

Grip op grote projecten

Toelichting

De rapportage 'Grip op grote projecten' heeft tot doel om de gemeenteraad een overzichtelijk beeld te geven van besluitvorming en de belangrijkste maatschappelijke, programmatische en financiële aspecten inclusief risico's van grote projecten.

De rapportages worden ten minste twee keer per jaar opgesteld: als bijlage bij de Programmarekening (openbaar deel) en bij het Halfjaarbericht (openbaar en geheim deel). Dit laatste zal gaan wijzigen omdat het halfjaarbericht komt te vervallen.

De raad heeft de volgende projecten als groot project benoemd:

- Den Haag Nieuw Centraal (grondexploitatie en investeringsproject fietsenkelder)
- Laakhaven West
- Laakhaven Petroleumhaven
- GO Spuikwartier (investeringsproject OCC, investeringsproject detailhandel/horeca en grondexploitatie)
- Scheveningen Haven
- A-12 Zone
- GO Leyweg-Escamplaan (Haga)
- GEM Vroondaal (Verbonden partij en grondbank)
- Rotterdamsebaan

Inhoudelijke toelichting

Onderliggende rapportages geven informatie weer tot en met 1 januari 2019. De stand die hier gehanteerd wordt is dezelfde stand als de programmarekening 2018, of anders waar aangegeven. De stoplichten geven met name aan op welk vlak wijzigingen zijn doorgevoerd of worden verwacht ten opzichte van de vorige Grip rapportage (1-6-2018). De stoplichten hebben de volgende betekenis:

Groen = geen wijziging of gerealiseerde wijziging binnen de plankaders.

Oranje = (nieuwe) aankondiging van een aanstaande wijziging die buiten het plankader vallen of gerealiseerde wijzigingen die buiten het plankader vallen die vooraf zijn aangekondigd.

Rood = gerealiseerde wijziging buiten de plankaders welke niet van tevoren was aangekondigd.

Wijzigingen op hoofdlijnen

De GRIP Rapportage van de A-12 zone is gestart met 6 grootschalige projecten en bestaat op dit moment nog maar uit drie separate grondexploitaties, waarvan twee naar alle waarschijnlijk dit jaar afgesloten zullen worden en één operationeel blijft. De complexiteit en gevoeligheid van deze grondexploitatie is dusdanig laag dat het advies er ligt deze GRIP Rapportage uit de lijst van GRIP projecten te lichten. Als de raad aangeeft deze rapportage in de GRIP te laten, zal dit gebeuren anders zal bij het volgende rapportagemoment niet meer over de A-12 zone gerapporteerd worden.

Grip op grote projecten	1
Den Haag Nieuw Centraal (grondexploitatie)	2
Den Haag Nieuw Centraal (investeringsproject Fietsenkelder (FJ611))	13
Laakhaven West	20
Laakhaven Petroleumhaven	28
Spuikwartier (investeringsproject OCC)	35
Spuikwartier (investeringsproject detailhandel/horeca)	42
Spuikwartier (grondexploitatie)	49
Scheveningen Haven	58
A-12 Zone	68
Gebiedsontwikkeling Leyweg-Escamplaan (Haga)	78
GEM Vroondaal (verbondenpartijen)	86
GEM Vroondaal (gemeentelijke grondbank Vroondaal).....	94
Investeringsproject Rotterdamsebaan	101

Den Haag Nieuw Centraal (grondexploitatie)

Algemeen		Financieel	
Datum van gegevens	1-1-2019	Looptijd	2003-2022
Projectnaam	Den Haag Nieuw Centraal	Omzet	44,08 mln.
Projectkenmerk	Grondexploitatie	Planrealisatie	28,20%
Programma	Stadsontwikkeling en wonen	Saldo eindwaarde	1,05 mln. POS
Portefeuillehouder	B.A.Revis	Risicoprofiel	0,78 mln. NEG

Samenvatting	1-6-2018	1-1-2019
Maatschappelijke effecten	GROEN	GROEN
Inhoudelijke kaders	GROEN	GROEN
Saldo	ORANJE	GROEN
Risico's en bandbreedte saldo	ORANJE	GROEN
Proces en informatie	GROEN	GROEN
Voortgang en planning	ORANJE	GROEN

Wijzigingen:

Er heeft geen verslechtering van de stoplichten plaatsgevonden.

Omschrijving

De grondexploitatie CE-53 Den Haag Nieuw Centraal betreft de (her)ontwikkeling van Den Haag Nieuw Centraal exclusief de OV-Terminal, te weten de deelgebieden Koningin Julianaplein, Babylon, het Anna van Buerenplein –en straat en het gedeelte aan de Rijnstraat direct aangrenzend aan het centraal station. Bij de start van het plan CE-53 Den Haag Nieuw Centraal voldeed het centraal station niet meer aan de eisen van een volwaardig vervoersknooppunt en werd besloten het station ingrijpend te verbouwen. De belangrijkste reden daarvoor was dat het aantal gebruikers van het station in de periode 2000 -2020 naar verwachting zou verdubbelen. De centrale hal van het centraal station is al gereed: ruimer, lichter en overzichtelijker, met een duidelijk herkenbare plek voor alle vervoersvormen. De vele voorzieningen zoals winkels, horeca en andere functies waren al in de loop van 2015 geopend. Het nieuwe station voor de metrolijn naar Rotterdam is in de zomer van 2016 in gebruik genomen.

De verbouwing van het centraal station (OV-terminal) en de aanlanding van de HSE zijn overigens geen onderdeel van deze grondexploitatie.

