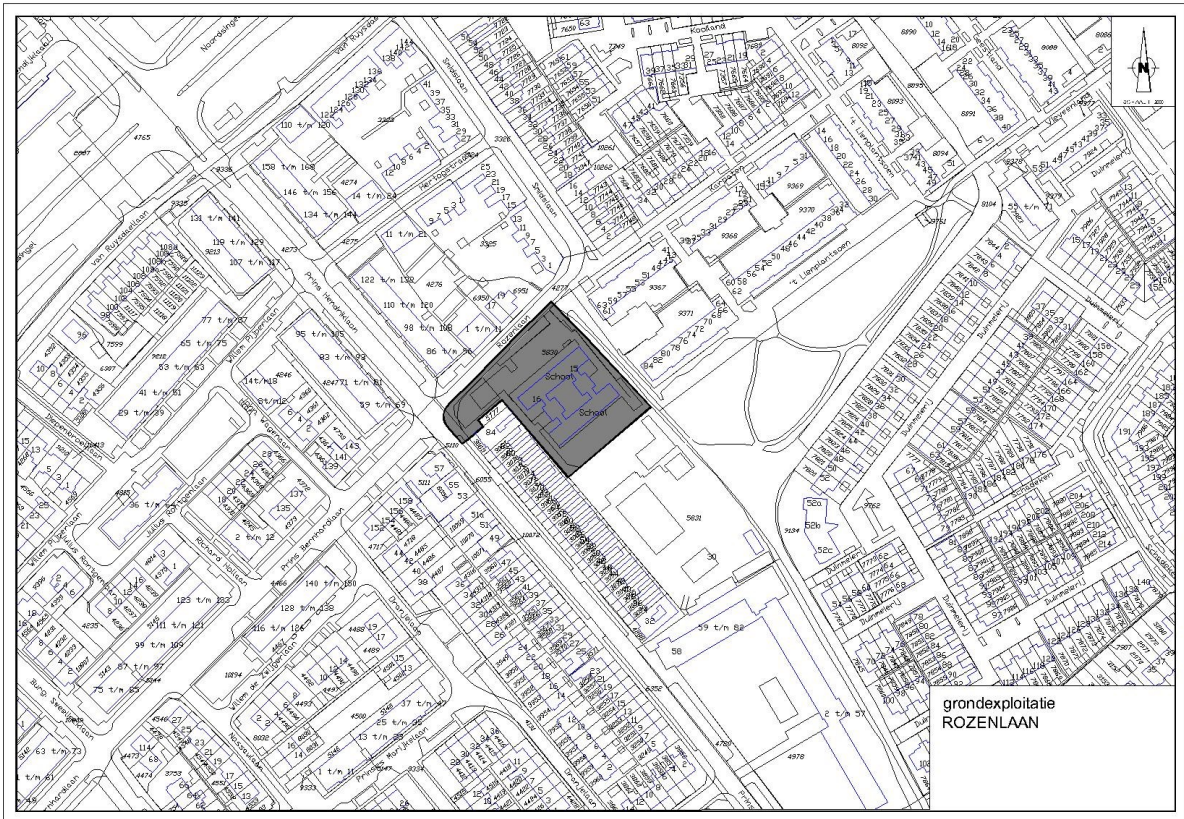
#### *De Werf*

Het plangebied van de locatie De Werf wordt begrensd door de Oude Trambaan, de achterkant van de woningen aan het Maartensweer en de Wickelaan, en de Rietvinklaan. Voorheen was het terrein in gebruik als gemeentewerf, inmiddels zijn er 51 woningen en een ruimte voor wijkvereniging 't Lien gerealiseerd.



### *Rozenlaan*

Het plangebied wordt begrensd door de Rozenlaan, de waterloop aan de noordkant, de bebouwing aan de Prins Hendriklaan aan de kant en de speeltuin van de Leidschendamse Speeltuinerij aan de zuidzijde. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied nog een oud schoolgebouw, alsmede de botenloods van een scoutingvereniging. Beide opstallen zullen worden gesloopt. Vervolgens zullen er 20 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.



### 1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 behandelt de uitgangspunten van de grondexploitatie. Eerst komen de algemene macro-economische parameters (kosten- en opbrengstenstijging, rente) aan bod. Vervolgens wordt een korte toelichting gegeven op het toekomstig ruimtegebruik binnen het plangebied. Tevens worden in hoofdstuk 2 de oorspronkelijke financiële uitgangspunten behandeld, waarna een overzicht volgt van de belangrijkste ontwikkelingen tot en met de vorige herziening. In paragraaf 2.2 worden de ontwikkelingen in het afgelopen jaar beschreven. Tot slot geeft paragraaf 2.3 een doorkijk naar verwachte ontwikkelingen in de toekomst.

In hoofdstuk 3 staat een overzicht van de actuele financiële resultaten en de verschillen ten opzichte van de vorige herziening. Hoofdstuk 4 bevat een analyse van de kansen en risico's die gedurende de resterende looptijd van de grondexploitatie kunnen optreden.



## B.2 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt weergegeven welke besluiten en uitgangspunten ten grondslag liggen aan het resultaat.

### 2.1 UITGANGSPUNTEN

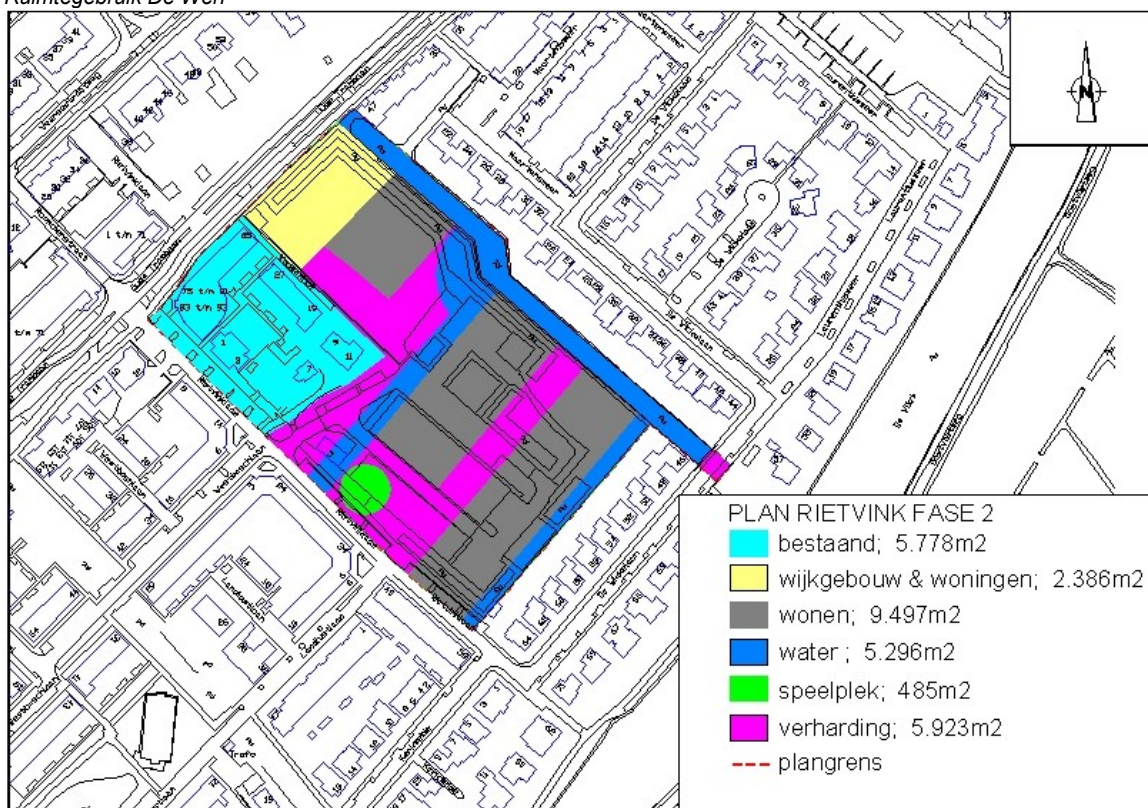
#### 2.1.1 Parameters en grondgebruik

	Prijspeil 2010 naar 2011	Grondexploitatie
Kostenstijging	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	CPI	CPI
Rentekosten	Nvt	4,35%
Renteopbrengsten	Nvt	4,35%
Rente contant maken	Nvt	4,35%

Tabel 2.1 Faseringsparameters

Met WoonInvest is overeengekomen dat de gronduitgifteprijs jaarlijks met de ConsumentenPrijnsIndex (CPI) wordt verhoogd. Voor de gronduitgifte aan De Werf heeft dit geen invloed meer, aangezien deze grond in 2008 is uitgegeven, voor de gronduitgifte aan de Rozenlaan wordt wel met CPI gerekend.

Ruimtegebruik De Werf

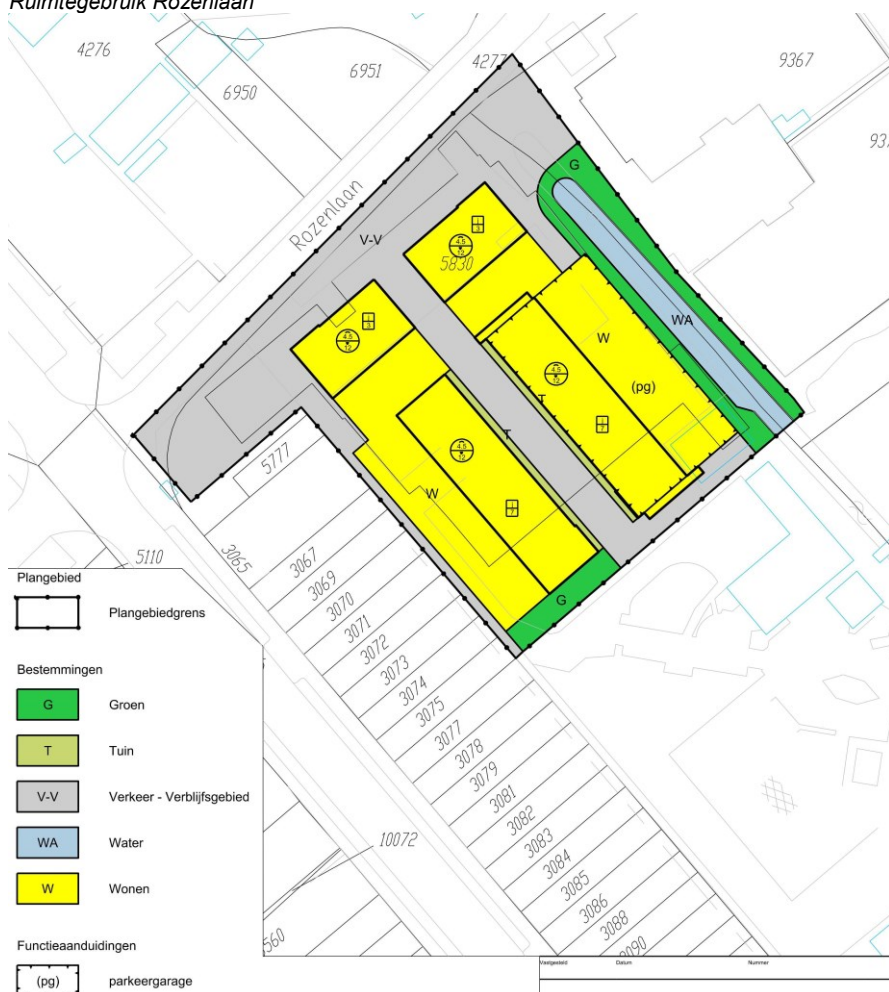


Het plangebied De Werf beslaat 23.587 m<sup>2</sup>. De verdeling in ruimtegebruik is als volgt:

Wonen	9.497 m <sup>2</sup>	40%
Wijkgebouw en wonen	2.386 m <sup>2</sup>	10%
Water	5.296 m <sup>2</sup>	22%
Speelplek	485 m <sup>2</sup>	2%
Verharding	5.923 m <sup>2</sup>	25%
<b>Totaal</b>	<b>23.587 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Tabel 2.2 Ruimtegebruik De Werf

### Ruimtegebruik Rozenlaan



### 2.1.2 Relevante besluiten en overeenkomsten

Zowel het project De Werf als het project Rozenlaan is een samenwerking tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en WoonInvest. In 2006 hebben beide partijen de "Realisatieovereenkomst en verkoopovereenkomst plangebied 'De Werf' te Leidschendam" ondertekend. In deze overeenkomst is de intentie uitgesproken om ook gezamenlijk het plangebied Rozenlaan te

ontwikkelen. Op dit moment wordt onderhandeld over de “Realisatie- en verkoopovereenkomst plangebied “Rozenlaan” te Leidschendam”.

Beide plannen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de realisatie van de Werf is in 2007 een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 WRO.

Om het plan Rozenlaan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In haar vergadering van 23 maart 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Rozenlaan 2010”. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Op dit moment worden de ingekomen zienswijzen beantwoord en verwerkt. Op 27 juli 2010 is een sloopvergunning verleend voor het slopen van het voormalige schoolgebouw en de botenloods aan de Rozenlaan.

### **2.1.3 Uitgangspunten en ontwikkelingen tot 2010 per post**

#### **Verwerving**

##### *De Werf*

De grond op deze locatie was eigendom van de gemeente en is in 2006 overgedragen van de Algemene Dienst naar de grondexploitatie. Dit is gebeurd tegen de boekwaarde van 2006 à € 143.779.

##### *Rozenlaan*

Ook de grond aan de Rozenlaan is volledig eigendom van de gemeente. Deze grond is in 2010 ingebracht, maar geboekt onder “overige kosten” als desinvestering (boekwaarde Rozenlaan 16), een bedrag van € 5.220. In de staat P staat dit bedrag onder de post Kapitaallasten.

#### **Sloopkosten**

##### *De Werf*

Op het terrein stonden enkele opstallen van de voormalige gemeentewerf alsmede de woning Rietvinklaan 5. Deze opstallen zijn voor het grootste deel in 2006 gesloopt. Door archeologische vondsten en de aanwezigheid van een oude fundatie van een waterzuivering onder het woonhuis zijn de kosten fors hoger uitgevallen dan de oorspronkelijke raming. De sloopkosten bedragen uiteindelijk € 234.148.

##### *Rozenlaan*

De sloopkosten hebben betrekking op de sloop van het voormalige schoolgebouw. (\*\*\*)  
De sloop staat gepland in 2011.

## **Bodemkosten**

### *De Werf*

In de oorspronkelijke grondexploitatie was voor sanering een bedrag van € 75.000 geraamd. In 2006 zijn diverse saneringswerkzaamheden uitgevoerd die in totaal € 65.187 gekost hebben. Er worden geen saneringskosten meer verwacht, zodat gesteld kan worden dat de sanering voordeliger is uitgevallen dan oorspronkelijk geraamd.

### *Rozenlaan*

In de oorspronkelijke grondexploitatie is een stelpost van € 10.000 opgenomen voor sanering. Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen bodemsanering noodzakelijk is. Het geraamde bedrag komt te vervallen.

## **Bouw- en woonrijp maken**

### *De Werf*

In de oorspronkelijke grondexploitatie is voor bouwrijp maken een bedrag geraamd van € 839.650 en voor woonrijp maken van € 681.250. In 2007 is een nieuwe kostenraming opgesteld, waarbij een te realiseren damwand oorzaak is van de stijging van de kosten. In 2008 is de kostenraming opnieuw bijgesteld naar aanleiding van gebleken meerkosten met betrekking tot grondwerk en riolering. Bovendien was gebleken dat eenheidsprijzen waren gestegen. Dit laatste speelt ook in hoge mate bij de kosten voor woonrijp maken, waar tevens als gevolg van gestegen eenheidsprijzen de kostenraming is bijgesteld. In 2009 zijn extra kosten gemaakt voor de afvoer van grond bij het graven van de waterpartij. De uitgegraven grond bleek niet binnen het project te kunnen worden ingezet, waardoor afvoerkosten zijn ontstaan. Daarnaast is de aanbesteding van de brug De Wickelaan tegengevallen; de raming is hierop aangepast.

### *Rozenlaan*

(\*\*\*)

## **Overige kosten**

### *De Werf*

Binnen de grondexploitatie De Werf is een aantal posten onder de kop overige kosten geschaard. Het gaat hierbij om kosten voor communicatie (oorspronkelijk begroot op € 1.500), herhuisvesting wijkbeheer (€ 33.000) en de aanleg van een brug met bovenwijkse functie (€ 300.000). Tot en met 2009 is € 882 besteed aan communicatie en € 3.566 aan herhuisvesting wijkbeheer. Voor deze posten worden geen kosten meer verwacht, waardoor de budgetten zijn komen te vervallen. In 2009 is € 73.000 besteed aan de aanleg van de brug. In de Voorjaarsnota van 2007 is opgenomen dat een eenmalige bijdrage vanuit de grondexploitatie wordt gegeven aan de aankleding en inrichting van de nieuwe wijkaccommodatie 't Lien. Hiervoor is in de herziening van 2008 een budget van € 100.000 aan de grondexploitatie toegevoegd. Dit budget is sindsdien enkel geïndexeerd. In 2010 is een bedrag van € 107.712 uitgegeven voor de inrichting van de wijkaccommodatie.

*Rozenlaan*

De grondexploitatie Rozenlaan kent een drietal posten overige kosten, te weten kosten ten behoeve van communicatie(\*\*\*) kosten voor het verplaatsen van de botenberging (\*\*\*) en een bijdrage aan de parkeergarage onder de te realiseren sociale woningen (\*\*\*)

Deze budgetten zijn, op de kosten voor het verplaatsen van de botenberging na, enkel geïndexeerd. Met betrekking tot de kosten voor het verplaatsen van de botenberging is afgesproken dat dit bedrag niet zal worden geïndexeerd.

**Planontwikkelingskosten***De Werf*

De plankosten zijn in de oorspronkelijke raming berekend op basis van percentages van de kosten voor sloop, saneren, bouw- en woonrijp maken, overeenkomstig de notitie Kostentoerekening grondexploitaties van 25 juli 2005(\*\*\*). Bij de herziening van 2007 is geconstateerd dat de door de afdelingen R&B en RJB gemaakte kosten de geraamde budgetten hebben overschreden. Dit werd verklaard door vertragingen bij het opstellen van de contracten, moeizaam verlopen onderhandelingen, meerkosten door aanvullende adviezen en archeologische vondsten, een complexe bodemsituatie en onderhandelingen met het hoogheemraadschap over de locatie en staat van de waterkering. In de herzieningen van 2007 t/m 2011 zijn de planontwikkelingskosten daarom steeds opnieuw berekend op basis van urenramingen.

*Rozenlaan*

Ook de plankosten voor het project Rozenlaan zijn in eerste instantie berekend op basis van percentages van de kosten voor sloop, saneren, bouw- en woonrijp maken, overeenkomstig de notitie Urentoerekening grondexploitaties van 25 juli 2005. (\*\*\*) Met name de onderhandelingen over de ruimtelijke invulling van het plangebied, de kosten voor een ondergrondse parkeergarage en de bijdrage van de gemeente aan deze parkeergarage hebben geleid tot een toename van de plankosten.

**Subsidies en bijdragen***De Werf*

Op het terrein van de gemeentewerf stond een dienstwoning, die is gesloopt. De bewoner van deze woning heeft in 2004 ten laste van de grondexploitatie een bedrag ter hoogte van € 6.000 als verhuisvergoeding ontvangen. Daarnaast is een bijdrage aan het Budget Kunstvoorzieningen opgenomen(\*\*\*). Dit bedrag is tot op heden enkel geïndexeerd.

*Rozenlaan*

In de grondexploitatie Rozenlaan zijn geen kosten aan subsidies en bijdragen opgenomen.

### **Risico en onvoorzien**

Voor beide grondexploitaties is oorspronkelijk een percentage van 10% van sloop, saneren, bouwen en woonrijp maken opgenomen ter dekking van risico's en onvoorziene kosten. Omdat het project De Werf al in een vergevorderd stadium van realisatie verkeert en er daarmee meer inzicht ontstaat in concrete kosten en opbrengsten is dit percentage voor wat betreft de Werf bij de herziening van 2007 bijgesteld naar 7%.