Het Anna van Buerenplein maakt onderdeel uit van de Haagse Loper. Na het gereedkomen van New Babylon en het gebouw voor de Leidse Universiteit is het plein ingericht.

In 2014 heeft een heroriëntatie op de ontwikkeling van het Koningin Julianaplein plaatsgevonden. Eind 2014 heeft het college de nieuwe uitgangspunten bekend gemaakt aan de raad (Uitgangspunten plankaderwijziging grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal, 18 december 2014, [RIS 279743](#)). Deze uitgangspunten vormden de basis voor een herziening van de grondexploitatie in 2015. Met de commissiebrieven [RIS 288051](#), [RIS 297794](#) en [RIS300274](#) is de raad over de laatste ontwikkelingen op het Koningin Julianaplein geïnformeerd. Voor de fietsenstalling is eind mei 2016 een DBM-overeenkomst met Mobilis gesloten. De totale capaciteit van de ondergrondse fietsenstalling bedraagt 8.500 plekken. De bouw is inmiddels gestart. De openstelling van de fietsenstalling is vertraagd. Zie hiervoor de raadsbrief [RIS300274](#).

Voor het gebouw op het plein is medio 2017 een grondafname- en realisatieovereenkomst gesloten met de Ontwikkelcombinatie Koningin Julianaplein (OCKJ). Het gebouw bestaat uit twee woontorens van circa 90 meter hoog en biedt straks ruimte aan circa 350 woningen en commerciële ruimten op maaiveldniveau. De omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling is inmiddels verleend. Hierop is één bezwaar ingediend, welke naar verwachting eind kwartaal 1-2019 door de bezwarencommissie wordt behandeld. De (grond)opbrengsten van deze ontwikkeling zijn verwerkt in de grondexploitatie.

Leidraad Stadsentree Den Haag Centraal

De integrale leidraad Stadsentree Den Haag CS is in het tweede kwartaal 2017 vastgesteld door het college en besproken in de raad. Deze leidraad geeft een stevige basis om de huidige en toekomstige plannen in dit gebied integraal te benaderen. Met Staatsbosbeheer is een intentieovereenkomst afgesloten waarin de gezamenlijke ambitie wordt onderstreept om dit gebied aan te gaan pakken.

Voor het deelproject Koekamp is een voorlopig ontwerp opgesteld, welke in december 2017 door het college is goedgekeurd. Begin 2018 heeft de raadsbehandeling plaatsgevonden, en is gevraagd om een aantal

punten in overleg met stakeholders voor het definitief ontwerp uit te werken. Het college heeft in december 2018 het definitief ontwerp goedgekeurd, en behandeling in de raad vindt plaats in februari 2019. De uitvoering start eind 2019.

De inrichting van het Koningin Julianaplein is onderdeel van de grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal. De overige onderdelen van de Leidraad (Koekamp, Malieveld) zijn apart gefinancierd via het programma stadsentrees.

Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van programma 13 Stadsontwikkeling en Wonen.

Met de herstructurering van het gebied ontstaat het belangrijkste geïntegreerde vervoersknooppunt van Den Haag waar tram, trein, metro (HSE) en bus/streekbus samen komen in één gebouw. Daar omheen bevindt zich een concentratie van hoogstedelijke functies: detailhandel in New Babylon, studeren bij de Leidse Universiteit, hotel/horeca, wonen in de torens van New Babylon, op het Anna van Buerenplein (studentenwoningen) en in de toekomst op het Koningin Julianaplein, en vooral ook werken. Cruciaal zijn de toegangsroutes die van alle kanten naar en door het station leiden: de Haagse Loper vanaf de Turfmarkt naar de Theresiastraat/Beatrixkwartier en de relatie vanaf het Koningin Julianaplein met de Koekamp en de Herengracht. Het gebied krijgt de allure die als entree van de regeringsstad Den Haag en de internationale stad van Vrede en Recht past.

Relatie met doelen in beleidskaders

Het Masterplan Den Haag Nieuw Centraal uit 2003 geeft de kaders voor de herinrichting van het gebied met het vernieuwde Centraal Station als middelpunt aan. Sloop van verouderde gebouwen, zoals de bovengrondse parkeergarage achter het station, en ruimte voor nieuwbouw van een groot aantal functies maken onderdeel uit van de kaders. Het gebied is sinds het Bestuursakkoord 2014 – 2018 onderdeel van het beleid rond de zogenaamde stadsentrees. In het kader van het beleid rond fietsparkeren wordt momenteel de ondergrondse fietsstalling aan het Koningin Julianaplein voor ca. 8.500 plaatsen (incl. de al bestaande fietsenkelder onder Stichthage) gerealiseerd.

Relatie met doelen in projectkaders

De projectkaders zijn in de loop der jaren regelmatig aangepast. Uiteindelijk heeft dat ertoe geleid dat op het Anna van Buerenplein de huisvesting voor de Leidse Universiteit (incl. 400 studentenwoningen) is gerealiseerd en dat het oorspronkelijke ontwerp voor het zgn. M-gebouw op het Koningin Julianaplein in 2010 (ca. 70.000 m²) is afgeblazen.

Vanaf 2015 heeft nieuwe planvorming voor het Koningin Julianaplein plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een nieuw ontwerp voor de fietsstalling en een nieuw ontwerp voor de bovengrondse bebouwing op het plein. Na gereedkomen van de fietsstalling en de bebouwing daarop, wordt het plein heringericht zodat het de uitstraling krijgt die hoort bij de stadsentree die het station voor Den Haag is: een publieksruimte die uitnodigt tot een aangenaam verblijf en de herkenbare start is van looproutes richting Koekamp en Herengracht.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

De grondexploitatie bestaat uit vier deelplannen:

1) Bovenbouw Koningin Julianaplein

Voor de bebouwing op het plein is gekozen, gelet op de hoeveelheid leegstaande kantoren in Den Haag, om niet langer grootschalige kantoorfunctie toe te staan. Het programma voor het gebouw bestaat zodoende voornamelijk uit wonen. Daarnaast wordt rekening gehouden met 2.000m² horeca en detailhandel en 2.200 m² vergaderfaciliteiten.

Bij de uitwerking van de bovengrondse bebouwing is maximaal gebruik gemaakt van de expertise en creativiteit van marktpartijen, door een tender uit te schrijven op basis van het door de gemeente opgestelde Programma van Eisen. Het winnende ontwerp voorziet in 2 woontorens van circa 90 meter hoog, die door laagbouw verbonden worden. Het woningtype bestaat uit voornamelijk kleinere appartementen, die gericht zijn op starters en (jongere) expats. Het woonconcept biedt ook diverse collectieve voorzieningen. Tevens worden er 51 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Het college heeft het Koningin Julianaplein aangewezen als langzaam verkeer- en OV-georiënteerd gebied met parkeereis "nul" ([RIS298120](#)). Er wordt geen parkeervoorziening gerealiseerd en parkeervergunningen uitgegeven inmiddels verleend. Hierop is één bezwaar ingediend, welke naar verwachting eind kwartaal 1-2019 door de bezwarencommissie behandeld. De realisatie van het gebouw start nadat de fietsenstalling gereed is.

2) New Babylon

New Babylon is gemoderniseerd en uitgebreid met 375 appartementen. Het project is inmiddels opgeleverd. De huidige eigenaar Icon Lightyear is in de tweede helft van 2017 gestart met een herbrancheering van het commerciële programma welke beter past bij het gebied.

3) Anna van Buerenplein

De parkeergarage onder het Anna van Buerenplein en het gebouw van Leiden University College The Hague aan het Anna van Buerenplein zijn gerealiseerd.

4) Openbare Ruimte









De openbare ruimte aan het Anna van Buerenplein is geheel gerealiseerd; de herinrichting van de Anna van Buerenstraat zal na de verbouwing van het busplatform plaatsvinden.

Ook de openbare ruimte van het Koningin Julianaplein wordt opnieuw ingericht. Op het plein komt een appartementengebouw met daarin horeca en winkels. Onder het plein komt een van de grootste ondergrondse fietsenstallingen van Europa. Daarnaast krijgt het plein een nieuwe inrichting met beplanting, een horecapaviljoen en terrassen. De groene inrichting van het plein krijgt een nadrukkelijke relatie met de Koekamp. Het plein is één van de stadsentrees die herkenbaar Haags moet zijn voor bewoners en bezoekers. Veel mensen komen op deze manier de stad binnen. De gemeente wil reizigers met dit plein gastvrij welkom heten in de stad Den Haag. Ter hoogte van het plein en de Rijnstraat zal de maximumsnelheid op de Bezuidenhoutseweg worden verlaagd van 50km/uur naar 30km/uur, zodat fietsers en voetgangers eenvoudiger en veiliger kunnen oversteken. De herinrichting van het plein start na de bouw van het gebouw op het plein.

Het programma van de huidige grondexploitatie is in onderstaande tabellen weergegeven en dit bestaat uit:

Woningen (in aantallen)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
meergezinswoningen									
huur	sociaal	51				51			
huur	middelduur	150				150			
koop	middelduur	149				149			
totaal woningen		350				350			
Niet-woningbouw (in m ² bvo)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
	kantoren	2.200				2.200			
	horeca	2.000				2.000			
totaal niet-woningbouw		4.200				4.200			

In 2018 is de grondexploitatie Den Haag partieel afgesloten. Het gerealiseerde programma van de deelgebieden Anna van Bueren, Babylon en Busplatform (Op het Busplatform is uiteindelijk geen programma gerealiseerd) bestond uit:

Woningen (in aantallen)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
meergezinswoningen									
	huur goedkoop	396	396						
	huur middelduur	175	175						
	koop duur	147	147						
	koop extra duur	13	13						
totaal woningen		731	731						
Niet-woningbouw (in m² bvo)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
	kantoren	34.950	34.950						
	detailhandel	14.595	14.595						
	Overige	5.277	5.277						
totaal niet-woningbouw		54.822	54.822						
Parkeerplaatsen (in m² bvo)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
	verdiept (1 laag)	4.940	4.940						
totaal parkeren		4.940	4.940						

Wijzigingen

Er zijn geen wijzigingen opgetreden.

Saldo

GROEN

Saldo	01-06-2018	01-01-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 2,60 mln. NEG	€ 1,57 mln. POS	€ 1,03 mln. NEG.
Contante waarde	€ 1,65 mln. NEG	€ 0,97 mln. POS	€ 0,68 mln. NEG
Eindwaarde	€ 1,82 mln. NEG	€ 1,05 mln. POS	€ 0,77 mln. NEG

Het saldo van de grondexploitatie is bij de programmarekening € 0,970 mln. positief op netto contante waarde 1-1-2019.