### **Rentekosten**

Over de boekwaarde wordt rente toegekend. Deze kosten worden als boekwaarde in deze post opgenomen. Er is geen raming opgenomen, omdat de toekomstige rente door het model wordt berekend. Omdat in gedurende de looptijd van de grondexploitatie de kosten eerder zijn gemaakt dan de opbrengsten, zijn rentelasten ontstaan. Inmiddels kent de grondexploitatie De Werf een boekwaarde aan rentelasten per 31 december 2010 van € 113.456 en de grondexploitatie Rozenlaan een boekwaarde aan rentelasten van € 819 per 31 december 2010.

### **Gronduitgifte woningbouw**

#### *De Werf*

De oorspronkelijke grondexploitatie van De Werf ging uit van de realisatie van 21 sociale appartementen, 16 twee-onder-een-kap woningen en 11 vrijstaande woningen, beide in de vrije sector. Deze vertegenwoordigden een grondopbrengst van € 4.500.000, conform de herziening van 2005. In 2007 is het programma geoptimaliseerd. Dit heeft geleid tot een programma van 26 twee-onder-een-kap woningen en 4 vrijstaande woningen, naast de 21 appartementen die zijn behouden. Met WoonInvest is hiervoor een overeenkomst gesloten, waarin een koopsom is overeengekomen van € 4.490.000 op prijspeil 1 juli 2006. Deze koopsom is jaarlijks geïndexeerd met de ConsumentenPrijnsIndex (CPI). In 2008 heeft de gronduitgifte aan WoonInvest plaatsgevonden. De gerealiseerde grondopbrengst bedraagt conform raming € 4.555.665, verdeeld over € 191.764 voor de sociale appartementen, € 4.269.541 voor de vrije sectorwoningen en € 94.360 voor het wijkgebouw (bedragen prijspeil 2008).

#### *Rozenlaan*

Het plan Rozenlaan gaat uit van de realisatie van 20 grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector. (\*\*\*)

### **Gronduitgifte niet-woningbouw**

#### *De Werf*

Op de begane grond van het appartementencomplex binnen het plangebied De Werf wordt een wijkgebouw gerealiseerd ten behoeve van wijkvereniging 't Lien met een oppervlakte van ca. 600 m<sup>2</sup> bvo. In 2008 heeft de gronduitgifte plaatsgevonden tegen een prijs van € 94.360.

*Rozenlaan*

In het plan Rozenlaan wordt enkel grond voor woningbouw uitgegeven en zijn geen andere functies gepland.

**Gronduitgifte overige gronden**

Zowel aan de Werf als aan de Rozenlaan worden geen overige gronden uitgegeven.

**Subsidies en bijdragen***De Werf*

In 2009 zijn twee subsidies aangevraagd, één uit de bijdrage Waterplan NVO boezem en één van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De subsidie van het Hoogheemraadschap is niet toegekend, de bijdrage Waterplan NVO boezem is toegewezen en in 2010 ontvangen. Het gaat om een bedrag van € 14.734. Daarnaast is met VOF De Cascade overeengekomen dat zij een bijdrage leveren aan de inrichting van de openbare ruimte ter hoogte van € 85.345 en een bijdrage aan de aanleg van de brug De Wickelaan ter hoogte van € 25.000. Deze bedragen zijn in 2009 ontvangen. Ook zijn in 2010 twee kleine bijdragen van de ontwikkelaar ontvangen ter hoogte van in totaal € 3.030.

*Rozenlaan*

In de herziening per 1 januari 2010 zijn twee posten opgenomen. Met VOF de Cascade is overeengekomen dat zij een bijdrage leveren aan te realiseren parkeerplaatsen op maaiveld. Het exacte bedrag is nog onderwerp van onderhandeling(\*\*);. Daarnaast was abusievelijk een bijdrage (\*\*\*) opgenomen vanuit de Reserve Sociale Woningbouw. Deze bijdrage wordt rechtstreeks door de ontwikkelaar van de woningen aangevraagd, en loopt buiten de grondexploitatie om. Het bedrag is in de huidige herziening uit de grondexploitatie gehaald.

**Renteopbrengsten**

Over de boekwaarde wordt rente toegekend. Deze kosten worden als boekwaarde in deze post opgenomen. Er is geen raming opgenomen, omdat de toekomstige rente door het model wordt berekend. Inmiddels zijn voor de grondexploitatie De Werf inkomsten ontvangen, die hoger zijn dan de gemaakte kosten. Dit betekent voor deze grondexploitatie een positieve boekwaarde, die renteopbrengsten genereert. De grondexploitatie De Werf kent inmiddels een boekwaarde aan renteopbrengsten van € 192.940. De grondexploitatie Rozenlaan kent geen renteopbrengsten.

**2.2 ONTWIKKELINGEN IN HET AFGELOPEN JAAR***De Werf*

De civiele werkzaamheden in het project De Werf zijn in 2010 voortgezet en verkeren nu in de afrondende fase. Grote uitgaven zijn geweest grondverzet, de aanleg van een damwandconstructie, aanleg van verharding en groen, en de aanleg van bruggen, vlonders en cascades. Daarnaast zijn kosten gemaakt voor de inrichting van de nieuwe wijkaccommodatie voor Buurtvereniging 't Lien en is de beweegbare brug aan de Wickelaan aangelegd. Met name de realisatie en inrichting van de

wijkaccommodatie heeft veel tijd en moeite gekost, waardoor door de projectleider meer plankosten zijn besteed dan geraamd.

#### *Rozenlaan*

Voor het project Rozenlaan zijn in 2010 enkel plankosten gemaakt, met name voor de onderhandelingen over de parkeergarage en voor de verplaatsing van de botenloods. Tevens zijn enkele onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. De onderhandelingen over de realisatie- en verkoopovereenkomst verkeren naar verwachting in een afrondend stadium. Discussiepunten waren eisen met betrekking tot duurzaam bouwen en een tekort op de bouwkosten van de parkeergarage. Samen met de ontwikkelaar is onderzoek gedaan naar optimalisatie van de parkeergarage, vooralsnog zonder een definitieve uitkomst die voor beide partijen acceptabel is. Dit heeft tot vertraging in het proces geleid.

### **2.3 BLIK OP DE TOEKOMST**

#### *De Werf*

Naar verwachting worden de werkzaamheden aan de Werf in het tweede kwartaal van 2011 afgerond.

#### *Rozenlaan*

Het streven is om de eerste helft van 2011 de realisatie- en verkoopovereenkomst te ondertekenen. Daarnaast zal in 2011 een begin worden gemaakt met sloop en bouwrijp maken. Gronduitgifte vindt naar verwachting ook in 2011 plaats.



## B.3 Resultaten

### 3.1 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE PER 1-1-2011

In de bijlage is de eindwaardeberekening opgenomen van het project. Hier is het volgende resultaat af te lezen:

	De Werf	Rozenlaan	Totaal
Kosten	4.057.159	1.555.344	5.612.503
Opbrengsten	4.889.214	292.215	5.181.429
Saldo nominaal	832.055	-1.263.129	-431.074
Saldo eindwaarde (31-12-2013)	948.706	-1.397.229	-448.523
Saldo contante waarde (1-1-2011)	834.938	-1.229.674	-394.736

Tabel 3.1: overzicht resultaat grondexploitatie Werf/Rozenlaan per 1 januari 2011

#### Kosten

De grootste kostenposten binnen de grondexploitatie Werf/Rozenlaan zijn bouw- en woonrijp maken(\*\*), planontwikkelingskosten (inclusief VTU) (\*\*), de aanleg van de brug aan De Wickelaan (\*\*), de bijdrage aan de parkeergarage aan de Rozenlaan(\*\*), de verplaatsing van de botenloods aan de Rozenlaan (\*\*) en de bijdrage aan de inrichting van wijkaccommodatie 't Lien (\*\*).

#### Opbrengsten

De opbrengsten binnen de grondexploitatie Werf/Rozenlaan worden gevormd door gronduitgifte, (\*\*). Daarnaast worden verschillende subsidies en bijdragen ontvangen.

#### Resultaat

Het resultaat op nominale waarde wordt verkregen door de kosten van de opbrengsten af te trekken. Het project heeft echter een looptijd van meerdere jaren, waardoor er sprake is van inflatie op de prijzen, en rente op de boekwaarden. Het resultaat op eindwaarde (31-12-2013) heeft hiermee rekening gehouden. Het resultaat op contante waarde is het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar prijspeil 1-1-2011.

#### Boekwaarde per 1-1-2011

Een deel van het resultaat is al uitgegeven, en daarmee opgenomen in de boekwaarde. In onderstaande tabellen is de boekwaarde van het project en de deelprojecten weergegeven. De onderverdeling van verschillende posten is iets anders dan in de Staat P van de Jaarrekening. Het gaat hier om kosten voor bodemonderzoek (in de grondexploitatie apart benoemd, in de Staat P geschaard onder plankosten), werkzaamheden ten behoeve van verplaatsing van de botenberging (in de grondexploitatie apart benoemd, in de Staat P geschaard onder plankosten R&B) en diversen onderzoek en begeleiding (in de grondexploitatie apart benoemd, in de Staat P verdeeld over plankosten Projectbureau en RJB). Daarnaast is in de staat P de boekwaarde van de Rozenlaan opgenomen in de post Kapitaallasten en in de grondexploitatie onder overige kosten. Bovendien is

in de Staat P de rentekosten met de rente-opbrengsten gesaldeerd, terwijl dit 2 deelplannen betreft. Het saldo sluit wel aan op de Staat P.

	Boekwaarde		Boekwaarde
	31-12-2009	2010	31-12-2010
<b>KOSTEN</b>			
Boekwaarde grond en opstallen	143.779	-	143.779
Tijdelijk beheer	117	-	117
Sloopkosten	234.148	-	234.148
Saneren	65.187	-	65.187
Bouwrijpmaken	868.229	244.677	1.112.906
Woonrijpmaken	277.079	405.838	682.917
Planontwikkelingskosten	856.944	146.800	1.003.744
Storting bijdragen en subsidies	6.000	-	6.000
Risico en onvoorzien	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	260	-	260
Rentekosten	187.025	72.750-	114.275
Budget kunstvoorzieningen	-	-	-
Overige kosten	90.822	483.541	574.363
<b>TOTAAL KOSTEN</b>	<b>2.729.590</b>	<b>1.208.106</b>	<b>3.937.696</b>
<b>OPBRENGSTEN</b>			
Sociale woningbouw	191.764	-	191.764
Vrije sectorwoningen	4.269.541	-	4.269.541
Wijkgebouw/niet woningbouw	94.360	-	94.360
Bijdrage uit budgetten en reserves	110.345	17.764	128.109
Rentebaten	192.940	-	192.940
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>4.858.950</b>	<b>17.764</b>	<b>4.876.714</b>
Reeds genomen verlies	117.167	117.167-	
<b>Saldo nominaal</b>	<b>2.246.527</b>	<b>1.307.509-</b>	<b>939.018</b>

Tabel 3.2: overzicht boekwaarden totale grondexploitatie Werf/Rozenlaan

### Geraamde kosten en opbrengsten voor 2011

(\*\*\*)

#### ARG

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een Algemene Reserve Grondexploitatie ingesteld, waar de positieve en negatieve resultaten van alle lopende grondexploitatie in worden verrekend. Voor het negatieve resultaat wordt een voorziening getroffen ten laste van deze ARG. Op basis van de huidige herziening dient voor de grondexploitatie Werf/Rozenlaan per 31 december 2011 een voorziening van € 411.907 beschikbaar te zijn. Per 31 december 2010 bedraagt de verliesvoorziening € 394.736, zodat wordt voorgesteld de voorziening met € 17.171 ten laste van de ARG aan te vullen.

### 3.2 VERSCHILLENANALYSE

Om de verschillen te verklaren is er een verschillenanalyse uitgevoerd. De cijfermatige samenvatting staat in tabel 3.4. Tabellen 3.3 geeft een totaalvergelijking van het resultaat van de huidige herziening in relatie tot de vorige herziening per 1 juli 2010.

Resultaat	Herz. 2010	Herz. 2011	Vershil
Kosten	5.547.752	5.612.503	64.751
Opbrengsten	5.279.933	5.181.429	-98.504
Saldo nominaal	-267.819	-431.074	-163.255
Saldo eindwaarde (31-12-2013)	-278.479	-448.523	-170.044
Saldo contante waarde (1-1-2011)	-255.745	-394.736	-138.991

Tabel 3.3: Stand van zaken grondexploitatie Werf/Rozenlaan per 1 januari 2011

(\*\*\*)

Tabel 3.4: Verschillenanalyse

#### Kosten/opbrengsten in 2010

Er zijn meerkosten opgetreden bij het woonrijp maken van de Werf, met name bij grondverzet (ontgraven grond bleek niet herbruikbaar), de aanleg van natuurvriendelijke oevers en de aanleg van de brug De Wickelaan. Daarnaast hebben de onderhandelingen over de wijkaccommodatie meer tijd gekost dan verwacht, en zijn er extra plankosten opgetreden door de langere looptijd van het project. In totaal heeft dit een kostenstijging (\*\*\*) tot gevolg gehad. Door de positieve boekwaarde van de grondexploitatie is er per saldo een renteopbrengst ontstaan(\*\*\*)

#### Indexering

De nog te maken kosten zijn geïndexeerd met 2,5%; dit leidt tot een kostenstijging van € 34.000. De grondopbrengsten zijn conform afspraak met de ontwikkelaar geïndexeerd met de ConsumentenPrijnsIndex; dat leidt tot een opbrengstenstijging van € 4.000.

#### Nieuwe ramingen kosten/opbrengsten

Voor de resterende werkzaamheden aan de Werf is een concrete raming gemaakt tot einde werk. Dit betekent een kostenstijging van(\*\*\*). Daartegenover staat wel een extra bijdrage van VOF de Cascade(\*\*\*) voor de realisatie van ondergrondse containers. Ook de kosten- en opbrengstenraming voor de Rozenlaan is op verschillende punten aangepast; per saldo heeft dit geen effect op het resultaat van de grondexploitatie.

#### Faseringsinvloeden

Door vertraging in de onderhandelingen met betrekking tot de Rozenlaan, zal hier later gestart worden met de bouw van de woningen dan eerder gedacht. Dit heeft tot gevolg dat de looptijd van de grondexploitatie met één jaar is verlengd tot 31 december 2013. Dit heeft een licht positief effect(\*\*\*), met name door rente-invloeden.

## B.4 Risico's en kansen

### 4.1 INLEIDING

In elke grondexploitatieberekening worden aannames gedaan om de planvorming te vertalen in cijfers en waarden. De berekening wordt uitgevoerd op basis van het beschikbare feitelijke materiaal en uitgangspunten. Een startend project heeft daarbij vooral veel uitgangspunten, en naarmate het project vordert is steeds meer duidelijkheid over zaken.

De kans dat de gehanteerde cijfers ook daadwerkelijk in de uiteindelijke realisatie is afhankelijk van veel interne en externe factoren. Externe factoren worden beschouwd als marginaal beïnvloedbaar en daardoor weinig stuurbaar. Een voorbeeld is de huidige kredietcrisis.

Interne factoren zijn in principe wel beïnvloedbaar. Hierbij kan gedacht worden aan de interne proceduregangen en productafspraken. Interne factoren zijn te beheersen door een adequaat management van kansen en bedreigingen. Adequate planbegeleiding en planning op basis van transparante budgettering, kosten- en opbrengstenbewaking zijn hierbij essentieel om een doelgericht management van kansen en bedreigingen te kunnen bewerkstelligen. Op voorhand staan overigens niet de kosten, maar de effectiviteit van investeringen en hun plaats in het plan- en planningsproces centraal.

Een goed beeld van de risico's en kansen waarmee een project te maken krijgt, en een inschatting van de stuurbaarheid is onontbeerlijk om een zo goed mogelijk resultaat te verkrijgen. Daarnaast is een risicoprofiel noodzakelijk om na te gaan of de stand van de ARG voldoende is om zich voordoende risico's af te kunnen dekken.

### 4.2 RISICO-INVENTARISATIE WERF/ROZENLAAN

#### *De Werf*

Het project De Werf verkeert in een vergevorderd stadium zodat de risico's hier beperkt zijn. Voor alle posten zijn verplichtingen aangegaan, dan wel concrete ramingen opgenomen. Voorts is een post onvoorzien opgenomen. Er is een claim van de aannemer ontvangen vanwege latere start en uitloop als gevolg van latere oplevering van de woningen. Over de hoogte van het bedrag wordt nog onderhandeld, bovendien wordt getracht de claim door te leggen naar de ontwikkelaar van de woningen. Ook is vertraging opgetreden bij de aanleg van de brug De Wickelaan doordat tijdens het heien een leiding is geraakt. De meerkosten zijn betaald, maar getracht wordt deze te verhalen op de partij die de leidingen heeft verlegd en onjuiste informatie heeft aangeleverd over de nieuwe ligging van de leidingen. Tot slot bestaat het risico dat de BTW over de kosten van de inrichting van de wijkaccommodatie niet kan worden verrekend met het BTW-compensatiefonds. Als dit risico zich voordoet zal een beroep worden gedaan op ISV-subsidie om dit risico af te dekken.

*Rozenlaan*

Het project Rozenlaan kent enige risico's aan de kostenkant. De opgenomen bedragen zijn ramingen, die mogelijk nog aan kostenstijging onderhevig zijn. Daarnaast is de raming gebaseerd op een globale oppervlakteberekening; deze zal nog worden geactualiseerd op basis van een inrichtingstekening. In de grondexploitatie is hiervoor een post onvoorzien opgenomen. Het programma ligt vrijwel vast, en is weinig gevoelig voor daling in opbrengsten als gevolg van de kredietcrisis, aangezien het om sociale woningbouw gaat. Vertraging in het proces als gevolg van bezwarenprocedures kan wel een risico vormen. Daarnaast moet zorgvuldig worden gecommuniceerd met de achtergelegen speeltuin, zodat de bereikbaarheid hiervan gegarandeerd blijft.

(\*\*\*)

Bovenstaande risico's zijn deels opgenomen in onvoorzien. Bovendien is de kans dat de risico's zich voordoen klein. Daarom is vooralsnog geen risicoreservering in de ARG noodzakelijk.

## C Prinsenhof

### SAMENVATTING

De grondexploitatie Prinsenhof bestaat sinds januari 2004 en beschrijft de fysieke ontwikkeling van de Prinsenhof. Het project bestaat uit de herstructurering en verbetering van de straten rondom het hoogbouwgedeelte van de wijk Prinsenhof, de herontwikkeling van het binnen de hoogbouw gelegen park, de nieuwbouw van een brede school en de ontwikkeling van nieuwe woningen en winkels.

Het plangebied van de grondexploitatie Prinsenhof wordt begrensd door de Noordsingel, de Dillenburgsingel, de Graaf Willem de Rijkelaan en de Prinsensingel. In dit gebied staat een aantal flatgebouwen rondom een groot open binnenterrein. Op het binnenterrein staat een aantal openbare gebouwen. Aan de noordoostzijde ligt het winkelcentrum Prinsenhof.

De fysieke ontwikkeling van Prinsenhof bestaat in feite uit drie delen. Het eerste deel behelst de herstructurering en verbetering van de straten Prins Frederiklaan, Gravin Juliana van Stolberglaan, Prinses Annalaan en Prins Johan Willem Frisolaan. Het ruimtegebruik in deze gebieden blijft vrijwel gehandhaafd. Het tweede deel betreft de ontwikkeling van het park. Hier vindt een flink aantal ontwikkelingen plaats. Een aantal gebouwen is gesloopt en ondergebracht in de nieuw gebouwde Brede School. De kerk die nu al in het middengebied aanwezig is, blijft gehandhaafd. In het derde deel zullen woningen in vier gebouwen worden toegevoegd. Deze gebouwen komen bij de ingangen van het binnengebied te staan. Daarnaast wordt het winkelcentrum aangepakt, waarbij extra commerciële ruimte wordt toegevoegd.

### Resultaat van de herziening

In tabel 0.1 is weergegeven wat het resultaat is van de herziening per 1-1-2011.

Resultaat	Herz. 2010	Herz. 2011	Vershil
Kosten	15.228.523	16.965.800	1.737.277-
Opbrengsten	7.427.859	7.469.321	41.462
Saldo nominaal	7.800.664-	9.496.479-	1.695.815-
Saldo eindwaarde (31-12-2012, resp. 31-12-2013)	8.943.802-	10.852.015-	1.908.213-
Saldo contante waarde (1-1-2011)	8.213.671-	9.550.652-	1.336.981-
Saldo per (31-12-2011)		9.966.105-	

Tabel 0.1 Resultaat van de herziening per 1-1-2011

Het resultaat op eindwaarde is € 1,9 mln verslechterd. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het herziene raming van kosten voor bouw- en woonrijpmaken. Ter dekking van deze kosten zijn verschillende subsidies en bijdragen beschikbaar, die echter niet ten gunste van de grondexploitatie geboekt kunnen worden, maar ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties geboekt zullen worden. Daarnaast zullen ten onrechte ten laste gebrachte kosten voor de openbare verlichting en riool op een regulier budget worden geboekt. Dit is nog niet verwerkt in deze

grondexploitatie, omdat de administratieve boeking nog niet heeft plaatsgevonden. De subsidies en bijdragen zijn als kans opgenomen in de risico-tabel. Bij de volgende herziening zullen deze punten in de grondexploitatie worden verwerkt, waardoor het resultaat aanzienlijk zal verbeteren.





## **C.1 Inleiding**

### **1.1 DOEL VAN DE GRONDEXPLOITATIE**

Voor u ligt de herziening van de grondexploitatie Prinsenhof per 1 januari 2011. De grondexploitatie is de financiële vertaling van ontwikkelingen die binnen het plangebied plaatshebben, en wordt jaarlijks herzien met als doel de actuele stand van zaken van het project inzichtelijk te maken aan de hand van de financiële cijfers. Dit wordt gecommuniceerd door middel van deze rapportage, waarin wordt verklaard hoe tot het huidige financiële resultaat van het project is gekomen. Het resultaat wordt uitgedrukt in de contante waarde per 1-1-2011.

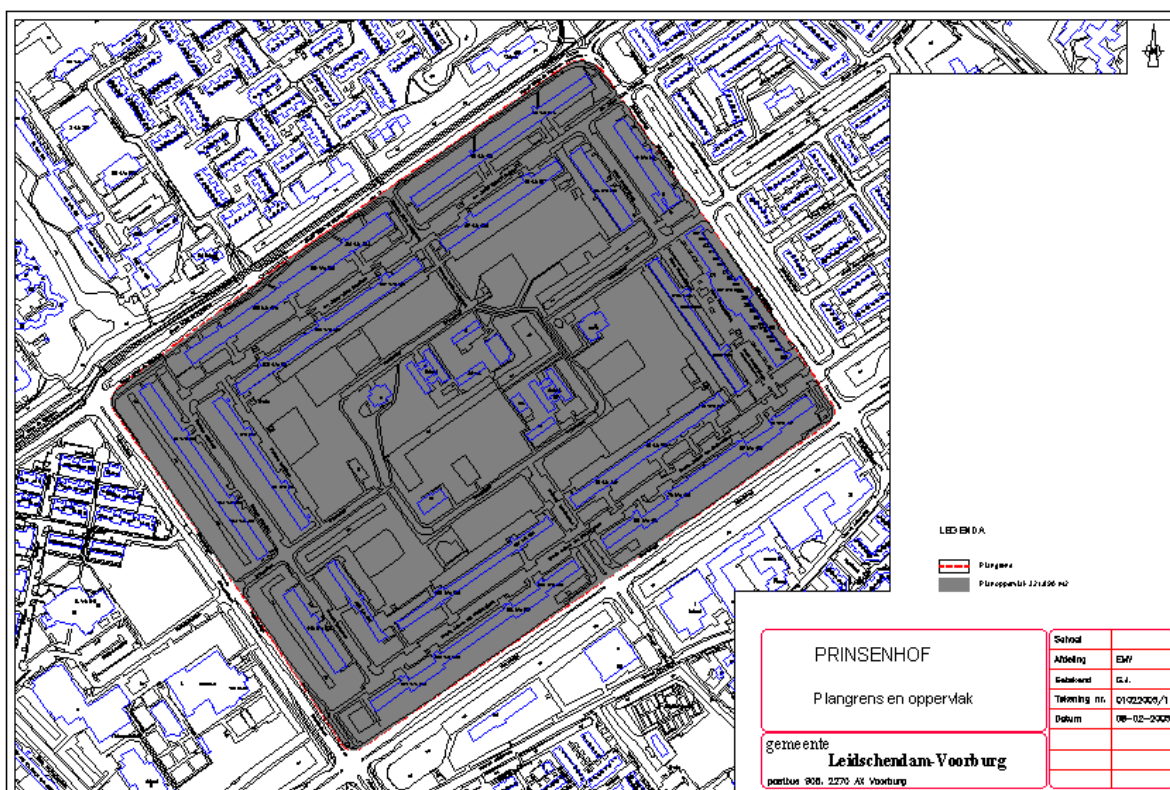
De grondexploitatie Prinsenhof bestaat sinds januari 2004 en beschrijft de fysieke ontwikkeling van de Prinsenhof. Het project bestaat uit de herstructurering en verbetering van de straten rondom het hoogbouwgedeelte van de wijk Prinsenhof, de herontwikkeling van het binnen de hoogbouw gelegen park, de nieuwbouw van een brede school en de ontwikkeling van nieuwe woningen en winkels.

Aanleiding voor het project was een ongewenste, steeds eenzijdigere samenstelling van de bevolking in de Prinsenhof en het feit dat de gebouwcomplexen en de openbare ruimte aan een grondige opknappbeurt toe waren. De belangrijkste doelstellingen van het project zijn dan ook:

- Het bevorderen van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling;
- Het verbeteren van de woningen;
- Het verbeteren van de openbare ruimte;
- Het vergroten van de sociale samenhang in de wijk en de versterking van de sociale infrastructuur.

### **1.2 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT**

Het plangebied van de grondexploitatie Prinsenhof wordt begrensd door de Noordsingel, de Dillenburgsingel, de Graaf Willem de Rijkelaan en de Prinsensingel. In dit gebied staat een aantal flatgebouwen rondom een groot open binnenterrein. Op het binnenterrein staat een aantal openbare gebouwen. Aan de noordoostzijde ligt het winkelcentrum Prinsenhof.



De fysieke ontwikkeling van Prinsenhof bestaat in feite uit drie delen. Het eerste deel behelst de herstructurering en verbetering van de straten Prins Frederiklaan, Gravin Juliana van Stolberglaan, Prinses Annalaan en Prins Johan Willem Frisoiaan. Het ruimtegebruik in deze gebieden blijft vrijwel gehandhaafd. Het tweede deel betreft de ontwikkeling van het park. Hier vindt een flink aantal ontwikkelingen plaats. Een aantal gebouwen is gesloopt en ondergebracht in de nieuw gebouwde Brede School. De kerk die nu al in het middengebied aanwezig is, blijft gehandhaafd. In het derde deel zullen woningen in vier gebouwen worden toegevoegd. Deze gebouwen komen bij de ingangen van het binnengebied te staan. Daarnaast wordt het winkelcentrum aangepakt door de eigenaar, waarbij extra commerciële ruimte wordt toegevoegd. Hierover is in 2007 met de eigenaar van het winkelcentrum (Nagron) een overeenkomst gesloten. In het kader van de herontwikkeling Prinsenhof heeft de gemeente in 2003 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Vidomes en WoonInvest. Hierin zijn de afspraken over bijdragen van de corporaties aan de herontwikkeling en de gemeentelijke gronduitgifte ten behoeve van de woontorens vastgelegd.

### 1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 behandelt de uitgangspunten van de grondexploitatie. Eerst komen de algemene macro-economische parameters (kosten- en opbrengstenstijging, rente) aan bod. Vervolgens wordt een korte toelichting gegeven op het toekomstig ruimtegebruik binnen het plangebied. Tevens worden in hoofdstuk 2 de oorspronkelijke financiële uitgangspunten behandeld, waarna een overzicht volgt van de belangrijkste ontwikkelingen ten opzichte van de vorige herziening. In

paragraaf 2.2 worden de ontwikkelingen in het afgelopen jaar beschreven. Tot slot geeft paragraaf 2.3 een doorkijk naar verwachte ontwikkelingen in de toekomst.

In hoofdstuk 3 staat een overzicht van de actuele financiële resultaten en de verschillen ten opzichte van de vorige herziening. Hoofdstuk 4 bevat een analyse van de kansen en risico's die gedurende de resterende looptijd van de grondexploitatie kunnen optreden, en de financiële consequenties van de risico's.

## C.2 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt weergegeven welke besluiten en uitgangspunten ten grondslag liggen aan het resultaat.

### 2.1 PARAMETERS EN GRONDGEBRUIK

	Prijspeil 2010 naar 2011	Grondexploitatie
Kostenstijging	volledig nieuwe raming prijspeil 2011	2,00%
Opbrengstenstijging	CPI / 0%	1,00%
Rentekosten	Nvt	4,35%
Renteopbrengsten	Nvt	4,35%
Rente contant maken	Nvt	4,35%

Tabel 2.1 Faseringsparameters (o.b.v. begroting 2011)

Voor wat betreft de grondprijs van het winkelcentrum is overeengekomen dat deze jaarlijks met de ConsumentenPrijnsindex (CPI) wordt verhoogd. De bijdrage van de eigenaar van het winkelcentrum aan de openbare ruimte wordt niet geïndexeerd. Voor de gronduitgifte met betrekking tot de woontorens gelden bovenstaande parameters.

Het plangebied beslaat 321.890 m<sup>2</sup>, waarvan 41.550 m<sup>2</sup> te behouden en/of te renoveren bebouwing betreft. Deze complexen worden in de grondexploitatie buiten beschouwing gelaten, omdat het eigendom zit bij de woningcorporaties, die deze voor eigen rekening en risico renoveren. In totaal wordt 3.445 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt. De verdeling in ruimtegebruik is dan als volgt:

Te behouden/renoveren	41.550 m <sup>2</sup>	13 %
Uitgeefbaar	3.850 m <sup>2</sup>	1 %
Openbaar gebied	276.490 m <sup>2</sup>	86 %

Tabel 2.2 Ruimtegebruik Prinsenhof

Het uitgeefbare gebied heeft betrekking op de vier woontorens, de uitbreiding van het winkelcentrum en plintuitbreidingen aan de Prins Frederiklaan/Dillenburgsingel. Het programma voor de woontorens en het winkelcentrum is weergegeven in tabel 2.3.

Gebouw	Ontwikkelaar	Aantal woningen / m <sup>2</sup> bvo	Fasering gronduitgifte
"Poortwachter I" (Dillenburgsingel)	Vidomes	69 woningen	2009
"Poortwachter II" (Annalaan)	WoonInvest	54 woningen	2011
"Brugwachter I" (Stolberglaan)	WoonInvest	56 woningen	>2011
"Brugwachter II" (Frisolaan)	Vidomes	40 woningen	>2011
Commerciële ruimten (zorgcentrum)	Vidomes	900 m <sup>2</sup> bvo	2009
Winkelcentrum	Nagron	1880 m <sup>2</sup> bvo	2010

Tabel 2.3 Programma revitalisering Prinsenhof

Het projectgebied Prinsenhof valt onder het bestemmingsplan Prinsenhof uit 1973, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 april 1973. De nieuwbouw van de Brede School, het winkelcentrum aan de Prins Frederiklaan en de nieuwbouw van woontoren de Dillenburgh zijn met een vrijstellingsprocedure vergund. Op 6 juli 2010 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan "Prinsenhof 2010" vastgesteld. In september/oktober 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op dit moment worden de ingediende zienswijzen beantwoord en verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is een actualisatie van het bestemmingsplan uit 1973 en twee herzieningen uit 1983 en 1986. Voor de geplande woontorens is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voor de herinrichting van het binnengebied en de omliggende straten is in 2004 het Stedenbouwkundig kader de Prinsenhof hoogbouw opgesteld, dat op 15 maart 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het college heeft in 2009 ingestemd met de Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden van de nieuwbouwtoren Watertoren II (Annalaan).

Op 23 mei 2003 is door WoonInvest, Vidomes en de gemeente Leidschendam-Voorburg de Samenwerkingsovereenkomst Revitalisering de Prinsenhof ondertekend. De duur van deze Samenwerkingsovereenkomst was 5 jaar en liep tot 22 mei 2008. In oktober 2007 is door de Stuurgroep besloten om de Samenwerkingsovereenkomst te verlengen tot 22 mei 2010. Aangezien de werkzaamheden in de Prinsenhof nog niet zijn afgerond, is door de Stuurgroep op 17 september 2009 wederom besloten tot verlenging van de Samenwerkingsovereenkomst, ditmaal tot 22 mei 2011. In haar vergadering van 23 maart 2010 heeft het college dit besluit overgenomen.

Op 22 oktober 2010 heeft gronduitgifte plaatsgevonden voor de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Frederiklaan. Voorafgaand is op 25 augustus en 6 september de Realisatie-/koopovereenkomst De Prinsenhof te Leidschendam ondertekend door respectievelijk Nagron en de gemeente. Tevens is een aanvullende overeenkomst gesloten met Nagron waarin wordt overeengekomen dat de grondprijs en de bijdrage voor de herinrichting van het winkelplein voor de helft bij gronduitgifte wordt betaald, en voor de andere helft uiterlijk op 30 juni 2011.

## **2.2 ONTWIKKELINGEN PER POST**

### **Algemeen**

Zoals gebruikelijk heeft ook bij deze herziening een actualisatie van de kosten- en opbrengstenramingen plaatsgevonden. Zo is ook voor de post bouw- en woonrijp maken een nieuwe prognose gemaakt. Deze prognose heeft een substantiële invloed op het resultaat van deze grondexploitatie. Een uitgebreide toelichting hierover staat onder het kopje "bouw- en woonrijp maken".

**Verwerving**

In de grondexploitatie Prinsenhof zijn geen kosten voor verwerving van grond opgenomen. De grond in het exploitatiegebied is op de ondergrond van de flatgebouwen na volledig in eigendom van de gemeente. Wel is de boekwaarde van de gesloopte bebouwing in het binnengebied als kostenpost opgenomen.

**Sloopkosten**

In het middengebied is een aantal oude schoolgebouwen gesloopt. De sloop heeft in 2006 en 2007 plaatsgevonden.

**Bodemkosten**

In deze grondexploitatie is uitgegaan van schone grond; er zijn geen saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Wel is er sprake geweest van archeologisch onderzoek.

**Bouw- en woonrijp maken**

De werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken hebben betrekking op de herstructurering en inrichting van de straten en het middengebied. Voor deze werkzaamheden is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Leidschendam in haar vergadering van 2 oktober 2000 een krediet beschikbaar gesteld van afgerond € 5,45 miljoen, inclusief risico en onvoorzien (10%) en omslagkosten (21%). De herstructurering van de straten is gestart in 2004 en wordt in verschillende fasen uitgevoerd tot begin 2012. De herinrichting van het binnengebied is in 2007 van start gegaan en is vrijwel afgerond.

Eind 2010 is door het projectteam een nieuwe prognose gemaakt van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte tot het einde van het project. Deze prognose is afgezet tegen het beschikbare budget in de grondexploitatie. Dit leidde tot de conclusie dat het resterende budget per 1 januari 2010 van € 1.188.584 vooralsnog niet toereikend zou zijn. Op basis van die niet bij de voorgaande grondexploitatie voorziene conclusie is nagegaan welke oorzaken hieraan ten grondslag liggen en vervolgens welke beheersmaatregelen nodig zijn om de dreigende verslechtering van de grondexploitatie tegen te gaan.

In het algemeen kan gesteld worden dat het oorspronkelijke krediet is gebaseerd op een globale kostenraming op basis van het inrichtingsplan voor de Prinsenhof. In de loop van het project is bij de jaarlijkse herziening steeds bekeken of er nog voldoende budget aanwezig was. Daarbij is naar het zich laat aanzien eerder een globale inschatting gemaakt van nog te maken kosten, dan een gedetailleerde prognose van werkzaamheden, verplichtingen, meerwerk, aanvullend werk en onvoorzien. Een dergelijke prognose is eind 2010 wel opgesteld vanwege wijziging van de projectleiding, de naderende projectafroning en het vooruitzicht van nog enkele grote aanbestedingen.

Geconstateerd is dat drie hoofdoorzaken verklaren dat het resterende budget ontoereikend is:

- Er zijn gedurende de looptijd van de grondexploitatie onterecht kosten ten laste van de grondexploitatie geboekt;
- Opbrengsten zijn nog niet toegekend aan de grondexploitatie (zie kopje “subsidies en bijdragen”);
- Er zijn kostenstijgingen opgetreden door onjuist gebleken aannames

#### *Onterecht geboekte kosten*

De administratie van de grondexploitatie laat zien dat een aantal kostenposten in 2004 t/m 2009 onterecht aan de grondexploitatie zijn toegerekend. Dit heeft betrekking op kosten voor ambtelijke uren en kosten voor de aanleg van openbare verlichting en riolering.

Met een Raadsbesluit uit 2004 is afgesproken dat enkel de uren van projectleider en projectsecretaris ten laste van de grondexploitatie Prinsenhof mogen komen. Gedurende het project zijn echter ambtelijke uren van de afdelingen R&B (inclusief vervangende externe toezichthouder) en RJB geboekt op de grondexploitatie. (\*\*\*) Met de huidige herziening is dit hersteld en zijn de kosten overeenkomstig het besluit ten laste van de afdelingsbudgetten gebracht.

In het geval van openbare verlichting is vastgesteld dat bij het vaststellen van de grondexploitatie Prinsenhof in 2004 is besloten de kosten van openbare verlichting niet vanuit de grondexploitatie te dekken. Toch zijn kosten voor aanleg en/of vervanging van openbare verlichting ten onrechte ten laste gekomen van de grondexploitatie. Deze kosten vormen feitelijk onderdeel van de vervangingsinvesteringen in het kader van het beheerplan openbare verlichting en dienen daarom ook ten laste van dit beheerplan te worden gebracht. De administratieve mutatie heeft met het opstellen van deze herziening 2011 nog niet zijn beslag kunnen krijgen. In de eerstvolgende herziening zal dit worden geëffectueerd. (\*\*\*)

#### *Onverwachte kostenstijgingen*

Gedurende het project is aangenomen dat een groot deel van het bestratingsmateriaal hergebruikt zou kunnen worden. De aanneme bleek niet geheel haalbaar gezien de noodzakelijke gefaseerde uitvoering van de bestratingswerkzaamheden. Er is meer nieuw materiaal toegepast dan vooraf aangenomen. Verder is bij de vaststelling van de grondexploitatie in 2004 indertijd geen rekening gehouden met nieuwbouw aan de Dillenburgsingel waar extra verharding/parkeerruimte is aangelegd.

De planning van de herinrichting van de openbare rondom de bouw van de Dillenburgh en de uitbreiding van het winkelcentrum is volgend aan beide projecten. Vanwege vertraging binnen die projecten, zijn hogere kosten ontstaan doordat de door de gemeente gecontracteerde aannemer niet tijdig met de werkzaamheden heeft kunnen starten. Het bedrag onvoorzien in de grondexploitatie is in het geval van de werkzaamheden aan de Frederiklaan onvoldoende gebleken.