Wijzigingen

De contante waarde verslechterd met € 0,68 mln. Dit wordt veroorzaakt door externe inhuur van personeel voor het Koningin Julianaplein die zich richten op de afgesloten contracten met de aannemer van de Fietsenkelder en de ontwikkelaar van de bovenbouw. Verder is er extra capaciteit ingehuurd voor de bouwlogistiek voor de werkzaamheden die in en rondom het CID plaatsvinden. Deze kosten worden verdeeld over de diverse projecten die in dit gebied spelen. omgeving van het CID. De extra kosten voor de externe inhuur zijn in totaal circa € 400.000

Naast de tegenvaller op het personele vlak zijn er ook extra kosten gemaakt voor de ILT - tunnel. De aanpassingen in de tunnel zijn een gevolg van extra eisen om te tunnel in beheer te nemen. De begroting is hiervoor met circa € 80.000 opgehoogd. De laatste tegenvaller heeft betrekking op extra advieskosten die gemaakt worden ten behoeve van de bovenbouw. Deze advieskosten hebben betrekking op het dynamische verkeersmodel, bouwtechnische risico-analyse en TISS-diensten (Dit heeft betrekking op de eisen die de bovenbouw stelt aan de fundering van de fietsenstalling, waarop de ontwikkelaar haar gebouw zal gaan realiseren). Voor deze kosten was het noodzakelijk om de grondexploitatie met circa € 70.000 te verhogen.

De overige verschillen die in de grondexploitatie zijn opgetreden zijn faseringseffecten met de daar bijbehorende autonome effecten. Dit zijn de rentekosten, inflatie over de kosten en de opbrengsten en faseringseffecten. Deze effecten hebben in totaal een negatief effect op de grondexploitatie van circa € 130.000. Waardoor in totaal de grondexploitatie verslechterd met € 680.000.

Risico's en bandbreedte saldo

GROEN

De risico's op de grondexploitatie worden gedekt door de Reserve Grondbedrijf.

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 0,87 mln. NEG.	€ 0,78 mln. NEG.	€ 0,09 mln. POS.
Bandbreedte saldo (eindwaarde)*			
Best case saldo	€ 2,82 mln. POS	€ 2,05 mln. POS	€ 0,77 mln. NEG
MPG scenario	€ 0,95 mln. POS	€ 0,28 mln. POS	€ 0,67 mln. NEG
Worst case saldo	€ 0,14 mln. NEG	€ 0,71 mln. NEG	€ 0,57mln. NEG

Het risicoprofiel van de grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal is bij de programmarekening 2018 € 0,78 mln. negatief bepaald. De bandbreedte van het saldo ligt tussen de € 5,16 mln. positief en € 0,43 mln. negatief op eindwaarde per 31-12-2022.

Wijzigingen

Het risico op hogere plankosten (Risicobedrag van € 500.000 met een kans van optreden van 50%) is opgetreden voor extra capaciteit ten behoeve van omgevingsmanagement, bouwlogistiek, technische management en contract management. Hierdoor vervalt het risico op hogere plankosten, maar door de complexiteit (in het centrumgebied van Den Haag en bestaande uit twee contracten bovenbouw vs. fietsenkelder) kunnen wijzigingen in de afspraken ontwikkelaar of de aannemer van de fietsenkelder direct tot extra inzet leiden van het ambtelijk apparaat of extra inhuur. Het risicobedrag is ingeschat op € 300.000 met een kans van optreden van 50%. Dit geeft een impact van € 150.000

* In de GRIP rapportage van het halfjaarbericht 2018 was een wijziging niet meegenomen in het risicoprofiel. Die is nu alsnog verwerkt bij deze GRIP rapportage.

Grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal

tijd	Voorbereiding	Uitvoering				
	2001 - 2004	2005 - 2009	2010 - 2014	2015 - 2016	2017	2018
informatie		RIS 148208 Voorstel vaststelling bestemmingsplan DHNC 2007	RIS 262600 Voortgangsrapport age Project DHNC aug. 2013	RIS 283903 Cie- brief Voortgang KJ- plein jul 2015	RIS 296241 Voortgangsberich t Fietsenstalling Koningin Julianaplein	RIS300274 Voortgang fietsenstalling Koningin Julianaplein.
			RIS 279743 Uitgangsp. Plankaderw GREX DHNC	RIS Cie-brief Voortgang KJ- plein sept. 2015	RIS 296855 Stand van zaken projecten rond	RIS 301436 Voortgang Fietsenstalling Koningin Julianaplein
				RIS 291910 Cie- brief Voortgang KJ- plein fietsenstalling feb 2016	RIS 298120 CB Parkeereis '0' en OV-georiënteerd gebied okt 2017	
				RIS 294412 Cie- brief Subsidies Fietsenstalling jun. 2016	RIS 297794 Voortgangsberich t fietsenstalling KJ-plein sep. 17	
Besluit	RIS 87562 Proj.doc.CS kwadrant 2001	RIS Projectdocument herziening grondexploitatie 2008	RIS 181048 1e partiële herz. Ontwerp bestemmingsplan DHNC 2011	RIS 288050 Herz. Grondexploitatie DHNC nov. 2015		
	RIS 117422 NSP Subsidie-aanvragen I en II DHNC 2004	RIS 1606 Herinrichting OR DHNC 2006	RIS 181802 Projectdocument gerziening grondexploitatie 2011	RIS294727 Gunning Bovenbouw KJ plein jul. 2016		
Overeenkomsten			RIS 270873 VO Anna van Buerenplein 2014	Besluit Gunning Fietsenstalling jul 2016 (geheim)		
	RIS 111779 BOU Bestuurlijke overeenkomst uitvoering DHNC 2003	DSO 2005.3223 Allonge SOK Babylon Anna van Buerenplein 2005	DSO 2011.20 SOK Aana van Buerengebouw		RIS 296817 Intentie overeenkomst met staatsbosbeheer	
	RIS 116468 Convenant kabels en leidingen DHNC DHNC 2004	DSO 2008.4288 SOK Koningin Julianaplein 2008				
	DSO 2004,1993 SOK Babylon BV DHNC 2004	DSO 2008.4297 SOK Anna van Buerengebouw 2008				

Op 15-11-2011 is de herziene grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal (CE-53) door het college vastgesteld ([RIS 181802](#)). Dit is een herziening van de in juni 2004, door het college vastgestelde grondexploitatie voor Den Haag Nieuw Centraal (CE-53). In 2011 heeft een partiële herziening van het bestemmingsplan plaatsgevonden ([RIS181048](#)) mede om de volgende redenen:

- de overbouw van de locatie busplatform (70.800 m² bvo) verviel;
- de locatie Anna van Buerenplein is gewijzigd van kantoor, museum en dure woningen naar studentenwoningen en de Universiteit Leiden University College The Hague;
- de uitgangspunten van de locatie Koningin Julianaplein zijn gewijzigd na het niet doorgaan van de overeenkomst met ontwikkelaar Eurocommerce.

De grondexploitatie is in 2015 opnieuw herzien vanwege nieuwe uitgangspunten voor het Koningin Julianaplein ("Uitgangspunten plankaderwijziging grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal", 18 december 2014, [RIS 279743](#)). De raad is hierover geïnformeerd via het herziene projectdocument 2015.

Wijzigingen

Op 18 december 2018 is de raad geïnformeerd over een nieuwe vertraging bij de realisatie van de fietsenstalling ([RIS 301436](#) Voortgang Fietsenstalling Koningin Julianaplein).

Voortgang en planning

GROEN

Omzet*	1-1-2018	1-6-2018	Vershil
Totaal kosten	€ 127,8 mln.	€ 20,5 mln.	€ 107,3 mln.
Totaal opbrengsten	€ 123,8 mln.	€ 22,8 mln.	€ 101,0 mln.
Totaal omzet	€ 251,8 mln.	€ 43,3 mln.	€ 208,5 mln.
Planrealisatie	89,1%	25,3 %	-63,8 %

Van de totale kosten is 57% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten is 1 % gerealiseerd. De totale realisatie ligt daarmee op 28,2 %. De nog te maken kosten (€ 9,1 mln.) hebben hoofdzakelijk betrekking op de inrichting van de openbare ruimte van het Koningin Julianaplein, Inrichting van de Rijnstraat ter hoogte van de huidige 'Fietsenflat', sloop van de fietsenflat, inrichting van de Anna van Buerenstraat en de interne uren van de gemeente.

De opbrengsten € 22,5 hebben met name betrekking op de uitgifte van het Koningin Julianaplein waar reeds een contract is afgesloten met de ontwikkelaar.

Wijzigingen

Geen wijzigingen.

Den Haag Nieuw Centraal (investeringsproject Fietsenkelder (FJ611))

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2019
Projectnaam	Den Haag Nieuw Centraal
Projectkenmerk	Investeringsproject
Programma	Mobiliteit
Portefeuillehouder	R. van Asten

Financieel

Looptijd	2015-2019
Uitvoeringsbudget	36,66 mln.
Planrealisatie	79,65%
Saldo eindwaarde	n.v.t.
Risicoprofiel	Hoog

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

1-6-2018

GROEN

1-1-2019

GROEN

Inhoudelijke kaders

GROEN

GROEN

Investeringen

GROEN

ORANJE

Risico's en bandbreedte investering

GROEN

ORANJE

Proces en informatie

ORANJE

ORANJE

Voortgang en planning

ORANJE

ORANJE

Wijzigingen:

Middels een commissiebrief (RIS 301436) over de voortgang van de Fietsenkelder is aan de Raad het tekort van € 3,5 mln. op de fietsenstalling gemeld. Hierbij is ook aangegeven dat er naar verwachting extra middelen nodig zijn voor de realisatie van de verbindingstunnel en het ophogen van de post onvoorzien. Tevens is de raad geïnformeerd dat de fietsenstalling eind 2019 wordt opgeleverd door de aannemer en na verwachting medio 2020 kan worden opengesteld voor gebruik.

gereed is. Het tekort en de vertraging vallen buiten het kader en de raad is hier vooraf over geïnformeerd, waardoor de stoplichten voor Investerings, 'Risico's en bandbreedte investering', 'Proces en Informatie' en 'Voortgang en Planning' op Oranje komen te staan. Zoals in de commissiebrief is aangegeven, zal er in het voorjaar een raadsvoorstel komen om het tekort van de ondergrondse Fietsenstalling te dekken ([RIS 301436](#)).

Omschrijving

Het fietsgebruik in Den Haag groeit. Met de toename van het aantal fietsen in de (binnen)stad moeten er voldoende stallingen komen. Om ook rond Den Haag centraal het fietsparkeren te verbeteren en tegemoet te komen aan deze toename, wordt er een fietsenstalling gerealiseerd onder het Koningin Julianaplein (KJ-plein). In de stalling kunnen na realisatie ongeveer 8.500 fietsen gestald worden. Daarmee is het één van de grootste fietsenstallingen van Nederland. De stalling staat in rechtstreekse verbinding met de stationshal. Reizigers lopen straks direct vanuit de stalling richting de treinen of ander openbaar vervoer.