Tot slot is in de oorspronkelijke uitgangspunten geen rekening gehouden met de recentere toezegging om energiezuilen op het winkelplein te plaatsen. Hiermee wordt de functionaliteit van het gebruik van het plein en tevens de veiligheid verbeterd. (\*\*\*)

(\*\*\*)

### **Overige kosten**

Met de huurder van de grond onder de pizzeria en shoarmazaak aan de Prins Frederiklaan is overeengekomen de huur te beëindigen. (\*\*\*)

### **Planontwikkelingskosten**

Voor de ontwikkeling van Prinsenhof is een projectbureau opgezet. Dit projectbureau wordt betaald door de drie deelnemende partijen, te weten de gemeente Leidschendam-Voorburg en de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest. In dit kader is aan de kostenkant een post voor Projectbureau Prinsenhof opgenomen, die voor tweederde deel wordt gedekt door bijdragen van beide corporaties, te vinden aan de opbrengstenkant. (\*\*\*) In deze kosten is de helft van de salariskosten voor de projectsecretaris opgenomen. De andere helft van de kosten voor de projectsecretaris en de kosten voor de gemeentelijk projectleider worden volledig door de gemeente gedragen. (\*\*\*) De plankosten bedragen inmiddels ca. 42% van de kosten voor bouw- en woonrijp maken, met name veroorzaakt door de steeds verlengde looptijd van het project.

### **Risico en onvoorzien**

Als uitgangspunt bij de grondexploitatie is voor risico en onvoorzien een percentage van 7% over de kosten voor sloop en bouw- en woonrijp maken berekend. Vanaf de herziening 2005 wordt een percentage van 10% gehanteerd.

### **Bijdrage Brede School**

Op 25 juni 2003 heeft de Raad in het kader van de Voorjaarsnota 2003 besloten dat 50% van de financiering van de Brede School (zijnde € 2.700.000) uit de grondexploitatie Prinsenhof komt. Dit bedrag is in 2007 ten gunste van de investering van de school gebracht.

### **Niet terugvorderbare BTW**

In 2003 heeft WoonInvest een bijdrage geleverd, in ruil waarvoor WoonInvest 4.540 m<sup>2</sup> gbo mag bouwen. (\*\*\*)

### **Rentekosten**

Over de boekwaarde wordt rente toegekend. Deze kosten worden als boekwaarde in deze post opgenomen. Er is geen raming opgenomen, omdat de toekomstige rente door het model wordt berekend. De berekende rente maakt wel onderdeel uit van het uiteindelijke saldo op eindwaarde.

### **Gronduitgifte woningbouw**

In 2008 is een taxatie uitgevoerd naar de mogelijke opbrengsten van de woontorens. Op basis hiervan is een nieuwe grondwaarde berekend.

In oktober 2008 heeft de Commissie Openbaar Gebied niet ingestemd met de aangepaste uitgangspunten voor de bouw van de Brugwachter I. Deze aangepaste uitgangspunten betekenden namelijk een afwijking van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan waarin is gesteld dat er niet



wordt gebouwd in het park van de Prinsenhof. Na een aanvullend onderzoek in overleg met bewoners van de Prinsenhof heeft het college geconcludeerd dat de locatie aan de rand van het park te weinig draagvlak heeft bij de bewoners van de Prinsenhof. Daarom heeft het college in juni 2009 besloten af te zien van de bouw van de woontoren op deze locatie.

WoonInvest heeft daarop aangegeven te willen kijken naar de mogelijkheden voor het bouwen van Watertoren II (Annalaan), met een beperkter programma. De bruto vloeroppervlakte waar nu van wordt uitgegaan past binnen het bouwrecht dat WoonInvest heeft op basis van de samenwerkingsovereenkomst. Het restant van dit bouwrecht kan WoonInvest nog wel inzetten bij de 2<sup>e</sup> toren die zij bouwt, de Brugwachter I. In 2010 zijn onderhandelingen gevoerd over de realisatie-/verkoopovereenkomst met betrekking tot de bouw van de Watertoren II (Annalaan). (\*\*\*) Het college heeft 4 januari 2011 ingestemd met de realisatie-/verkoopovereenkomst, inclusief de planschadeovereenkomst. De overeenkomst ligt nu ter ondertekening voor aan WoonInvest. Naar verwachting zal in 2011 de grond bouwrijp kunnen worden gemaakt, en zal in 2013 het woonrijp maken plaatsvinden. Als gevolg hiervan is de looptijd van de grondexploitatie met één jaar verlengd tot eind 2013.

#### **Gronduitgifte niet-woningbouw**

De post gronduitgifte niet-woningbouw heeft betrekking op een zorgcentrum van ca. 900 m<sup>2</sup> dat door Vidomes in de Watertoren I aan de Dillenburgsingel wordt gerealiseerd, en op een uitbreiding van het winkelcentrum aan de Prins Frederiklaan. De gronduitgifte voor de uitbreiding van het winkelcentrum heeft in 2010 plaatsgevonden. De ontwikkelaar heeft de helft van de gronduitgifteprijs (\*\*\*) in 2010 betaald. De andere helft volgt uiterlijk 30 juni 2011. Ditzelfde geldt voor de bijdrage van de ontwikkelaar aan de herinrichting van het winkelplein (\*\*\*). De vergoeding voor de kosten voor het verwijderen c.q. verleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de uitbreiding van het winkelcentrum, waarvan is overeengekomen dat de ontwikkelaar deze voor zijn rekening zal nemen, is wel volledig in 2010 ontvangen. (\*\*\*)

#### **Gronduitgifte overige gronden**

De post gronduitgifte overige gronden heeft betrekking op plintuitbreidingen bij een aantal flatgebouwen, een grondruil aan de Annalaan en de Stolberglaan en de verkoop van 40 m<sup>2</sup> grond aan de Stolberglaan ten behoeve van de bouw van een vervangend opstal voor kiosken, die gevestigd waren aan de Prins Frederiklaan.

#### **Subsidies en bijdragen samenhangende grex**

De post subsidies en bijdragen kan onderverdeeld worden in vier deelposten:

- Vidomes en WoonInvest leveren een bijdrage aan de inrichting van de openbare ruimte (\*\*\*), conform de samenwerkingsovereenkomst uit 2003;
- Vidomes en WoonInvest leveren een bijdrage aan de kosten voor het projectbureau, ieder voor 1/3 deel van de kosten;
- Nagron, de ontwikkelaar van het winkelcentrum aan de Prins Frederiklaan, levert een bijdrage (\*\*\*) aan de inrichting van de openbare ruimte (parkeerplaatsen, winkelplein, bevoorradingsstraat);
- Voor de ontwikkeling van Prinsenhof is een ISV-subsidie van € 1.421.255 beschikbaar.

Binnen ISV2 is nu een bedrag van € 150.000 gelabeld aan Prinsenhof. Dit bedrag wordt niet opgenomen in de grondexploitatie, maar komt ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties, van waaruit de verliesvoorziening voor de grondexploitatie Prinsenhof wordt gedekt. In de vorige herziening is met dit bedrag ten onrechte nog geen rekening gehouden.

Verder is ook een bedrag van € 350.000 binnen het subsidieprogramma 40+ wijken toegekend aan Prinsenhof. De bestuurlijke en administratief verwerking hiervan heeft niet parallel gelopen met deze herziening. Deze bijdrage kon daarom administratief niet meer verwerkt worden. Daarnaast heeft de Stuurgroep ISV positief geadviseerd over een subsidieaanvraag van € 375.000 uit de ISV2/knelpuntenpot en € 135.000 uit het ISV3-budget/duurzame woonomgeving. Het college heeft dit op 5 april 2011 bekrachtigd. Ook deze bedragen zullen na administratieve verwerking worden gestort in de Algemene Reserve Grondexploitaties ter dekking van de verliesvoorziening. Per saldo betekent dit dat de Algemene Reserve Grondexploitaties vanuit deze bijdragen kan worden verhoogd met een bedrag van in totaal € 860.000.

**Conclusie: Effect voor het saldo grondexploitatie**

Wanneer de herstelboeking zoals aangegeven bij “bouw- en woonrijpmaken” en de subsidies en bijdragen worden doorgevoerd betekent dit een positief effect op het saldo van de grondexploitatie en een aanvullende dekking van de verliesvoorziening in de ARG. Vanwege het feit dat deze verwerking bij het uitbrengen van de herziening nog niet heeft kunnen plaatsvinden, is er voor gekozen de herstelboekingen en subsidies en bijdragen als positieve effecten mee te nemen in het risicoprofiel (zie hoofdstuk 4). Een en ander betekent dat er weliswaar sprake is van een verslechtering van de grondexploitatie, maar dat het risicoprofiel sterk daalt.

## 2.3 BLIK OP DE TOEKOMST

Het komende jaar zal besteed worden aan het afronden van de herinrichting van de Frederiklaan en aan de herinrichting van de Frisolaan. De werkzaamheden aan de openbare ruimte (binnengebied en straten) worden hiermee afgerond.

Op 22 mei 2011 eindigt de samenwerkingsovereenkomst. Voor die tijd zullen afspraken moeten worden gemaakt over de nog resterende werkzaamheden en de afspraken uit de tegenprestatieregeling. WoonInvest is op dit moment zeer terughoudend om toezeggingen te doen over de ontwikkeling van de Brugwachter I aan de Stolberglaan. Ditzelfde geldt ook voor Vidomes met betrekking tot de Brugwachter II aan de Frisolaan. Door de ontwikkelende partijen wordt aangegeven dat door de economische crisis de realisatie van de woontoren, in ieder geval met het huidige programma, erg onzeker is. Voorlopig staan de opbrengsten van de Brugwachters nog opgenomen in de grondexploitatie, maar in het risicoprofiel is wel rekening gehouden met het mogelijk niet bouwen van de beide torens. Wanneer de beide woontorens niet worden gebouwd, betekent dit dat de geraamde grondopbrengsten (\*\*\*) niet worden ontvangen. Hier staat tegenover dat het gebied niet bouw- en woonrijp gemaakt hoeft te worden. Wel moet dan de openbare ruimte aan een deel van de Stolberglaan worden heringericht. Dit deel is met de reguliere herinrichting van de straten niet opgepakt met het idee om dit na de bouw van de woontoren te doen. Dit resulteert in een bedrag (\*\*\*) aan kosten die niet worden gemaakt. (\*\*\*)

Ten behoeve van de financiële beheersing van het project is de budgetbewaking geïntensiveerd.

In het kader van de afronding van de samenwerkingsovereenkomst wordt ook binnen het project gewerkt aan een overdracht naar een beheerfase van De Prinsenhof. Het gezamenlijk streven van gemeente en woningcorporaties is hierover meerjarige afspraken te maken in het kader van een beheerconvenant.

## C.3 Resultaten

### 3.1 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE PER 1-1-2011

In de bijlage is de eindwaardeberekening opgenomen van het project. Hier is het volgende resultaat af te lezen (prijsspeil 1-1-2011):

Totale kosten	€ 16.965.800
Totale opbrengsten	€ 7.469.321
Nominaal resultaat	- € 9.496.479
Resultaat op eindwaarde (31-12-2013)	- € 10.852.015
Resultaat op contante waarde (1-1-2011)	- € 9.550.652

Tabel 3.1: Resultaat grondexploitatie per 1-1-2011

#### Kosten

De grootste kostenposten zijn de civiele werkzaamheden met betrekking tot herinrichting van het binnengebied en de omliggende straten en het bouw- en woonrijp maken van de geplande woontorens. (\*\*\*) Daarnaast vormt de bijdrage aan de Brede School van € 2,7 miljoen een grote kostenpost binnen deze grondexploitatie. Tevens is inmiddels een post rentekosten ontstaan van in totaal € 1 miljoen.

#### Opbrengsten

De opbrengsten binnen deze grondexploitatie worden gevormd door de gronduitgifte ten behoeve van de woontorens, inclusief zorgcentrum en winkelcentrum (\*\*\*). Daarnaast is een ISV-subsidie van € 1,4 miljoen aan het project Prinsenhof toegekend, en leveren de betrokken woningcorporaties een bijdrage aan de herinrichting (\*\*\*). De ontwikkelaar van het winkelcentrum levert een bijdrage aan de inrichting openbare ruimte en het verwijderen c.q. verleggen van kabels en leidingen (\*\*\*)

#### Resultaat

Het resultaat op nominale waarde wordt verkregen door de kosten van de opbrengsten af te trekken. Het project heeft echter een looptijd van meerdere jaren, waardoor er sprake is van inflatie op de prijzen, en rente op de boekwaarden. Het resultaat op eindwaarde (31-12-2013) heeft hiermee rekening gehouden. Het resultaat op contante waarde is het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar prijspeil 1-1-2011.

#### Boekwaarde per 1-1-2011

De boekwaarde van een project laat zien welke uitgaven en inkomsten al zijn gerealiseerd, inclusief de betaalde rente over de kosten. Een groot deel van het resultaat is al uitgegeven, en daarmee opgenomen in de boekwaarde. In onderstaande tabel is de boekwaarde tot en met vorig jaar, de gemaakte kosten en opbrengsten in 2010 en opgeteld de totale boekwaarde van het project weergegeven.

<b>Kostenpost</b>	<b>Boekwaarde 31-12-2009</b>	<b>Werkelijk 2010</b>	<b>Boekwaarde 31-12-2010</b>
Verwerving	325.911	-	325.911
Sloopkosten	203.100	-	203.100
Bodemkosten	19.998	-	19.998
Bouwrijpmaken	804.956	40.140	845.096
Woonrijpmaken	2.846.858	282.394	3.129.252
Overige kosten	7.450	79.799	87.249
Planontwikkelingskosten	4.175.985	83.585-	4.092.400
Bijdragen en subsidies	2.700.000	-	2.700.000
Risico en onvoorzien	2.177	-	2.177
Niet verrekenbare BTW	-	-	-
Rentekosten	704.650	322.024	1.026.674
<b>Totaal kosten</b>	<b>11.791.085</b>	<b>640.772</b>	<b>12.431.857</b>
<b>Opbrengstenpost</b>	<b>Boekwaarde 31-12-2009</b>	<b>Werkelijk 2010</b>	<b>Boekwaarde 31-12-2010</b>
Woningbouw vrije sector	226.006	-	226.006
Maatschappelijke voorzieningen	131.517	-	131.517
Commerciële voorzieningen	-	240.383	240.383
Overige gronduitgifte	62.002	-	62.002
Subsidies en bijdragen			
<i>ISV-subsidie</i>	1.421.255	-	1.421.255
<i>Bijdragen corporaties openb. gebied</i>	1.134.000	-	1.134.000
<i>Bijdragen corporaties projectbureau</i>	1.570.083	62.908	1.632.991
<i>Bijdrage Nagron</i>	-	50.000	50.000
<i>Vergoeding kabels en leidingen</i>	-	109.164	
Budgetten en reserves			
<i>Reserve revitalisering Prinsenhof</i>	574.038-	-	574.038-
<i>Budget groot onderhoud</i>	505.770	-	505.770
<b>Totaal</b>	<b>4.476.595</b>	<b>462.454</b>	<b>4.829.886</b>

Tabel 3.2: overzicht boekwaarde per 1-1-2011

## ARG

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een Algemene Reserve Grondexploitatie ingesteld, waar de positieve en negatieve resultaten van alle lopende grondexploitatie in worden verrekend. Voor het negatieve resultaat wordt een voorziening getroffen in deze ARG.

Op basis van de huidige herziening dient per 31 december 2011 voor Prinsenhof een voorziening van € 9.966.105 beschikbaar te zijn. Per 31 december 2010 bedraagt de verliesvoorziening € 9.550.652, zodat wordt voorgesteld de voorziening met € 415.453 aan te vullen. Een deel van dit bedrag (€ 150.000 ISV2-subsidie) is inmiddels al toegevoegd aan de ARG ter dekking van de verliesvoorziening.

Bij de vorige herziening werd ervan uitgegaan dat er in de bestemmingsreserve Prinsenhof nog € 620.000 aanwezig was ter dekking van risico's binnen de grondexploitatie. Bij de Kadernota 2010 is de bestemmingsreserve Prinsenhof echter opgeheven en is het bedrag van € 620.000 ten gunste van het jaarresultaat 2010 vrijgevallen. Dit bedrag kan derhalve niet meer worden aangewend ter dekking van de verliesvoorziening.

Eerder is in hoofdstuk 2 al genoemd dat verschillende subsidies en bijdragen nog niet zijn verwerkt en toegevoegd zijn aan de ARG. Dit betreft een bedrag van € 375.000 dat gedekt kan worden uit de ISV2/knelpuntenpot, € 135.000 uit het ISV3-budget/duurzame woonomgeving en nog eens € 350.000 uit de rijkssubsidieregeling 40+ wijken. Na administratieve verwerking zullen ook deze bedragen worden toegevoegd aan de ARG.

### 3.2 VERSCHILLENANALYSE 2010 - 2011

Om de verschillen ten opzichte van de herziening van vorig jaar te verklaren, is er een verschillenanalyse uitgevoerd. De cijfermatige samenvatting staat in tabel 3.5. Tabel 3.4 geeft een totaalvergelijking van het resultaat van de huidige herziening in relatie tot de vorige herziening per 1 juli 2010. In de bijlage staat een overzicht van de verschillen vanaf de start van de grondexploitatie tot nu.

Resultaat	Herz. 2010	Herz. 2011	Vershil
Kosten	15.228.523	16.965.800	1.737.277-
Opbrengsten	7.427.859	7.469.321	41.462
Saldo nominaal	7.800.664-	9.496.479-	1.695.815-
Saldo eindwaarde (31-12-2012, resp. 31-12-2013)	8.943.802-	10.852.015-	1.908.213-
Saldo contante waarde (1-1-2011)	8.213.671-	9.550.652-	1.336.981-

Tabel 3.4: Stand van zaken grondexploitatie Prinsenhof per 1 januari 2011

Het negatieve resultaat op de grondexploitatie is ten opzichte van de vorige herziening toegenomen. De verklaring hiervan wordt hieronder, na de tabel verschillenanalyse nader toegelicht, en is ook al in hoofdstuk 2.2 toegelicht.

(\*\*\*)

## C.4 Risico's en kansen

### 4.1 INLEIDING

In elke grondexploitatieberekening worden aannames gedaan om de planvorming te vertalen in cijfers en waarden. De berekening wordt uitgevoerd op basis van het beschikbare feitelijke materiaal en uitgangspunten. Een startend project heeft daarbij vooral veel uitgangspunten, en naarmate het project vordert is steeds meer duidelijkheid over zaken.

De kans dat de gehanteerde cijfers ook daadwerkelijk worden gerealiseerd is afhankelijk van veel interne en externe factoren. Externe factoren worden beschouwd als marginaal beïnvloedbaar en daardoor weinig stuurbaar. Een voorbeeld is de huidige kredietcrisis.

Interne factoren zijn in principe wel beïnvloedbaar. Hierbij kan gedacht worden aan de interne proceduregangen en productafspraken. Interne factoren zijn te beheersen door een adequaat management van kansen en bedreigingen. Adequate planbegeleiding en planning op basis van transparante budgettering, kosten- en opbrengstenbewaking zijn hierbij essentieel om een doelgericht management van kansen en bedreigingen te kunnen bewerkstelligen. Op voorhand staan overigens niet de kosten, maar de effectiviteit van investeringen en hun plaats in het plan- en planningsproces centraal.

Een goed beeld van de risico's en kansen waarmee een project te maken krijgt, en een inschatting van de stuurbaarheid is onontbeerlijk om een zo goed mogelijk resultaat te verkrijgen. Daarnaast is een risicoprofiel noodzakelijk om na te gaan of de stand van de ARG voldoende is om de zich voordoende risico's af te kunnen dekken.

### 4.2 RISICO-INVENTARISATIE PRINSENHOF

#### Risico's

De belangrijkste risico's bij de grondexploitatie Prinsenhof liggen aan de opbrengstenkant en hebben betrekking op de realisatie (programma en fasering) van de woontorens. Wooninvest heeft besloten aan de Annalaan minder te bouwen dan voorheen aangenomen. Het bouwrecht dat daarbij niet wordt ingezet kan nog worden ingezet in de Brugwachter I. WoonInvest is op dit moment zeer terughoudend om toezeggingen te doen over de ontwikkeling van de woontoren. Ditzelfde geldt ook voor Vidomes met betrekking tot de Brugwachter II aan de Frisolaan. Ook hier wordt door de ontwikkelende partij aangegeven dat door de economische crisis de realisatie van de woontoren, in ieder geval met het huidige programma, erg onzeker is. Voorlopig staan de opbrengsten van de Brugwachters nog opgenomen in de grondexploitatie, maar in de hierna gepresenteerde risico-inventarisatie is wel rekening gehouden met het mogelijk niet bouwen van de beide torens. Ook is berekend wat het effect is van het rekenen met de vaste grondprijs per sociale woning uit de Nota Grondprijzen. Beide risico's kunnen echter niet gelijktijdig optreden.

**Kansen**

Naast bovengenoemde risico's kent de grondexploitatie Prinsenhof ook een aantal kansen. Er is namelijk subsidie aangevraagd uit het Programma Duurzame Woonomgeving (€ 375.000) en de Knelpuntenpot binnen ISV (€ 135.000). Wanneer deze subsidie wordt toegekend, betekent dit een aanvullende dekking van de verliesvoorziening van € 510.000. Daarnaast is in de herziening nog geen rekening gehouden met de subsidie uit het Programma 40+ wijken, een bedrag van € 350.000. Deze bedragen zullen ten gunste komen van de Algemene Reserve Grondexploitaties, ter dekking van de verliesvoorziening.

Verder zal een deel van de kosten voor openbare verlichting ten laste komen van het Beheerplan openbare verlichting, alsmede een rioolaanpassing ten laste van het afdelingsbudget R&B. Wanneer dit verwerkt is, betekent dit een besparing op de kosten in de grondexploitatie van ca. € 360.000, en zal het resultaat van de grondexploitatie verlaagd worden.

**Conclusie**

(\*\*\*)

**Verschil ten opzichte van vorig jaar**

In de vorige herziening was het risicoprofiel € 1,2 miljoen. Het verschil met de vorige herziening wordt verklaard doordat nog niet alle subsidies en herstelboekingen zijn verwerkt. Wanneer de subsidie wordt toegekend en de herstelboekingen worden doorgevoerd betekent dit een positief effect op het saldo van de grondexploitatie en een aanvullende dekking van de verliesvoorziening in de ARG. Aan de andere kant komt het risicoprofiel weer terug op het niveau van de herziening van vorig jaar.

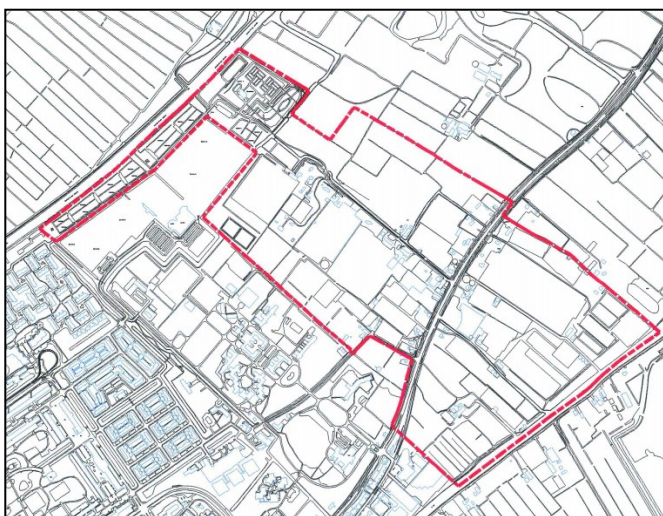
(\*\*\*)



## D Duivenvoordecorridor

### SAMENVATTING

Sinds 2001 werken de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg samen in het project Duivenvoordecorridor met als doel de geleidelijke uitplaatsing dan wel beëindiging van de glastuinbouw tussen de gemeenten Leidschendam-Voorbrug en Voorschoten en een versterking van de groene functies en een verbetering van het landschappelijk beeld. Het voorbereiden en uitvoeren van het plan wordt door beide gemeenten afzonderlijk voor het eigen gebied gedaan.



Het versterken van de groene functies kan worden bekostigd door het ontwikkelen van woningbouw in een zogenaamde rood-voor-groen constructie, waarbij is afgesproken dat de grondexploitatie maximaal een sluitend resultaat mag hebben.

Niet het gehele gebied wordt in ontwikkeling gebracht. Er is sprake van 5 deelgebieden, die in de grondexploitatie elk een aparte deelexploitatie betreffen, te weten Noorthey, Lijtweg, Oostbosch, Nieuw Oostbosch en Warmenhoven/Kranenburg.

### Resultaat van de herziening

In de onderstaande tabel wordt het resultaat van de herziening weergegeven.

Tabel 3.1 Resultaat herziening per 1-1-2011

	herziening per 1-1-2010	herziening per 1-1-2011	Vershil
Totale kosten	€ 70.968.494	€ 71.300.937	€ 332.443
Totale opbrengsten	€ 76.127.790	€ 76.508.969	€ 381.179
Nominaal resultaat	€ 5.159.296	€ 5.208.032	€ 48.736
Resultaat op eindwaarde (31-12-2017)	€ 286.916-	€ 338.487-	€ 51.571-
Resultaat op contante waarde (1-1-2010 en 1-1-2011)	€ 204.087-	€ 251.244-	€ 47.157-
Resultaat op datum 31-12-2011		€ 262.173-	

De voorziening wordt aangevuld tot € 262.173.

### Verschillenanalyse

Het verschil in resultaat wordt voornamelijk verkregen door een vrijval in de verwervingsbudgetten, een verhoging van het budget voor de infrastructuur (aantakking op de provinciale weg) en een verhoging van het budget voor riolering.

De fasering van de uitgifte van de grond is aangepast. Er wordt uitgegaan van gronduitgifte voor de bouw van ca. 80 woningen per jaar vanaf 2013.

**Risicoanalyse**

Uit de risico-analyse volgt een reeel risico van € 3,6 mln. Het belangrijkste risico betreft het halen van de grondopbrengsten.

## D.1 Inleiding

### 1.1 DOEL VAN DE GRONDEXPLOITATIE

Sinds 2001 werken de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg samen in het project Duivenvoordecorridor met als doel de geleidelijke uitplaatsing dan wel beëindiging van de glastuinbouw tussen de gemeenten Leidschendam-Voorbrug en Voorschoten, een versterking van de groene functies en een verbetering van het landschappelijk beeld. Het voorbereiden en uitvoeren van het plan wordt door beide gemeenten afzonderlijk voor het eigen gebied gedaan.

Deze grondexploitatie is de financiële vertaling van ontwikkelingen die binnen het plangebied plaatshebben, en wordt jaarlijks herzien met als doel de actuele stand van zaken van het project inzichtelijk te maken aan de hand van het financiële saldo. Dit wordt gecommuniceerd door middel van deze rapportage, waarin wordt verklaard hoe tot het huidige financiële saldo van het project is gekomen. Het saldo wordt uitgedrukt in de netto contante waarde per 1-1-2011.

### 1.2 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT<sup>1</sup>

De Duivenvoordecorridor is een oud strandwallen- en strandvlaktenlandschap tussen de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg in. Het is onderdeel van een van de weinige en laatste groene verbindingen tussen de duinen en het Groene Hart, een gebied dat een belangrijke regionale functie heeft als 'regiopark' waar stedelingen kunnen recreëren in de rust van de natuur. De Duivenvoordecorridor vormt in dit gebied de 'groene taille'. Het gehele gebied is in de Nota Ruimte als Rijksbufferzone aangewezen tussen de stedelijke regio's van Den Haag en Leiden. Het betreft een zogenaamde 'Groene Slinger' die het strand met het Groene Hart verbindt.

De gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben gezamenlijk een Structuurvisie ontwikkeld voor de Duivenvoordecorridor. De ambities ten aanzien van dit gebied zijn hierin als volgt samengevat:

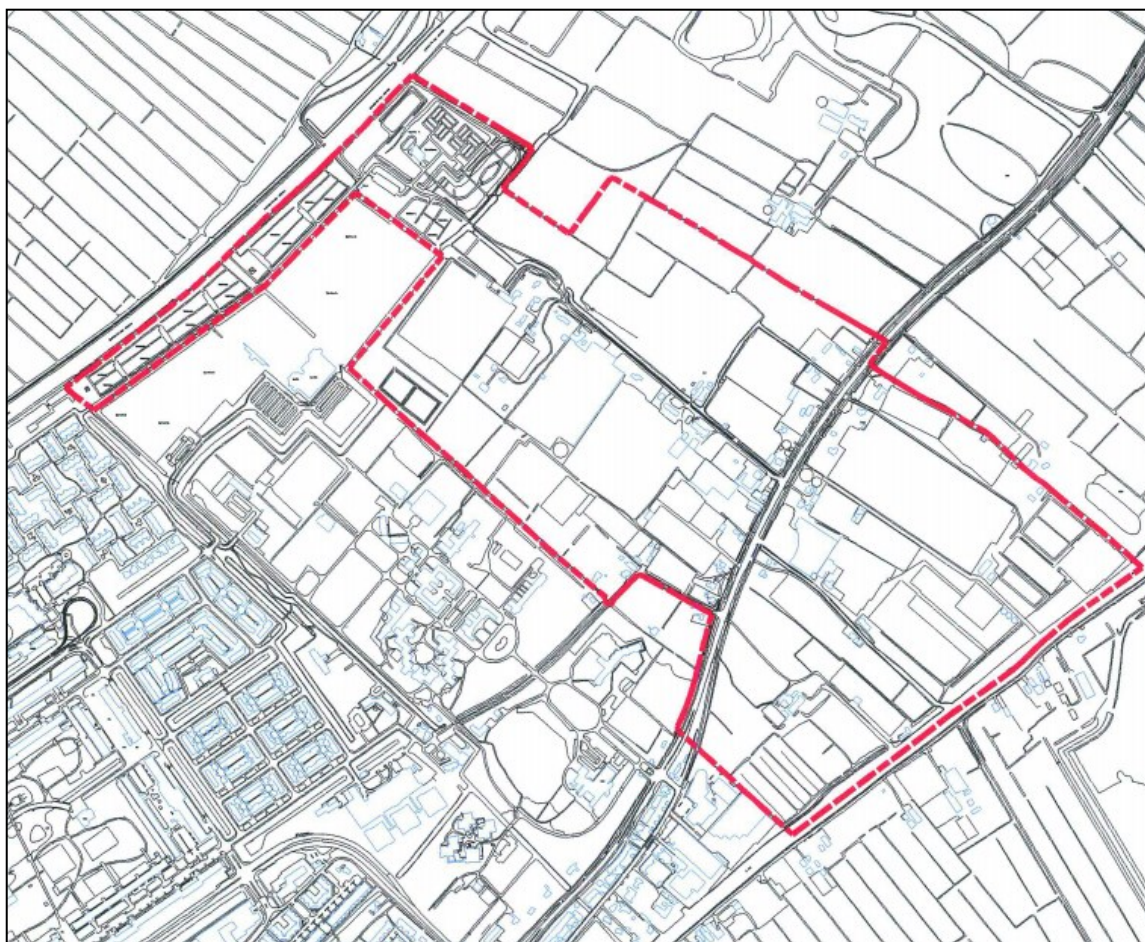
- Het openhouden van een groene verbindingszone tussen Groene Hart en de strandwallen bij Wassenaar (de 'Groene Slinger').
- Herstel en behoud van een waardevol coulissenlandschap;
- Aantrekkelijke vergezichten realiseren (waar die nu nog worden belemmerd door de aanwezigheid van kassen).
- Hoge cultuurhistorische waarde benadrukken. Van oudsher hebben diverse landhuizen en buitenplaatsen in het gebied gelegen, waarvan nog restanten aanwezig zijn. Deze dienen in stand gehouden te worden.
- Verhogen van natuurwaarden.

---

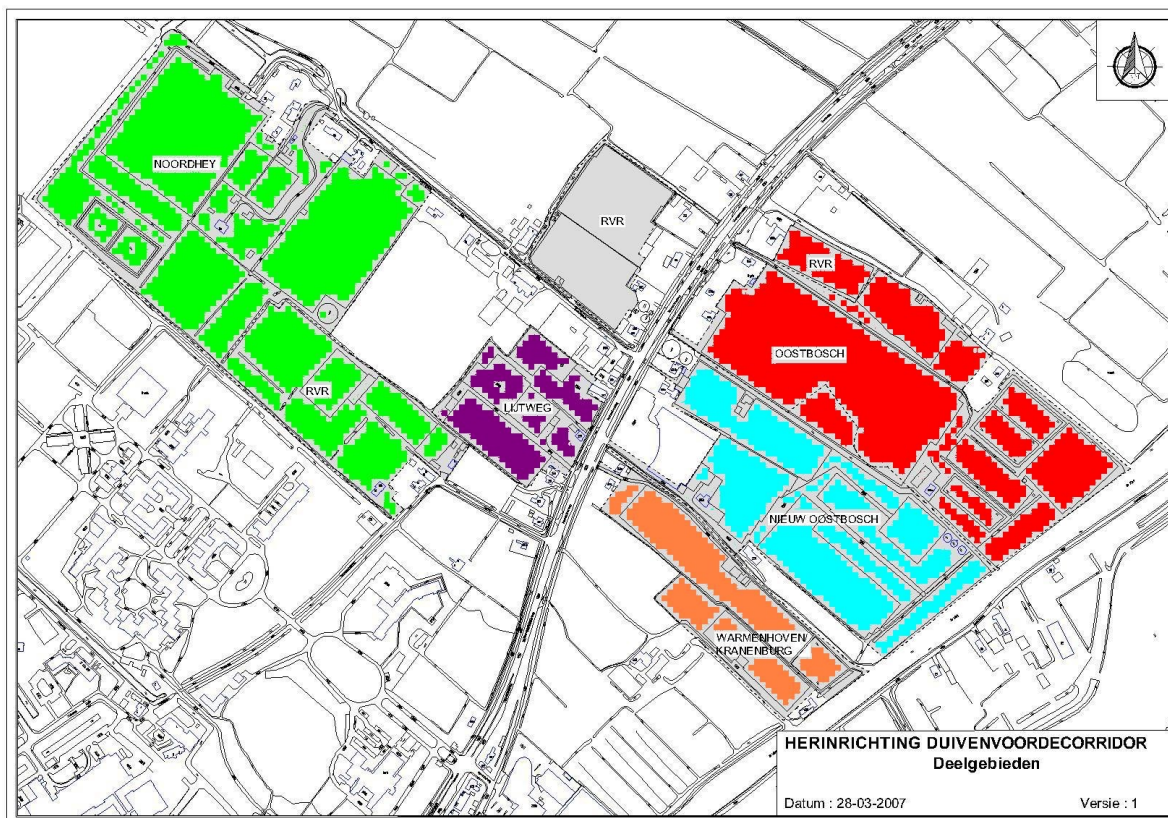
<sup>1</sup> Teksten deels uit concept projectplan EFRO-subsidie versie 1 december 2008

Het versterken van de groene functies kan worden bekostigd door het ontwikkelen van woningbouw in een zogenaamde rood-voor-groen constructie, waarbij is afgesproken dat de grondexploitatie maximaal een sluitend resultaat mag hebben. In hoofdstuk 2 wordt hier dieper op ingegaan.

Het plangebied van het deel van Leidschendam-Voorburg komt niet geheel overeen met de bestemmingskaartgrens, en is weergegeven in onderstaande kaart. Het gebied wordt globaal begrenst aan de noordkant door de grens met Voorschoten, ten oosten door de Vliet, ten zuiden door de perceelsgrens langs Veurseweg 280 achter de huispercelen van nrs 293 t/m 287 via de Lijtweg (exclusief de woonpercelen van nrs 10 t/m 16) tot aan de westkant de Dobbewatering.



Niet het gehele gebied wordt in ontwikkeling gebracht. Er is sprake van 5 deelgebieden, die in de grondexploitatie elk een aparte deexploitatie betreffen, te weten Noorthey, Lijtweg, Oostbosch, Nieuw Oostbosch en Warmenhoven/Kranenburg. De 5 deelgebieden zijn in de onderstaande kaart weergegeven.



Er is nog een zesde, algemene deexploitatie waarin de plankosten zijn opgenomen en de plangebiedbrede posten, zoals bijvoorbeeld de subsidie-inkomsten, en uitgaven voor recreatie buiten de 5 deelgebieden.

### 1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 behandelt de uitgangspunten van de grondexploitatie. Eerst komen de algemene macro-economische parameters (kosten- en opbrengstenstijging, rente) aan bod. Vervolgens wordt een korte toelichting gegeven op het toekomstig ruimtegebruik binnen het plangebied. Tevens worden in hoofdstuk 2 de oorspronkelijke financiële uitgangspunten behandeld, waarna een overzicht volgt van de belangrijkste ontwikkelingen tot en met de vorige herziening. In paragraaf 2.2 wordt een doorkijk naar verwachte ontwikkelingen in de toekomst gegeven.

In hoofdstuk 3 staat een overzicht van de actuele financiële resultaten en de verschillen ten opzichte van de vorige herziening. Hoofdstuk 4 bevat een analyse van de kansen en risico's die gedurende de resterende looptijd van de grondexploitatie kunnen optreden.

## D.2 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt weergegeven welke besluiten en uitgangspunten ten grondslag liggen aan het resultaat.

### 2.1 UITGANGSPUNTEN

#### 2.1.1 Beleid, besluiten en afspraken

De ontwikkeling van het gebied wordt al vele jaren besproken door verschillende overheden en organisaties. Dit heeft geresulteerd in verschillende beleidsstukken en afspraken die het kader schetsen voor de ontwikkeling. In deze paragraaf worden de belangrijkste kaderstellende stukken, besluiten en afspraken met de diverse partijen besproken die uiteindelijk hun effect hebben in de cijfers.

##### **Beleid Rijk en Provincie**

Het Rijk en de provincie zien dit gebied als een belangrijke zone om verstedelijking tegen te gaan en groen en recreatie te stimuleren. In diverse beleidsstukken is dit vastgelegd:

1. Nota Ruimte: De Duivenvoordecorridor is aangewezen als Rijksbufferzone;
2. Streekplan (2003): heeft de Duivenvoordecorridor als natuurgebied aangewezen, het glas dient geheel gesaneerd te worden. Daarbij is een uitwerkingsplicht opgenomen voor de ontwikkeling van “groene woonmilieus” ter bekostiging.

##### **Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor**

Dit convenant is gesloten tussen VROM, de provincie, de gemeente Voorschoten en onze gemeente op 19 februari 2008. In dit convenant is vastgelegd dat 33 ha glas wordt gesaneerd. Als kostendrager mag maximaal 5 ha bebouwd worden.

##### **Overeenkomst Zuidvleugel Zichtbaar Groener**

Op 7 december 2005 getekend door de Provincie en de 5 regio's in de Zuidvleugel. Hierin zijn de verschillende RodS-projecten (Recreatie om de Stad) vastgelegd. In deze overeenkomst is het project benoemd. De overeenkomst geldt als basis voor de overeenkomst Integrale Groenontwikkeling Duivenvoordecorridor.

##### **Overeenkomst Integrale Groenontwikkeling Duivenvoordecorridor**

Op 17 april 2009 is deze overeenkomst getekend door de provincie, gemeente Voorschoten en onze gemeente. Met de ondertekening van dit document zegt de provincie een subsidie toe van € 3.015.000 voor verwervingen, € 175.000 voor inrichting en nog een nader te bepalen bedrag voor beheerskosten (max. 25% van het totaal).

### **Gemeentelijke documenten en besluitvorming.**

1. Structuurvisie Duivenvoorde (2003): langetermijnvisie waarin onder andere zijn opgenomen:
  - a. de herinrichting van oude buitenplaatsen, deels met de oorspronkelijk aanwezige tuinstructuren;
  - b. de ontwikkeling (of realisatie) van nieuwe buitenplaatsen met nieuwe bosschages en klassieke tuinen;
  - c. de ontwikkeling van thans nog versnipperde landschapseenheden tot meer samenhangende open ruimtes met nieuwe zichtlijnen naar andere delen van het buitengebied, en
  - d. een verbetering van de recreatieve toegankelijkheid van het gebied door aanleg en uitbreiding van het padenstelsel voor fietsers en wandelaars.
2. Bestemmingsplan Duivenvoordecorridor (vastgesteld op 5 september 2007, onherroepelijk op 29 juni 2009). Op 2 punten is goedkeuring onthouden: mbt locatie Warmenhoven en locatie van der Kooij. Hiervoor zal een reparatie worden uitgevoerd;
3. Vestiging voorkeursrecht op basis van het bestemmingsplan;
4. (\*\*\*)
5. (\*\*\*)
6. 2 Collegebesluiten, van 6 juli 2010 en 14 december 2010, tot aankoop van glastuinbouwbedrijven.