Maatschappelijke effecten

GROEN

Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van Programma Mobiliteit.

Relatie met doelen in beleidskaders

Het Masterplan Den Haag Nieuw Centraal uit 2003 geeft de kaders aan van de herinrichting van het gebied met het vernieuwde Centraal Station als middelpunt. Het gebied is sinds het Bestuursakkoord 2014 – 2018 onderdeel van het beleid rond de zogenaamde stadsentrees. In het kader van het beleid rond fietsparkeren worden momenteel de ca. 8.500 plaatsen (incl. de al bestaande fietsenkelder onder Stichthage) gerealiseerd.

Relatie met doelen in projectkaders

Na gereedkomen van de fietsenstalling en de bebouwing daarop, wordt het dan ontstane plein heringericht zodat het de uitstraling krijgt die hoort bij de stadsentree die het station voor Den Haag is: een publieksruimte die uitnodigt tot een aangenaam verblijf en de herkenbare start is van looproutes richting Koekamp en Herengracht.

Wijzigingen

Geen

Inhoudelijke kaders

GROEN

De Fietsenkelder wordt een “state-of-the-art” stalling voor ca. 8.500 fietsen, incl. de al beschikbare plaatsen onder de stationshal. Tussen deze twee stallingen wordt een verbinding gerealiseerd. De stalling is ook geschikt voor fietsen met afwijkende maten. Bij de realisatie van de stalling moet qua constructie rekening worden gehouden met de later te realiseren bebouwing op het Koningin Julianaplein en met de reservering van een OV-tunnel richting Scheveningen. Deze reservering sluit aan op de al bestaande reserveringen onder Stichthage en onder de Koningstunnel. Onderdeel van het project is het verbinden van de nieuwe fietsenstalling met de stationshal. Hiervoor is een verbindingstunnel tussen de nieuwe en een bestaande fietsenstalling onder de stationshal ontworpen. De verbindingstunnel wordt na oplevering van de fietsenstalling gerealiseerd.

Wijzigingen

Geen

Investeringsen

OR
ANJE

	01-06-2018	01-01-2019	Vershil
Uitvoeringsbudget	€ 36,7 mln.	€ 36,7 mln. (bijstelling budget volgt in 2019)	-
Externe bijdrage	€ 21,7 mln.	€ 21,7 mln.	-

Het totale uitvoeringsbudget bedraagt € 36,66 mln. Dit bestaat uit de bouwkosten van de fietsenkelder (€ 35,87 mln.) en bijbehorende plankosten (€ 0,8 mln.). Het gemelde tekort is nog niet in dit uitvoeringsbudget verwerkt. Voor de zomer 2019 volgt een raadsvoorstel om het benodigde uitvoeringsbudget en de dekking hiervoor vast te stellen.

De totale externe bijdrage voor de Fietsenkelder is € 21,72 mln. Via een raadsbesluit zijn de bedragen voor het investeringsproject Fietsenkelder vanuit de grondexploitatie gedoteerd aan het investeringsproject project Fietsenkelder (Gewijzigd gebundeld voorstel van het college betreffende aanvullende wijzigingen als gevolg van vernieuwing BBV, 15 december 2016, DSO/2016.1225, RIS295701).

Van het uitvoeringsbudget worden de Fietsenkelder onder het Koningin Julianaplein, de verbindingstunnel, expeditietunnel en de voorziening voor de bovenbouw gerealiseerd. Deze zaken zijn via een collegebesluit op 5 juli door het college vastgesteld. (*Aanbesteding fietsenstalling Koningin Julianaplein, 5 juli 2016, DSO/2016.757*). De externe bijdragen bestaan voor een groot deel uit subsidies die voor de Fietsenkelder zijn verstrekt aan de gemeente Den Haag. Verder zal er een bijdrage plaatsvinden vanuit de ontwikkelaar aan de gemeente Den Haag voor de voorziening voor de bovenbouw. Bij de realisatie van de fietsenstalling moeten de funderingen voor het later te realiseren gebouw op het Koningin Julianaplein meegenomen worden. Dit resulteerde in hogere fundatie kosten voor de Fietsenkelder.

Wijzigingen

Middels een commissiebrief (RIS 301436) over de voortgang van de Fietsenkelder is aan de Raad het tekort van € 3,5 mln. Op de fietsenstalling gemeld. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een extra onvoorzien en een tekort op de verbindingstunnel. Tevens is de raad geïnformeerd dat de fietsenstalling eind 2019 gereed is. Het tekort valt buiten het kader en de raad is hier vooraf over geïnformeerd, waardoor het stoplicht voor 'Investeringsen' op Oranje komt te staan. Zoals in de commissiebrief is aangegeven, zal er voor de zomer van 2019 een raadsvoorstel komen om het tekort van de ondergrondse Fietsenstalling te dekken. ([RIS 301436](#))

Risico's en bandbreedte investering

ORANJE

Op basis van de benoemde en onbenoemde risico's op het investeringsproject Fietskelder Koningin Julianaplein wordt het risicoprofiel opgesteld. Dit wordt periodiek gedaan door een Monte Carlo analyse uit te voeren met als resultaat een normaalverdeling van het bedrag wat nodig is voor dekking van de risico's en toekomstige contractwijzigingen (meer- en minderkosten tijdens de uitvoering). Inclusief de al verplichte financiële contractwijzigingen en de al voorziene kosten geeft dit het te verwachten uitvoeringsbudget van € 40,23 mln.