### **Veurse Horsten bv**

De partijen Bouwfonds en Schouten de Jong hebben een samenwerking opgesteld genaamd Veurse Horsten BV. Deze partij heeft met enkele eigenaren in het deelgebied afspraken over verwerving in de toekomst, hoewel de gemeente voorkeursrecht heeft gevestigd.

Er is een concept-intentievereenkomst opgesteld om voor deelgebied Noorthey een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek uit te voeren, om vervolgens, indien beide partijen de ontwikkeling haalbaar achten, een realisatieovereenkomst te sluiten. Voor de gemeente is daarbij van belang dat het gehele plangebied haalbaar is. De overeenkomst is tot op heden echter nog niet ondertekend omdat Veurse Horsten meer percelen wil toevoegen dan oorspronkelijk in de overeenkomst is opgenomen.

## **2.1.2 Planning, parameters en grondgebruik**

### **Planning**

(\*\*\*)

De opgenomen planning is niet per definitie de volgorde waarop de deelplannen worden gerealiseerd. Indien de planning wordt aangepast zal dit slechts een gering effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie, mits de realisatie van ca. 80 woningen per jaar niet wordt losgelaten.

## Parameters

In de grondexploitatie is er sprake van 3 parameters waarmee het resultaat op eindwaarde en contante waarde berekend wordt, namelijk de kostenstijging, de opbrengstenstijging en de rentevoet.

Voor civieltechnische kosten is een goede indicatie voor kostenstijgingen de GWW-index, de index voor kosten voor Grond, Weg en Waterbouw. Afgelopen jaar is de kostenstijging 2,5% geweest. De kosten zijn dan ook van prijspeil 1-1-2010 naar prijspeil 1-1-2011 geïndexeerd met 2,5%. Hoewel de laatste jaren de kosten voor civieltechnische werkzaamheden enorm zijn gestegen, wordt verwacht dat naar aanleiding van de crisis de kosten zullen dalen. De meeste kosten zullen echter pas over enkele jaren gemaakt gaan worden. In het model daarom wordt rekening gehouden met een kostenstijging van 2,0% over de komende jaren.

De stijging van verwervingskosten zijn lastig in te schatten, omdat het te betalen bedrag afhankelijk is van onderhandelingen. Gezien de behaalde onderhandelingsresultaten wordt het niet nodig geacht de verwervingskosten van 1-1-2010 naar 1-1-2011 te indexeren. Echter hebben we wel te maken met de gebruikelijke inflatie daarom is er voor gekozen om naar de toekomst toe stijging van de verwervingskosten met een percentage van 2,0% aan te houden.

De jaren voor de crisis zijn prijzen voor woningen jaarlijks met ca. 4,5% gestegen. In deze grondexploitatie is altijd conservatief gerekend met 2%, of minder opbrengstenstijging. In 2008 is vanwege de crisis geen prijsstijging meegenomen. In 2009 zijn de prijzen opnieuw ingeschat op basis van een marktonderzoek. In de prijspeil aanpassing naar 1-1-2011 is er gezien de huidige situatie op de woningmarkt geen prijsstijgingen meegenomen. Het is nog onduidelijk hoe de woningmarkt zich in de toekomst zal ontwikkelen. Omdat het nog enkele jaren zal duren voor er daadwerkelijk gebouwd gaat worden is de verwachting dat de markt nog wel zal aantrekken. Omdat er de laatste jaren sprake was van een overspannen woningmarkt wordt echter ervan uitgegaan dat een conservatieve schatting naar de toekomst toe van 1% groei per jaar op zijn plaats is.

De rente over boekwaarde en voor de contante berekening wordt gelijkgezet met de rente die de gemeente bij de begroting toepast: 4,35%.

In onderstaande tabel zijn de parameters samengevat:

Tabel 2.2 Parameters

	Indexatie naar 1-1-2010	Grondexploitatie
Kostenstijging		2,00%
Verwerving	0%	
Civiele kosten	2,5 %	
Opbrengstenstijging	0%	1,00%
Rente	Nvt	4,35%



## **Grondgebruik**

In 2009 en 2010 is er een nieuw inrichtingsplan opgesteld met een nieuw woningbouwprogramma en een verschuiving van een aantal andere functies. Daarbij is getoetst of de functies passen in het bestemmingsplan en of de uitvoering financieel haalbaar is. (\*\*\*)

### **2.1.3 Uitgangspunten per kostenpost**

#### **Verwerving**

Bij het opstellen van de eerste grondexploitatie in 2005 zijn de verwervingskosten geraamd op basis van taxaties. Daarnaast is 1% bijkomende kosten meegenomen ter dekking van aankoopkosten, (\*\*\*). Deze taxaties zijn jaarlijks verhoogd met een index. (\*\*\*)

(\*\*\*)

Naast het verwervingsbudget is er een post voor de bijkomende kosten, dat onder andere is bedoeld voor het inschakelen van een verwerper. Ingeschat wordt dat het inschakelen van een verwerper ongeveer de helft van het budget zal kosten. De overige kosten zijn voor notaris, kadasteruittreksels en verrekeringen voor belastingen ed.

(\*\*\*)

#### **Slopen opstallen en tijdelijk beheer**

(\*\*\*)

In de grondexploitatie is op advies van de verwerper een bedrag opgenomen van € 2 ton voor het volledig obstakelvrij maken van percelen na de sloop van de kassen.

Het restant van het bedrag dat is opgenomen betreft de kosten voor het tijdelijk beheer totdat de kavels uitgegeven worden. Onder tijdelijk beheer wordt verstaan het beheer van aangekochte percelen met opstallen tot moment dat de werkzaamheden worden uitgevoerd. Onder tijdelijk beheer kan vallen de huur van hekken, snoeien, beheer van gebouwen, verzekeringen, etc.

Uitgaande van 50% gesloopte percelen met een tijdelijk beheer van 1% en 50% percelen met opstallen met een tijdelijk beheer van 2,0% is de post tijdelijk beheer bepaald op 1,5% van de verwervingskosten.

In de ramingen is rekening gehouden met beheerskosten voor de openbare ruimte tot de oplevering van het gebied. Het budget is geraamd op 1% over kosten voor bouw- en woonrijpmaken.

#### **Saneren: bodemverontreiniging en archeologie**

In het kader van het bestemmingsplan is een historisch onderzoek gedaan naar onder andere bodemonderzoeken (10-11-2006, M. van Rijn). Uit dit historisch onderzoek blijkt dat er diverse percelen verdacht zijn, door onder andere voormalige olietanks bij woningen en bedrijven,

erfverhardingen, asbest ter plaatse van voormalige kassen, puindempingen en puinfunderingen, mogelijke verhoogde gehalten aan nikkel in het grondwater wegens gebruik van bestrijdingsmiddelen en verhoogde gehalten aan EOX (bestrijdingsmiddelen).

In het rapport wordt het advies gegeven vrijkomende grond en baggerspecie direct te onderzoeken en indien mogelijk direct te verwerken in het gebied zelf. Daarvoor is het raadzaam een gronddepot in te richten in het gebied zelf. Indien het depot langer dan 6 maanden in werking is, is een milieuvergunning noodzakelijk.

In de grondexploitatie is een bedrag geraamd van € 1,1 mln euro voor bodemsanering.

In het kader van het bestemmingsplan is er een verwachtingenkaart voor Archeologie opgesteld door bureau RAAP (rapport 1362, december 2006). Hierbij is een historisch onderzoek uitgevoerd, en zijn enkele boringen gedaan. Hieruit is gebleken dat het gehele projectgebied als archeologisch waardevol gebied is aan te merken, met een hoge archeologische verwachting. Voor alle deexploitaties geldt dat er sprake is van een zone met 17<sup>e</sup> eeuwse boerderijen. Voor de deexploitaties Oostbosch, Nieuw-Oostbosch en Warmerhoven/Kranenburg is ook een verwachtingszone aangegeven voor het kanaal van Corbulo, een kanaal van Romeinse oorsprong. In het bestemmingsplan is bepaald dat (volgens bestemmingsplan) toelaatbare bouwwerken slechts mogen worden opgericht indien en voor zover de belangen van de archeologische waarden dit toestaan (art 26.3).

Aangezien nog niet duidelijk is of er daadwerkelijk sprake is van archeologisch waardevolle gebieden of er maatregelen getroffen moeten gaan worden is een budget per deelplan opgenomen voor een proefsleuf. Het daadwerkelijk moeten uitvoeren van opgravingen is opgenomen in de risicoparagraaf, omdat eventueel in het inrichtingsplan hierop nog gestuurd kan worden.

### **Bouw- en Woonrijpmaken**

Voor het Bouw- en Woonrijpmaken is gebruik gemaakt van kengetallen. (\*\*\*)

### **Planontwikkelingskosten**

De kosten zijn ingeschat op basis van werkelijke uren. De plankosten beslaan 31% van de civieltechnische kosten. Dit hoog percentage is het gevolg van de complexiteit van het project. Daarnaast is afgesproken dat er door het Rijk een Supervisor wordt ingeschakeld, waarvoor de beide gemeentes het grootste deel van de kosten moeten dragen (€ 1,7 ton = ruim 1%). Zonder deze extra kostenpost is het totaal aan plankosten lager dan 30%, en daarmee binnen het vastgelegde beleid in de Notitie Kostentoerekening uit 2005.

### **Risico en onvoorzien**

Gebruikelijk is een post van 10% over de civiele kosten op te nemen als onvoorzien. Uit deze post kunnen zaken als meerwerk of onverwachte, onvoorziene kostenposten worden gedekt.

### **Tijdelijk beheer**

(\*\*\*)

**Niet-verrekenbare BTW/rentekosten**

(\*\*\*)

Over de boekwaarde wordt rente toegekend. Deze kosten worden als boekwaarde in deze post opgenomen. Er is geen raming opgenomen, omdat de toekomstige rente door het model wordt berekend.

**2.1.4 Uitgangspunten per opbrengstenpost****Gronduitgifte woningbouw**

In 2007 heeft er een marktonderzoek plaatsgevonden naar aanleiding van het toenmalig programma. Dit onderzoek is uitgevoerd door Companen (juli 2007). Kort samengevat is de conclusie dat de locatie geschikt is voor het concept "landgoed wonen" doordat het dicht bij de stad ligt, een landschappelijk aantrekkelijke omgeving is met een hoge status. De doelgroep moet vooral worden gezocht in empty nesters (45-65 jaar), omdat voorzieningen verder weg liggen, en vanwege het dure programma.

In 2010 is er nogmaals een marktonderzoek uitgevoerd, ditmaal door RIGO. Ditmaal met het doel te onderzoeken of het gewenste programma voldoende opbrengt om alle kosten te dekken. Door dit gelijktijdig met het maken van het inrichtingsplan te onderzoeken is het mogelijk geweest het inrichtingsplan bij te sturen betreffende het aantal woningen. (\*\*\*)

In 2011 zal opnieuw een marktconsultatie plaatsvinden, op basis waarvan de ontwikkelingsstrategie zal worden herijkt.

De opbrengsten zullen blijvend worden getoetst aan de markt.

**Gronduitgifte niet-woningbouw**

De opbrengsten uit niet-woningbouw betreffen agrarische gronden die na de herinrichting van het gebied kunnen worden uitgegeven (bos en weiland), en bedrijventerreinen voor het tuincentrum.

(\*\*\*)

**Subsidies en bijdragen**

De gemeente heeft in 2006 een extra BLS (Besluit Locatiegebonden Subsidie) aangevraagd voor de bouw van sociale woningen in de gemeente. Als tegenprestatie voor deze extra BLS Vinac subsidie wordt van de gemeenten verwacht dat ze een bedrag, gelijk aan het totale extra subsidiebedrag wat daadwerkelijk wordt ontvangen, investeren in openbaar toegankelijke groenprojecten met een relatie met de Vinac-bouwopgave. De subsidie van € 750.000 is reeds ontvangen in de grex.

Op 17 april 2009 is de "Overeenkomst Integrale Groen Ontwikkeling Duivenvoorde Corridor" ondertekend door de provincie, de gemeente Voorschoten en de gemeente Leidschendam-Voorburg. In deze Overeenkomst is vastgelegd dat de provincie een bijdrage doet van € 3.015.000 voor verwervingen (ZZG), € 174.000 voor inrichting (ILG) en 25% van de beheerskosten (pm).

In 2010 heeft er een doorbelasting van 30.000 euro aan de planontwikkelingskosten aan gemeente Voorschoten plaats gevonden. Dit betreffen gezamenlijke kosten die de gemeente aan Voorschoten heeft voorgesloten.

## **2.2 BLIK OP DE TOEKOMST**

In 2011 en de jaren erna zal het project steeds meer tot uitvoering komen. Op 15 juli 2010 heeft de gemeente haar eerste aankoop gedaan, 14 januari 2011 haar tweede. In 2011 zijn er verdere onderhandelingen gaande betreffende een cluster van percelen. Als de verwerving slaagt zal de gemeente meer dan de helft van het grondgebied in handen hebben.

In 2011 en verder zal het inrichtingsplan verder concreet worden gemaakt, waarbij ook de globale kostenraming van het inrichten van het gebied nader wordt onderbouwd. Daarbij zal niet het gehele gebied worden genomen, maar zullen de gebieden die het eerst aan zet komen als eerste worden uitgewerkt. Een gevolg kan zijn dat ook de deelplannen zoals die nu zijn gekozen gaan veranderen.

De keuze welke gebieden eerst worden ontwikkeld wordt mede genomen aan de hand van een in april te houden marktconsultatie. Uit deze marktconsultatie moet blijken of het programma aanspreekt, hoe de ontwikkeling het beste gefaseerd kan worden, en hoe groot de deelgebieden zouden moeten zijn.

In 2011 zal er beleid worden vastgesteld omtrent de verevening voor groen in het project. Omdat het doel van het project het opruimen van kassen en het realiseren van groen is, moet worden gewaarborgd dat alle kosten van groen gedekt zijn door de woningbouw, ook voor aan te besteden delen waar de opbrengsten wellicht hoger liggen dan de kosten.

De eerste kassen zullen naar verwachting in 2012 verdwijnen.

## D.3 Resultaten

### 3.1 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE PER 1-1-2011

In de bijlage is de eindwaardeberekening opgenomen van het project. Hier is het volgende resultaat af te lezen:

Tabel 3.1 Resultaat herziening per 1-1-2011

	herziening per 1-1-2010	herziening per 1-1-2011	Vershil
Totale kosten	€ 70.968.494	€ 71.300.937	€ 332.443
Totale opbrengsten	€ 76.127.790	€ 76.508.969	€ 381.179
Nominaal resultaat	€ 5.159.296	€ 5.208.032	€ 48.736
Resultaat op eindwaarde (31-12-2017)	€ 286.916-	€ 338.487-	€ 51.571-
Resultaat op contante waarde (1-1-2010 en 1-1-2011)	€ 204.087-	€ 251.244-	€ 47.157-
Resultaat op datum 31-12-2011		€ 262.173-	

#### Kosten

Het grootste deel van de kosten wordt bepaald door de verwervingen en bijkomende verwervingskosten. (\*\*\*) De kosten voor het woonrijpmaken is de tweede grote kostenpost, (\*\*\*). De totale plankosten worden geschat op € 4.5 mln.

#### Opbrengsten

Er zijn 2 opbrengstesoorten geraamd: de gronduitgifte (\*\*\*) en subsidies en bijdragen van derden en de gemeente zelf (\*\*\*) .

#### Resultaat

Het resultaat op nominale waarde wordt verkregen door de kosten van de opbrengsten af te trekken. Het project heeft echter een looptijd van meerdere jaren, waardoor er sprake is van inflatie op de prijzen, en rente op de boekwaarden. Het resultaat op eindwaarde (31-12-2017) heeft hiermee rekening gehouden. Het resultaat op contante waarde is het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar prijspeil 1-1-2011.

#### Boekwaarde per 1-1-2011

De totale boekwaarde is weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Gerealiseerde boekwaarden

	Per 1-1-2010	Gerealiseerd in 2010	Totale boekwaarde
Verwervingen	€ 0	€ 1.601.971	€ 1.601.971
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 12.729	€ 12.729
Planontwikkelingskosten	€ 1.200.011	€ 566.336	€ 1.766.347
Rentekosten	€ 91.749	€ 72.407	€ 164.156
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 1.291.760</b>	<b>€ 2.253.443</b>	<b>€ 3.545.203</b>
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 9.665</b>	<b>€ 2.736.179</b>	<b>€ 2.745.844</b>
<b>Stand rekening</b>	<b>€ 1.282.095-</b>	<b>€ 482.736</b>	<b>€ 799.359-</b>

### **Geraamde kosten en opbrengsten voor 2011**

In tabel 3.3 is de jaarschijf voor 2011 opgenomen. Het budget van verwervingen is altijd lastig in te schatten, en is afhankelijk van de voortgang van verwervingsgesprekken. De opbrengst betreft het tweede deel van de ZZG-subsidie, deze is ontvangen in het eerste kwartaal van 2011.

(\*\*\*)

### **ARG**

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een Algemene Reserve Grondexploitatie ingesteld, waar de positieve en negatieve resultaten van alle lopende grondexploitatie in worden verrekend. Voor het negatieve resultaat wordt een voorziening getroffen die gedekt wordt in deze ARG. De voorziening die getroffen moet worden (per 31-12-2011) is weergegeven in tabel 3.1, en bedraagt € 262.173. In de jaarrekening is een voorziening opgenomen per 31-12-2010 (€ 251.244), de voorziening wordt bij de vaststelling van de grondexploitatie opgehoogd.

## **3.2 VERSCHILLENANALYSE**

Om de verschillen te verklaren is er een verschillenanalyse uitgevoerd. De cijfermatige samenvatting staat in tabel 3.4.

### **Kosten**

Het model waarin de grondexploitatie wordt opgesteld berekend de toekomstige rente zonder deze als raming weer te geven. De rente over het afgelopen boekjaar komt echter wel terecht in de boekwaarde, en lijkt daarmee tot een tegenvaller te leiden, terwijl dit niet het geval is.

Omdat er nog veel kosten gemaakt moeten worden is heeft de indexatie naar prijspeil 2011 een groot effect op het nominaal resultaat. Hiervoor geldt ook dat deze indexatie vorig jaar ook was berekend, maar alleen zichtbaar wordt in het resultaat op eindwaarde.

(\*\*\*)

Het budget voor de rotonde is bijgeraamd. De reden hiervoor is dat de rotonde een element is in een provinciale weg. De verkeersintensiteit is hier hoog en de vormgeving van de rotonde zal zeer waarschijnlijk meerstrooks zijn wat een verhoging van de prijs betekent. Ook is er budgettair rekening gehouden met mogelijkerwijs aanpassingen aan de Veursestraatweg als gevolg van de nieuwe aansluitingen uit de deelgebieden. Te denken valt aan invoegstroken om de verkeersveiligheid te borgen.

Tot slot is het er een budget opgenomen voor het riool aan de Veursestraatweg. Deze was in de vorige raming niet meegenomen. Zeker is dat de ligging van de deelgebieden niet direct gelegen is aan het hoofdriool aan de Veursestraatweg zodat er strengen in het gebied moeten worden gelegd. Deze moeten mogelijk worden ondersteund door 1 of meerdere gemalen, hiervoor is eveneens budget opgenomen.

(\*\*\*)

### **Opbrengsten**

Er is een niet-geraamde opbrengst gerealiseerd in 2010. Dit betreft de verrekening van kosten met de Gemeente Voorschoten. Er zijn een aantal gezamenlijke opdrachten uitgedaan, die door de Gemeente Leidschendam-Voorburg zijn betaald en zijn verrekend met de Gemeente Voorschoten.

(\*\*\*)

### **Faseringsinvloeden**

De verschuiving in de planning en de nieuwe ramingen heeft in totaal een verschil van bijna € 5 ton negatief in de fasering tot gevolg. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de opbrengsten verder naar achteren zijn gefaseerd naar het meer realistische 80 woningen per jaar. De kostenstijging is dit jaar naar beneden bijgesteld van 2,5% naar 2%. Dit heeft een positief effect van bijna € 4 ton. In totaal heeft dat een effect van € 1 ton negatief.