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Te verwachten uitvoeringsbudget	€ 36,7 tot € 41,4mln.	€ 40,2 mln. Zie toelichting.	€ 3,5 mln. NEG

Wijzigingen

Eind 2018 is duidelijk geworden dat het verwachte tekort voor de realisatie van de fietsenstalling op € 3,5 mln. uitkomt met een nog nader te bepalen onvoorzien. Het tekort is opgebouwd uit gemaakte kosten voor VTW's, personeelskosten en een reservering voor nog op te treden risico's. Deloitte heeft onderzoek naar het project gedaan en doet de aanbeveling om aanvullend de post onvoorzien voor de fietsenstalling en de verbindingstunnel te verhogen. Tevens is de raad geïnformeerd dat de fietsenstalling eind 2019 gereed is. Verwacht wordt dat de gemeenteraad voor de zomer van 2019 een voorstel ontvangt over aanvullende dekking voor de fietsenstalling. Op dit moment worden daarvoor de benodigde budgetten in beeld gebracht en dekkingsbronnen gealloceerd. Zie hiervoor ook de brief aan de raadscommissie ruimte over de voortgang van de fietsenstalling d.d. 18 december 2018 [RIS301436](#). Het tekort valt buiten het kader en de raad is hier vooraf over geïnformeerd, waardoor het stoplicht voor 'risico's en bandbreedte investering' op Oranje komt te staan.

Proces en informatie

**OR
ANJE**

In de eerste helft van 2016 hebben zowel de tender voor de bovenbouw als de aanbesteding van de fietsenstalling plaatsgevonden. Naar aanleiding van de aanbesteding is middels een collegebesluit de dekking voor de Fietsenkelder opgenomen (Aanbesteding fietsenstalling Koningin Julianaplein, 5 juli 2016, DSO/2016.757).

Door gewijzigde BBV-regelgeving zijn de onderdelen in de grondexploitatie van Den Haag Nieuw Centraal die geen directe relatie hebben met het vervaardigen van bouwrijpe grond uit de grondexploitatie gelicht. Voor de grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal betekende dit dat de Fietsenkelder en de daarbij horende elementen als de expeditietunnel en de verbindingstunnel er geen deel meer vanuit maken. Dit is via een raadsbesluit besloten (Gewijzigd gebundeld voorstel van het college betreffende aanvullende wijzigingen als gevolg van vernieuwing BBV, 15 december 2016, DSO/2016.1225, RIS295701).

Het meest recente voortgangsbericht over dit project heeft de commissie ruimte op 18 december 2018 ontvangen ([RIS301436](#)). Hierin is gemeld wanneer de fietsenstalling wordt opgeleverd en naar verwachting in gebruik genomen gaat worden, wat de aanpak en tijdpad is dat de verbindingstunnel wordt gerealiseerd en wat de conclusies en aanbevelingen zijn uit het onderzoeksrapport van Deloitte.

Vanwege de oorspronkelijke verweving met de grondexploitatie is het schema proces en informatie opgenomen in de GRIP rapportage van de grondexploitatie van Den Haag Nieuw Centraal.

Wijzigingen

Op 18 december 2018 is de raad geïnformeerd over de voortgang bij de realisatie van de fietsenstalling ([RIS301436](#) Voortgang fietsenstalling Koningin Julianaplein). Vanwege deze nieuwe informatie komt het stoplicht voor 'proces en informatie' op Oranje te staan.

Voortgang en planning

**OR
ANJE**

Van het totale uitvoeringsbudget is 79,23% gerealiseerd. Aan de kostenkant betreft het de verdere realisatie van de Fietsenkelder onder het Koningin Julianaplein (ruwbouw en afbouw). Aan de opbrengstenkant moet de realisatie voor een belangrijk deel nog plaatsvinden. Dit heeft vooral betrekking op de subsidie die verstrekt wordt door ProRail en de bijdrage aan de fundatie van de bovenbouw door de ontwikkelaar.

De oplevering van de fietsenstalling is met een jaar vertraagd en is nu voorzien voor eind 2019. De ingebruikname volgt dan minimaal zes maanden later, wanneer de realisatie van de bovenbouw dusdanig ver is gevorderd dat fietsers op een veilige manier gebruik kunnen maken van de aanwezige in- en uitgangen van de fietsenstalling.

Wijzigingen

Op 18 december 2018 is de raad geïnformeerd over de planning en voortgang bij de realisatie van de fietsenstalling ([RIS301436](#) Voortgang fietsenstalling Koningin Julianaplein). De vertraging valt buiten het kader en de raad is hier vooraf over geïnformeerd, waardoor het stoplicht voor 'Voortgang en planning' op Oranje komt te staan.

Laakhaven West

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2019
Projectnaam	Laakhaven West
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A. Revis

Financieel

Looptijd	2007-2023
Omzet	85,1 mln.
Planrealisatie	84,90%
Saldo eindwaarde	39,1 mln. NEG
Risicoprofiel	0,38 mln. POS

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

Inhoudelijke kaders

Saldo

Risico's en bandbreedte saldo

Proces en informatie

Voortgang en planning

1-6-2018

GROEN

ORANJE

ORANJE

ORANJE

GROEN

GROEN

1-1-2019

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

Wijzigingen:

Er heeft geen verslechtering van de stoplichten plaatsgevonden.