## D.4 Risico's en kansen

### 4.1 INLEIDING

In elke grondexploitatieberekening worden aannames gedaan om de planvorming te vertalen in cijfers en waarden. De berekening wordt uitgevoerd op basis van het beschikbare feitelijke materiaal en uitgangspunten. Een startend project heeft daarbij vooral veel (vaak nog beïnvloedbare) uitgangspunten, en naarmate het project vordert neemt de zekerheid over de realisatie van deze uitgangspunten toe.

De kans dat de gehanteerde cijfers ook daadwerkelijk worden gerealiseerd als geraamd is afhankelijk van veel interne en externe factoren. Externe factoren worden beschouwd als marginaal beïnvloedbaar en daardoor weinig stuurbaar. Een voorbeeld is de recente kredietcrisis.

Interne factoren zijn in principe wel beïnvloedbaar. Hierbij kan gedacht worden aan de interne proceduregangen en productafspraken. Interne factoren zijn te beheersen door een adequaat management van kansen en bedreigingen. Adequate planbegeleiding en planning op basis van transparante budgettering en kosten- en opbrengstenbewaking zijn hierbij essentieel om een doelgericht management van kansen en bedreigingen te kunnen bewerkstelligen. Op voorhand staan overigens niet de kosten, maar de effectiviteit van investeringen en hun plaats in het plan- en planningsproces centraal.

Een goed beeld van de risico's en kansen waarmee een project te maken krijgt, en een inschatting van de stuurbaarheid is onontbeerlijk om een zo goed mogelijk resultaat te verkrijgen. Daarnaast is een risicoprofiel noodzakelijk om na te gaan of de stand van de ARG voldoende is om zich voordoende risico's af te kunnen dekken.

### 4.2 RISICO-INVENTARISATIE

(\*\*\*) In de geheime rapportage zijn de belangrijkste risico's en kansen opgenomen die effect kunnen hebben op het financiële resultaat van het project.

Om tot een financieel profiel te komen is de kans maal het effect uitgerekend. De bedragen die hier uitkomen zijn echter niet per definitie de risico-bedragen waarmee rekening dient te worden gehouden. Er zijn ook maatregelen genoemd die bij kunnen sturen om risico's te vermijden of te beperken. Een aantal risico's zullen zich mogelijk pas voordoen over een aantal jaar, of zullen verspreid over een aantal jaar kunnen voordoen. Dat geeft de tijd om bij te sturen.

Op de risico's worden door de projectmanager en haar projectteam continu gestuurd. De risico-tabel zal er daarom jaarlijks anders uitzien. Daarnaast zal er in 2011 worden gewerkt aan de doorontwikkeling van de risico-analyse. Bij de nota weerstandsvermogen, die dit jaar wordt herzien, zullen regels omtrent worden opgenomen.



(\*\*\*)

## E Damcentrum

### SAMENVATTING

Het project Leidschendam Centrum heeft als doel om het historisch centrum van Leidschendam weer een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken voor winkelend publiek en omwonenden. Het grootste deel van de uitvoering van dit doel wordt gedaan met de ontwikkelaar Schouten de Jong Bouwfonds (SJB). Met deze partij is een VOF opgericht.

De gemeentelijke grondexploitatie Damcentrum bestaat sinds 2004. De gemeentelijke grondexploitatie heeft als doel alle kosten en opbrengsten in beeld te brengen die *niet* in de gezamenlijke VOF-grondexploitatie zijn opgenomen.

Ten opzichte van vorig jaar is de grootste verandering dat het deelplan met de verrekeningen niet meer is meegenomen in deze rapportage, omdat deze, op aangeven van de accountant, is opgenomen op de balans. Wat overblijft is de laatste gemeentelijke locatie (Damlaan 1), historische boekwaarden, en enkele overige kosten en opbrengsten.

Het resultaat van de herziening van deze grondexploitatie is als volgt:

Tabel 3.1 Resultaat herziening per 1-1-2011

	Gemeentelijke grondexploitatie	historische boekwaarden	Overig	Samen
Totale kosten	€ 2.906.692	€ 18.305.580	€ 18.450	€ 21.230.722
Totale opbrengsten	€ 1.555.104	€ 14.816.331	€ 110.000	€ 16.481.435
Nominaal resultaat	€ 1.351.588-	€ 3.489.248-	€ 91.550	€ 4.749.286-
Resultaat op eindwaarde (31-12-2011)	€ 1.399.796-		€ 95.532	€ 1.304.264-
Resultaat op contante waarde (1-1-2011)	€ 1.341.444-		€ 91.550	

Dit jaar wordt voorgesteld het deel met de historische kosten af te sluiten.

In tabel 3.2 wordt het verschil ten opzichte van vorig jaar mbt de gemeentelijke grondexploitatie weergegeven:

Tabel 3.2 Verschil resultaat per 1-1-2011 ten opzichte van 1-1-2010

	herziening per 1- 1-2010	herziening per 1- 1-2011	Verschil
Totale kosten	€ 2.757.401	€ 2.906.692	€ 149.291-
Totale opbrengsten	€ 1.564.327	€ 1.555.104	€ 9.223
Nominaal resultaat	€ 1.193.074-	€ 1.351.588-	€ 158.514
Resultaat op eindwaarde (31-12-2013 resp 31-12-2011)	€ 1.396.359	€ 1.399.796-	
Resultaat op contante waarde (1-1-2010 resp 1-1-2011)	€ 1.177.680	€ 1.341.444-	

Met betrekking tot deze gemeentelijke grondexploitatie is er geen sprake meer van financiële risico's, waarvoor een dekking nodig is.

## E.1 Inleiding

### 1.1 DOEL VAN DE GRONDEXPLOITATIE

Het project Leidschendam Centrum heeft als doel om het historisch centrum van Leidschendam weer een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken voor winkelend publiek en omwonenden. Het grootste deel van de uitvoering van dit doel wordt gedaan met de ontwikkelaar Schouten de Jong Bouwfonds (SJB). Met deze partij is een VOF opgesteld.

De gemeentelijke grondexploitatie Damcentrum bestaat sinds 2004. De gemeentelijke grondexploitatie heeft als doel alle kosten en opbrengsten in beeld te brengen die *niet* in de gezamenlijke VOF-grondexploitatie zijn opgenomen.

De grondexploitatie is de financiële vertaling van ontwikkelingen die binnen het plangebied plaatshebben, en wordt jaarlijks herzien met als doel de actuele stand van zaken van het project inzichtelijk te maken aan de hand van het financiële saldo. Dit wordt gecommuniceerd door middel van deze rapportage, waarin wordt verklaard hoe tot het huidige financiële saldo van het project is gekomen. Het saldo wordt uitgedrukt in de nette contante waarde per 1-1-2011.

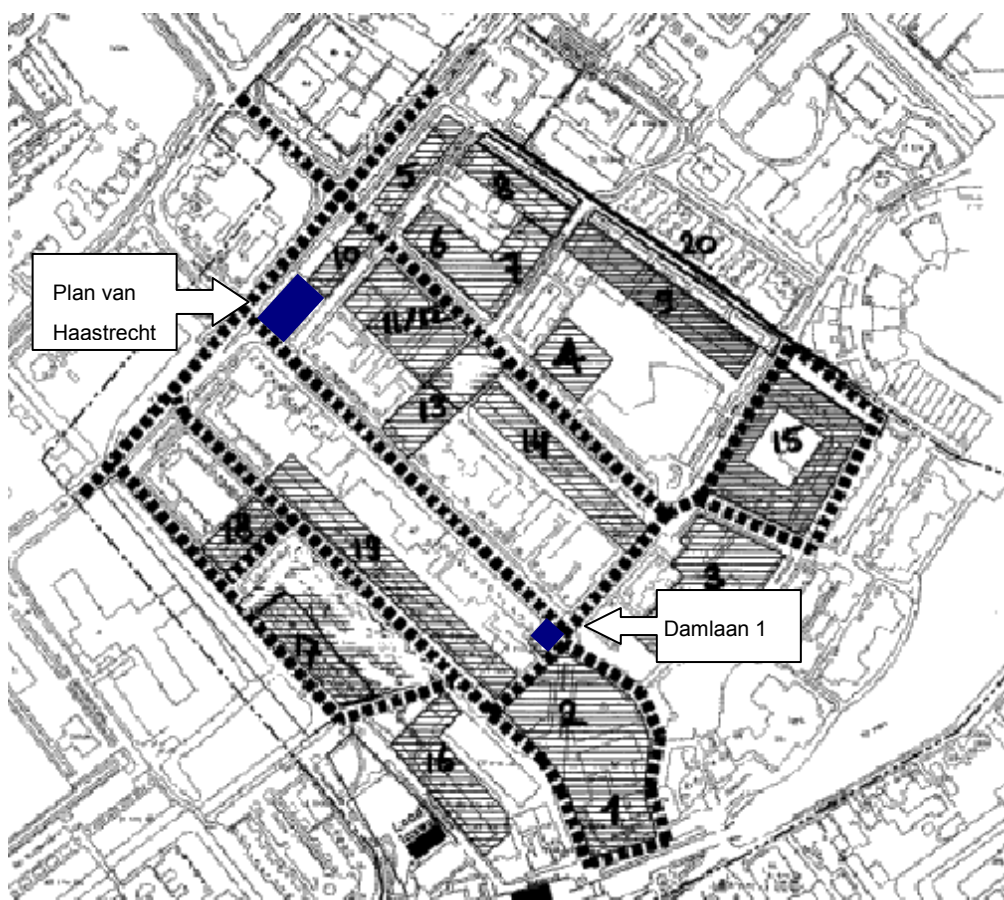
### 1.2 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het historisch centrum van Leidschendam voldoet al decennia niet aan de potentie die het gebied heeft. De economische ontwikkeling stagneerde, en er was onder andere sprake van leegstand en het uitblijven van ontwikkelingen. Al in 1991 heeft de gemeente aangegeven het gebied te willen ontwikkelen als sociaal-cultureel, buurt-/wijkwinkelgebied en vestigingsplaats voor zakelijke dienstverlening.

Na het opknappen van Leidsenhage en het bestuurscentrum van Leidschendam werd in het jaar 2000 begonnen met de herinrichting van het gebied door het schrijven van een Plan van Aanpak. Vervolgens zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten ontwikkeld, dat heeft geresulteerd in een Masterplan Damcentrum (oktober 2003).

In 2004 is de gemeente gaan samenwerken in een VOF met de partijen Schouten de Jong Bouwfonds, ING, Vidomes en Wooninvest. Voor deze samenwerking is een aparte VOF-grondexploitatie opgesteld, en een financiering voor de uitvoering van het project geregeld.

Het totale plangebied is gebaseerd op het Masterplan. Het totale plangebied omvat een oppervlakte van ca 20,3 hectare. In de VOF-grondexploitatie is 8,7 hectare buiten beschouwing gebleven. Dit betreft grotendeels de te handhaven bebouwing, maar ook Damlaan 1, die in deze gemeentelijke grondexploitatie Damcentrum opgenomen is.



Oorspronkelijk bestond de grondexploitatie uit de volgende deelplannen:

#### *Plan van Haastrecht*

Al in 2001 was er overeenstemming met een marktpartij over de ontwikkeling van dit plan. In 2005 en 2006 is het plan uitgevoerd, en dit deelplan is per 31-12-2006 afgesloten.

#### *Damlaan 1*

Naast het perceel van Damlaan 1 is een kavel gelegen die in eigendom is van de gemeente. De kavel is momenteel bestraat en maakt onderdeel uit van de openbare ruimte. De eigenaar van het pand Damlaan 1, wil op deze plek een nieuw pand bouwen met daarin winkelruimte en daarboven een aantal appartementen. Voor de realisatie van de bouwplannen dient een kavel ter grootte van 173 m<sup>2</sup> van de gemeente verworven te worden. Hiervoor was al eind 1999 overeenstemming bereikt. Op verzoek van de gemeente heeft de toenmalige eigenaar zijn bouwplannen aan de nieuwe plannen voor het Damcentrum aangepast. Inmiddels is het pand verkocht aan het bouw- en aannemersbedrijf Schouten de Jong.

De werkzaamheden in dit deelproject zijn afgerond, en er hoeft alleen nog maar levering van grond plaats te vinden. De levering zal in bebouwde staat plaatsvinden, en de ontwikkeling is gekoppeld

aan de ontwikkeling van Damplein. Deze is begin 2009 opgestart, en de verwachting is dat de grond in het tweede kwartaal van 2011 geleverd zal worden.

#### *Historisch Stadsherstel Damcentrum*

Voor de kwaliteitsverbetering van de historische panden in het gebied is een stimuleringsfonds opgericht die tot en met de herziening van vorig jaar in de grondexploitatie opgenomen is geweest. Aangezien dit geen activiteit is die in een grondexploitatie thuishoort is het budget hiervoor in een aparte reservering opgenomen.

#### *Gemeentelijke kosten Damcentrum*

Naast deze specifieke projecten zijn er in de grex ook kosten opgenomen voor werkzaamheden gerelateerd aan de VOF, maar die niet gedekt worden door de VOF-grex. De al gerealiseerde school de Zonnewijzer is bijvoorbeeld deels door de gemeente gefinancierd. Ook worden niet alle plankosten gedekt in de VOF-grex, en wordt een bijdrage aan de communicatiekosten gedaan. Tenslotte worden er nog kosten gemaakt voor het bewaken van de gemeentelijk belang in de VOF.

#### *Passantenhaven*

Tenslotte is in de Voorjaarsnota 2009 een bedrag toegekend voor de uitvoering van een Passantenhaven aan de Vliet. Ook deze activiteit is vorig jaar in een apart budget opgenomen.

#### *Verrekeningen met de PPS-grondexploitatie*

Tot vorig jaar zijn de verrekeningen tussen de gemeente en de VOF opgenomen geweest in deze rapportage over de gemeentelijke grondexploitatie. Gezien het feit dat deze verrekeningen via de exploitatie op de balans van de gemeente zijn verantwoord is er geen toegevoegde waarde ze in deze rapportage ook cijfermatig weer te geven. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 2.3.

### **1.3 LEESWIJZER**

In hoofdstuk 2 zullen de uitgangspunten voor de grondexploitatie worden besproken. In paragraaf 2.1 wordt gekeken naar gemaakte afspraken en besluiten en naar de parameters. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de gebeurtenissen in 2010 die een verandering in de grondexploitatie tot gevolg hebben gehad. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de financiële afspraken met de VOF. In hoofdstuk 3 wordt het resultaat van de herziening besproken, inclusief een verschillenanalyse ten opzichte van vorig jaar. In hoofdstuk 4 wordt tenslotte ingegaan op de risico's en kansen van het project.

In bijlage 1 zijn de cijfers van de grondexploitatie opgenomen.

## E.2 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt weergegeven welke besluiten en uitgangspunten ten grondslag liggen aan het resultaat. Daarbij wordt in paragraaf 2.1 stilgestaan bij besluiten en overeenkomsten die het project vormgeven. Ook de uitgangspunten van de berekening worden weergegeven. In paragraaf 2.2 worden de ontwikkelingen in het afgelopen jaar weergegeven. In paragraaf 2.3 wordt aangegeven wat er in 2011 gaat gebeuren.

### 2.1 UITGANGSPUNTEN

#### 2.1.1 Beleid, besluiten en afspraken

Deze grondexploitatie bestaat uit een aantal verschillende zaken die zich in 1 gebied afspelen. De meest ingrijpende is de herontwikkeling van het gebied in samenwerking met de VOF. In deze paragraaf worden de besluiten en afspraken achter deze werkzaamheden toegelicht.

##### **Samenwerking met de VOF**

In juni 2004 is een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie Schouten de Jong Bouwfonds (SJB), Vidomes, Wooninvest en ING-Vastgoed, voor de ontwikkeling van de Damlaan en het Damplein en het gebied erom heen. Inmiddels heeft SJB de ontwikkelrechten van ING overgenomen en treedt zij op als doe-ontwikkelaar voor WoonInvest en Vidomes. In de praktijk wordt nu dus vooral samengewerkt met SJB. De VOF voert voor de ontwikkeling van het gebied een eigen grondexploitatie, en heeft voor de financiering een eigen rekening bij de BNG. De gemeente is voor 50% aandeelhouder in de VOF, en deelt daarom voor 50% mee in het eindresultaat van deze grex (op dit ogenblik is er sprake van een negatieve VOF-grex). De te treffen voorziening is direct ten laste van de ARG opgenomen, en loopt niet via deze grondexploitatie.

Om fiscale redenen is afgesproken dat aangekochte gronden in eigendom blijven bij de gemeente. Dit betekent ook dat de werkzaamheden aan de gronden in opdracht van de gemeente geschieden. Hierdoor is het ook mogelijk gebruik te maken van het BTW-compensatiefonds. Zie paragraaf 2.3 voor de uitwerking hiervan.

Ook afgesproken is dat waar dat mogelijk is te leveren in de overdrachtsbelastingsfeer (OVB). Dit levert een fiscaal voordeel op van ca. 13%. Gronden mogen alleen in de OVB geleverd worden als zij nog niet bouwrijp zijn. Dat betekent dat er nog geen bouwrijp-werkzaamheden aan de grond en in de grond mag plaatsvinden voor de levering. Ten tijde van het opstellen van de SOK heeft de gemeente zich garant verklaard voor het minimaal behalen van een fiscaal voordeel van € 1 mln.

(\*\*\*)

## 2.1.2 Parameters en grondgebruik

Ten opzichte van vorig jaar is de grondexploitatie naar prijspeil 1 januari 2011 toegerekend. Aan de kostenkant, waar voornamelijk plankosten zijn opgenomen, is daarvoor een stijging van 2,5% aangenomen.

Aan de opbrengstenkant is alleen sprake van een opbrengst betreffende de verkoop Damlaan 1.

Voor deze levering is al een grondprijs afgesproken met een indexatie van 7% per jaar.

Voor de berekening van het resultaat op contante waarde dient rekening gehouden te worden met inflatie en rentekosten in de toekomst. Voor deze parameters zijn resp 2% kostenstijging, 1% opbrengstenstijging en 4,35% rente meegenomen. De rente is gelijk aan de rekenrente van de gemeentelijke begroting.

Tabel 2.1 Faseringsparameters

	Prijspeil 2010 naar 2011	Faseringsparameters
Kostenstijging	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging (alg)	0,00%	1,00%
Opbrengstenstijging Damlaan 1	7,00%	7,00%
Rentekosten	Nvt	4,35%
Renteopbrengsten	Nvt	4,35%
Rente contant maken	Nvt	4,35%

De grondexploitatie is gefaseerd op hele jaren, op 1 juli.

De opgenomen kostenposten in de grondexploitatie zijn niet gerelateerd aan oppervlakten in het te ontwikkelen gebied. Een tabel met het grondgebruik in het gebied is daarom niet relevant.

## 2.1.3 Uitgangspunten per post

### *Gronduitgifte woningbouw, niet-woningbouw en overige gronden*

In de boekwaarde is de gronduitgifte van de basisschool de Zonnewijzer opgenomen.

Er is nog sprake van 1 gronduitgifte: Damlaan 1. De levering van de grond zal tweede kwartaal 2011 geleverd worden. De grondprijs ligt al vast, afgesproken is een indexering van 7% per jaar.

### *Niet commerciële voorzieningen*

De boekwaarde van deze post bestaat uit een correctie op andere posten, en de grondkosten voor de nieuwe basisschool de Zonnewijzer ter hoogte van € 189.537, die al vanuit deze grondexploitatie zijn betaald aan de VOF en conform het collegebesluit hierover vanuit de Algemene Reserve Grondexploitaties zijn vergoed.

### *Subsidies en bijdragen*

In de boekwaarde zijn subsidies van hogere overheden opgenomen die we hebben ontvangen. In de raming staat nog een kleine bijdrage vanuit de ISV voor de (reeds aangelegde) speeltuin aan de Tuinderijstraat. Er staat nog een bedrag geraamd voor kunst.

### *Verwervingen*

Er is een boekwaarde opgenomen voor de verwerving van gronden en appartementsrechten voor de Zonnewijzer. Deze post betreft ook de boekwaarde voor alle kosten die gemaakt zijn voor verworven panden in de periode van aankoop tot verdere ontwikkeling. Er zullen geen andere verwervingen plaatsvinden.

### *Bouwrijpmaken*

Voor de verkoop van Damlaan 1 plaats kan vinden dient er nog een vuilcontainer verplaatst te worden. Dit zal gebeuren rond het moment dat de grond verkocht zal worden.

### *Planontwikkelingskosten*

In deze post zijn de boekwaarden en ramingen van de plankosten opgenomen. Deze plankosten bestaan uit 3 onderdelen: Inzet interne ambtenaren, kosten voor inzet en advisering door derden, en een boekwaarde voor kosten van een bodemonderzoek bij Damlaan 1.

Het is wenselijk gebleken om af en toe gespecialiseerd advies te vragen over onderwerpen die te maken hebben met discussies met de SOK-partijen naar aanleiding van de crisis, waardoor als gemeente grip op de zaken gehouden kan worden, en gemeentelijke belangen kunnen worden gewaarborgd. Voor deze advieskosten is een aparte post opgenomen.

### *Onvoorzien*

Gebruikelijk is om voor de civiele werkzaamheden in de grondexploitatie een bedrag voor onvoorzien op te nemen van 10%. Op het verplaatsen van de vuilcontainer na is er geen sprake meer van civiele werken. Omdat het een zeer klein bedrag betreft is hier geen onvoorzien over gerekend. Voor de post extern advies is wel 10% onvoorzien opgenomen.

### *Rentekosten*

Over de boekwaarde wordt rente toegekend. Deze kosten worden als boekwaarde in deze post opgenomen. Er is geen raming opgenomen, omdat de toekomstige rente door het model wordt berekend.

### *Overige kosten*

Er is sprake van een negatieve boekwaarde vanwege een correctie die in het verleden heeft plaatsgevonden op budgetten uit het verleden.

Ook in de boekwaarde is opgenomen de kunstbijdrage die de ING heeft bijgedragen, oorspronkelijk voor het project Raadhuisplein, maar de ING heeft aangegeven dat zij het bedrag graag in dit project besteed aan kunst ziet. Aan de opbrengstenkant staat eenzelfde bedrag als ontvangen, waardoor het voor dit project budgetneutraal is.



## 2.2 ONTWIKKELINGEN IN HET AFGELOPEN JAAR

### *Gemeentelijke werkzaamheden (Damlaan 1)*

In het jaar 2010 is er betreffende het deelplan gemeentelijke werkzaamheden niets gebeurd. De ontwikkelingen hebben zich voornamelijk afgespeeld in de VOF-grondexploitatie, zie volgende alinea. Als gevolg van de discussies met de SOK-partijen naar aanleiding van de crisis is het van groot belang gebleken extern advies in te winnen, wat zijn weerslag heeft gehad in het deelplan gemeentelijke werkzaamheden, waar deze kosten geboekt worden.

### *VOF werkzaamheden*

De VOF heeft haar eigen grondexploitatie. De laatste herziening is door de Directie vastgesteld in juli 2010. Deze grondexploitatie heeft een negatief resultaat van bijna € 5 mln. De gemeente is voor 50% partner in de VOF, en dient als zodanig 50% van het negatieve resultaat te dekken bij afsluiten van het project, hiervoor is een voorziening getroffen ten laste van de ARG.

In 2010 is op het Damplein flink gebouwd. Daarnaast hebben de ontwikkelaars voor een aantal volgende deelplannen een projectuitvoeringsbesluit gevraagd.

De kredietcrisis heeft nog steeds veel gevolgen voor het project. Schouten de Jong Bouwfonds (SJB), de doe-ontwikkelaars hebben aangegeven dat zij problemen zullen hebben met het dekken van de afgesproken grondprijzen vanuit hun vastgoedexploitatie. (\*\*\*)

## 2.3 ONTWIKKELINGEN IN 2011: AFSLUITING EN TE REGELEN POSTEN

In 2011 zal het laatste perceel grond in de gemeentelijke exploitatie worden verkocht, de verwachting is dat de levering in het tweede kwartaal kan plaatsvinden. Na levering van dit perceel kan de gemeentelijke grondexploitatie worden afgesloten. Dit is echter complexer dan bij de andere grondexploitaties die de gemeente heeft en heeft gehad, vanwege de samenwerking in de VOF en de financiële gevolgen hiervan. Daarom wordt hieronder een uitleg gegeven over de verschillende onderdelen en de stappen ter afsluiting.

De gemeentelijke grondexploitatie bevat een aantal verschillende soorten kosten en opbrengsten:

1. Gemeentelijke exploitatie(s);
2. Historische kosten stammend uit de tijd voordat de gemeente met de VOF-partijen een grondexploitatie opende;
3. Bijdragen die de gemeente aan de VOF doet, en bijdragen die de VOF aan de gemeente doet;
4. Verrekeningen met de VOF;
5. Gemeentelijke ambtelijke kosten die niet voor rekening van de VOF komen;

Ad. 1: Dit betreft en betrof de delen van het project die de gemeente los van de VOF heeft gerealiseerd. Met de levering van het laatste perceel is dit deel afgerond, en is er nog slechts sprake van een project dat met de andere SOK-partijen (in de praktijk vooral SJB) wordt gerealiseerd.

Ad. 2 en 3: De VOF is operationeel geworden in 2004, en de lening van de VOF bij de BNG is geregeld in 2005. De gemeente heeft per 6-4-2004 een grondexploitatie geopend. Alle historische kosten die zijn gemaakt voor 2004 zijn niet opgenomen in deze grondexploitatie, maar zijn via de gemeentelijke begroting reeds geactiveerd. De gemeente heeft echter al vanaf 1994 kosten gemaakt voor dit project. In 2006 heeft er een verrekening plaatsgevonden van de historische kosten tot en met 31-12-2005.

De gemeente heeft in 2006 ook de bijdrage gedaan die zijn conform de SOK verschuldigd was, het betrof een bedrag van totaal € 7,4 mln. Met deze bijdrage worden de investeringen in het openbaar gebied deels bekostigd.

In tabel 2.2 is te zien dat eind 2006 er sprake was van een boekwaarde van € 3,4 mln. Deze boekwaarde is in de jaren daarna met rentekosten en betaalde bijdragen (communicatiekosten) nog iets gestegen. Bij deze herziening wordt voorgesteld deze historische boekwaarde af te schrijven.

Tabel 2.2 Stand boekwaarde deelplan verrekeningen na verrekening en bijdragen ontvangen en betaald in 2006

<b>Stand boekwaarde deelplan verrekeningen</b>	
Boekwaarde vanaf 1-1-2004 (start gemeentelijke grex) tot 31-12-2005 +VTU 2006	2.483.398-
Verrekende boekwaarde met VOF (vanaf start project 1-1-1994)	6.391.271
<b>Positief grexresultaat na verrekening</b>	<b>3.907.873</b>
Gemeentelijke inbreng in VOF-grex (grex- en kwaliteitsbijdragen, 2006)	7.355.169-
Negatieve stand na gemeentelijke inbreng	<b>3.447.296-</b>

Ad. 4: Voor dit project is er een VOF-grondexploitatie opgesteld. De VOF is verantwoordelijke voor de verwervingen en ontwikkeling. (\*\*\*) De gemeente blijft eigenaar van de gronden tot het moment van daadwerkelijke levering of realisatie. Dat betekent dat de gemeente als eigenaar ook opdrachtgever is van alle voorbereidende werken. De VOF voert in opdracht van de gemeente de werken uit.

(\*\*\*)

Sinds de Jaarrekening 2009 is deze constructie op aangeven van de accountant via de gemeentelijke exploitatie op de balans opgenomen. In overleg met de accountant is geconcludeerd dat het dubbel weergeven van deze cijfers in deze rapportage niet vereist is. De boekwaarden zijn wel opgenomen in de bijlage, overige informatie kunt u vinden in de Jaarrekening.

Ad 5. Een deel van de inzet van interne ambtenaren is vergoed uit de VOF-grex. Bij aanvang van de grex werd dat via een primaire winstrechttuitkering geregeld, dit is echter niet meer mogelijk omdat de grex een negatief resultaat heeft. In de directie van de VOF is afgesproken de afgesproken bedragen nog wel te vergoeden.

Oorspronkelijk was de gedachte dat het project in 2011 nagenoeg afgerond zou zijn. Er zijn daarom alleen vergoedingen afgesproken tot 2011. Op dit moment wordt binnen de VOF en de afzonderlijke partijen besproken of na 2011 ook kosten vergoed gaan worden, en op welke wijze dat zal plaatsvinden.

Niet alle kosten komen voor rekening van de VOF. De dekking voor overige kosten komt deels ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie (de projectleider, assistent-projectleider en project-

secretaresse), de overige uren komen ten laste van de algemene dienst, conform huidig beleid zoals dat is vastgelegd in de Notitie Kostentoerekening uit 2005.

#### *Acties in 2011*

Op het moment dat Damlaan 1 geleverd is zal worden gewerkt aan de afsluiting van de gemeentelijke grondexploitatie (naar verwachting per 1 juli 2011, deze zal dan eind 2011 aan de Raad worden voorgelegd).

Ter voorbereiding wordt u bij deze herziening verzocht om het deel betreffende de historische boekwaarden af te sluiten. Bij deze herziening zijn ook de kosten en opbrengsten die op de gemeentelijke balans zijn opgenomen conform het advies van de accountant niet meer meegenomen.

Na de afsluiting per 1 juli 2011 zal er nog wel sprake zijn van een nog te betalen bijdrage aan de VOF en te maken plankosten die nu niet op de Algemene Dienst drukken. Op welke wijze dat administratief kan worden geregeld moet nog onderzocht worden.

Deze bijdragen zijn al in de ramingen zijn opgenomen. Het gaat dus niet om nieuwe bedragen, maar om andere wijze van weergeven. Op welke wijze dit zal gebeuren moet nog onderzocht worden. Tenslotte is er in de gemeentelijke grondexploitatie ook een bedrag opgenomen voor externe advisering, noodzakelijk om advies in te winnen om het gemeentelijk belang binnen de VOF, en in overleg met de andere partijen te blijven waarborgen. Dit advies zal in de toekomst ook noodzakelijk zijn, dus hiervoor zal ook onderzocht worden op welke wijze een budget beschikbaar kan blijven.

De VOF-grondexploitatie blijft nog open tot (naar verwachting) 31-12-2015. Zo lang zal er bij de gemeente ook sprake zijn van de verrekeningen.

## E.3 Resultaten

### 3.1 RESULTAAT GRONDEXPLOITATIE PER 1-1-2011

Zoals aangegeven in paragraaf 2.3 is er sprake van verschillende onderdelen in deze grondexploitatie. U wordt gevraagd het deel van de historische boekwaarde af te sluiten. Daarnaast is er sprake van een laatste deelplan, Damlaan 1.

In bijlage 2 is de eindwaardeberekening opgenomen van dit laatste deelplan. Ook is de nominale samenvatting opgenomen. Het resultaat op nominale waarde wordt verkregen door de kosten van de opbrengsten af te trekken. Het project heeft echter een looptijd van meerdere jaren, waardoor er sprake is van inflatie op de prijzen, en rente op de boekwaarden. Het resultaat op eindwaarde heeft hiermee rekening gehouden. Het resultaat op contante waarde is het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar prijspeil 1-1-2011.

Tabel 3.1 Resultaat herziening per 1-1-2011

	Gemeentelijke grondexploitatie	historische boekwaarden	Overig	Samen
Totale kosten	€ 2.906.692	€ 18.305.580	€ 18.450	€ 21.230.722
Totale opbrengsten	€ 1.555.104	€ 14.816.331	€ 110.000	€ 16.481.435
Nominaal resultaat	€ 1.351.588-	€ 3.489.248-	€ 91.550	€ 4.749.286-
Resultaat op eindwaarde (31-12-2011)	€ 1.399.796-		€ 95.532	€ 1.304.264-
Resultaat op contante waarde (1-1-2011)	€ 1.341.444-		€ 91.550	

In tabel 3.1 is in de kolom gemeentelijke grondexploitatie opgenomen conform bijlage 2. Deze kan lopende 2011 worden afgesloten. De kolom historische boekwaarde (zie paragraaf 2.3) geeft weer welk bedrag bij deze herziening wordt afgesloten. In bijlage 1 kunt u zien hoe dat bedrag is opgebouwd.

De kolom Overig betreft een raming voor een nog te betalen bedrag en een nog te ontvangen bedrag in 2011 conform de Samenwerkingsovereenkomst met de VOF. Deze bedragen hebben geen betrekking op de gemeentelijke grondexploitatie en zijn daarom apart weergegeven.

#### ARG

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een Algemene Reserve Grondexploitaties ingesteld, waar de positieve en negatieve resultaten van alle lopende grondexploitaties in worden verrekend. Voor het negatieve resultaat wordt een voorziening getroffen ten laste van deze ARG.

In de jaarrekening 2010 is de voorziening voor de grondexploitatie per 31-12-2010 verhoogd naar € 4.739.147 naar aanleiding van de concept-herziening per 1-1-2011. Bij het afsluiten van de historische boekwaarden wordt deze voorziening grotendeels ingezet, waarna er een voorziening overblijft, die moet worden opgehoogd naar € 1.304.264, de contante waarde per 31-12-2011.

### 3.2 VERSCHILLENANALYSE

Vorig jaar bestond de grondexploitatie uit 2 deelplannen: gemeentelijke werkzaamheden en verrekeningen. Dit jaar is alleen het deelplan gemeentelijke werkzaamheden herzien, in paragraaf 2.3 is dit verder verklaard.

Om de verschillen te verklaren in het is er een verschillenanalyse uitgevoerd. Het te verklaren verschil blijkt uit tabel 3.2.

Tabel 3.2 Verschil resultaat per 1-1-2011 ten opzichte van 1-1-2010

	herziening per 1-		Verschil
	1-2010	1-2011	
Totale kosten	€ 2.757.401	€ 2.906.692	€ 149.291-
Totale opbrengsten	€ 1.564.327	€ 1.555.104	€ 9.223
Nominaal resultaat	€ 1.193.074-	€ 1.351.588-	€ 158.514
Resultaat op eindwaarde (31-12-2013 resp 31-12-2011)	€ 1.396.359	€ 1.399.796-	
Resultaat op contante waarde (1-1-2010 resp 1-1-2011)	€ 1.177.680	€ 1.341.444-	

Vorig jaar werd er nog van uitgegaan dat de grondexploitatie per 31-12-2013 afgesloten kon worden, vanwege het deelplan verrekeningen. Nu wordt uitgegaan van afsluiting dit jaar. Het verschil in het resultaat op eindwaarde wordt normaalgesproken vergeleken, maar geeft in dit geval geen informatie, omdat dit 2 jaar verschilt. Het resultaat op nominale waarde laat wel zien wat er is aangepast ten opzichte van de grondexploitatie van vorig jaar, het betreft een verslechtering van € 158.514.

(\*\*\*)

## **E.4 Risico's en kansen**

### **4.1 INLEIDING**

In elke grondexploitatieberekening worden aannames gedaan om de planvorming te vertalen in cijfers en waarden. De berekening wordt uitgevoerd op basis van het beschikbare feitelijke materiaal en uitgangspunten. Een startend project heeft daarbij vooral veel uitgangspunten, en naarmate het project vordert is steeds meer duidelijkheid over zaken.

De kans dat de gehanteerde cijfers ook daadwerkelijk op deze wijze uiteindelijk gerealiseerd worden is afhankelijk van veel interne en externe factoren. Externe factoren worden beschouwd als marginaal beïnvloedbaar en daardoor weinig stuurbaar. Een voorbeeld is de huidige kredietcrisis.

Interne factoren zijn in principe wel beïnvloedbaar. Hierbij kan gedacht worden de interne proceduregangen en productafspraken. Interne factoren zijn te beheersen door een adequaat management van kansen en bedreigingen. Adequate planbegeleiding en planning op basis van transparante budgettering, kosten- en opbrengstenbewaking zijn hierbij essentieel om een doelgericht management van kansen en bedreigingen te kunnen bewerkstelligen. Op voorhand staan overigens niet de kosten, maar de effectiviteit van investeringen en hun plaats in het plan- en planningsproces centraal.

Een goed beeld van de risico's en kansen waarmee een project te maken krijgt, en een inschatting van de stuurbaarheid is onontbeerlijk om een zo goed mogelijk resultaat te verkrijgen.

### **4.2 RISICO-INVENTARISATIE**

In deze paragraaf wordt ingegaan op de risico's van de gemeentelijke grondexploitatie. De gemeentelijke grondexploitatie is bijna geheel afgerond. Daarom zijn de risico's zeer beperkt. (\*\*\*)

Naar aanleiding van de gemeentelijke grondexploitatie is het niet nodig om dekking in de ARG te vinden.

De risico's mbt de VOF-grondexploitatie worden niet in dit boekje meegenomen.

## F Vof -grondexploitatie

### **Herziening VOF grex**

De nieuwe VOF grondexploitatie is gereed in conceptversie. Er is sprake van een risico op overschrijding als gevolg van het verder uitwerken van het DO openbaar gebied. De raming van de kosten valt fors hoger uit dan in de grondexploitatie aan budget is opgenomen. De Directie van de VOF heeft aangegeven het oorspronkelijk budget als kader te willen handhaven. Ambtelijk worden voorstellen voorbereid die een bezuiniging inhouden met behoud van kwaliteit. Bovendien een kans dat aanbesteding van de openbare ruimte mee zal vallen. Indien de Directie instemt met de bezuinigingsvoorstellen, dan zal het resultaat van de VOF-grondexploitatie ongeveer gelijk zijn aan vorig jaar.

Over de inhoud van de VOF grondexploitatie, en de verschillen ten opzichte van het vorige jaar wordt de Raad na besluit tot instemming van de Directie van de VOF Damcentrum zo spoedig mogelijk geïnformeerd.

### **Risico's in de VOF-grex**

#### *SOK-afspraken en huidige markt*

De ontwikkelaars hebben aangegeven dat zij in deze huidige markt niet in staat zijn zonder verliezen de afgesproken grondprijzen te realiseren (SOK-afspraken). Dit is een risico van de ontwikkelaars, en niet van de VOF. De gemeente heeft wel ingestemd met het aanpassen van de planning, zodat de blokken die wel haalbaar zijn voor de ontwikkelaars naar voren zijn getrokken. Dit heeft geen noemenswaardige financiële effecten gehad.

De problemen van de ontwikkelaars zijn hiermee niet opgelost, waardoor het risico bestaat van vertraging doordat de ontwikkelaars niet starten met bouwen.

#### *Parkeergarage*

Er is nog een risico ten aanzien van de opbrengsten van de door de VOF te verkopen parkeergarage. Bij het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst zijn partijen (inclusief gemeente) uitgegaan van de invoering van betaald parkeren in het gebied, waardoor de parkeergarage bij verkoop een opbrengst opleverd ongeveer gelijk aan de investeringskosten. De opbrengstwaarde van de parkeergarage is sterk afhankelijk van het tijdstip van invoering van een betaald parkeerregime in het gebied. Dit regime zal pas zinvol kunnen worden ingevoerd nadat het centrum is voltooid, bezoekers hun weg weten te vinden en de behoefte aan aanvullende parkeergelegenheid structureel is. Ook de tariefstelling speelt een belangrijke rol voor de waardering van de parkeergarage.

Nu de parkeergarage eind 2011/begin 2012 zal worden opgeleverd zal de directie van de Vof laten onderzoeken welke opties mogelijk zijn en in overleg treden met gemeente en potentiële beleggers. Hoewel er scenario's te bedenken zijn waarbij de investeringskosten uiteindelijk kunnen worden terugverdiend zou de uitkomst van dit proces ook kunnen leiden tot een keuze waarbij de parkeergarage bij verkoop veel minder opbrengt dan in de grondexploitatie is aangenomen.