Oomschrijving

Het plangebied Laakhaven West ligt grofweg ingesloten tussen de Waldorpstraat en de Calandstraat. De transformatie van een verouderd bedrijventerrein tot een gemengd stedelijk woon- en werkmilieu is nagenoeg afgerond. De laatste grootschalige bouwprojecten in het gebied zijn de Kop van Laak en de Waldorp Four.

In het derde kwartaal van 2012 is een gewijzigd stedenbouwkundig plan vastgesteld ([RIS 251778](#)) in het vierde kwartaal gevolgd door een nieuw bestemmingsplan. Daarbij is er definitief gekozen voor ontwikkeling van een groot aantal deelgebieden in de vorm van Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO). Veelal zonder zelfbewoningsplicht waardoor ook kleine ontwikkelaars een kans hebben gekregen om hun plannen te verwezenlijken.

Vanaf 2016 tot medio 2018 zijn in het gebied ruim 850 woningen opgeleverd. Het omvangrijke project Caland Dock (550 woningen, commerciële ruimte en parkeergarages) valt buiten de scope van de grondexploitatie.

Aan de Calandkade, LW5, is tot juni 2019 in tijdelijke bebouwing huisvesting voor arbeidsmigranten (Labourhotel) ondergebracht. Na het vrijkomen van de locatie wordt hier een verbindingstraat gerealiseerd.

Alle openbare ruimte (ca. 44.128 m²) in het plangebied wordt heringericht, waarbij de herprofilering van de

Waldorpstraat het meest in het oog springt. Deze is in 2014 uitgevoerd, waarbij ook een ventweg voor de bebouwing in de spoorzone is aangelegd. Later zullen ook de ontsluitende straten, de Calandkade en het Johan van Veenplein op de schop gaan als daar de bebouwing is opgeleverd.

De 1^e van der Kunstraat (deels) en de Verisstraat zijn in 2018 heringericht. Aansluitend op de oplevering van de 2^e fase Calandstraat en het aanbrengen van riolering zal het Johan van Veenplein e.o. tijdelijk ingericht worden. Begin 2019 start de aanleg van de sterfietsroute Waldorpstraat om daarmee het kruispunt Waldorpstraat/Viaductweg veiliger te maken.



Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van programma Stadsontwikkeling en Wonen.

Relatie met doelen in beleidskaders

In de Provinciale Structuurvisie van 2010 zijn Laakhaven West en Petroleumhaven aangemerkt als onderdeel van het hoog stedelijk (centrum) gebied. In de Provinciale Verordening Ruimte zijn Laakhaven West en Petroleumhaven niet meer aangeduid als bedrijventerrein. In het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (van 2008) maakt Laakhaven West onderdeel uit van bedrijventerreinen die getransformeerd zullen worden tot gemengd woon-werkgebied. De gemeentelijke Structuurvisie Den Haag 2020 ziet het Centrum als een veel uitgebreider centrum dan het huidige. Er wordt een “sprong over het spoor” voorzien naar Laakhaven, een gebied met mooie locaties aan het water, waar ruimte is voor wonen, voorzieningen en stedelijke bedrijven. Het gebied kan in belangrijke mate bijdragen aan de beoogde woningtoename. Als onderdeel van de centrale as Scheveningen Haven - Internationale Zone - Centrum wordt voorrang gegeven aan gebiedsontwikkeling en ingezet op een gemengd woon-werkgebied. De Agenda Ruimte voor de Stad is de nieuwe onderlegger voor het ruimtelijk beleid. De doelstellingen voor het wonen in Den Haag zijn in kaart gebracht. Op basis van de gegevens uit de Agenda kan worden geconcludeerd dat in het gebied Laakhavens-West als onderdeel van het Central Innovation District, behoefte bestaat aan een groot aantal nieuwe woningen. Naast deze kwantitatieve behoefte is er ook een kwalitatieve behoefte. Met de realisatie van een groot aantal woningen en menging van functies wordt hieraan voldaan. Het gebied Laakhaven West maakt formeel geen deel uit van het CID gebied rond Hollands Spoor, uitzondering daarop is het project Waldorp Four dat in de gebiedsagenda genoemd staat als ontwikkellocatie.

Sectoraal beleid.

In de Nota Haagse Mobiliteit zijn de Calandstraat, Waldorpstraat en Neherkade aangewezen als de hoofd ontsluitingsroutes voor het gebied. De daarbinnen gelegen verblijfsstraten worden ingericht als 30 km/uur gebied. De Calandstraat en Waldorpstraat maken daarbij ook deel uit van een hoofd fietsroutenetwerk. Het parkeren wordt zelfvoorzienend opgelost per bouwblok. Bezoek maakt gebruik van de parkeerruimte op de openbare weg. Uitgangspunt van de Haagse Woonvisie is om tot 2020 de toename van het aantal inwoners te accommoderen door voldoende woningen te blijven bouwen voor de stedeling. Op het gebied van economie is de nota “Bedrijventerreinenstrategie 2005-2020 van belang. Laakhaven West en Petroleumhaven zijn hierin als transformatiegebied naar een nieuw woon-werkmilieu met een strook langs het spoor voor stadsgebonden bedrijven opgenomen. Op basis van de beleidsvisie “Kracht van Kwaliteit-Economische Visie Den Haag” gaat het hierbij vooral om kleinschalige bedrijfsruimte.

Relatie met doelen in projectkaders

Met het projectdocument van 2012 en de herziening van 2016 is een nieuwe weg voor het gebied ingeslagen. De basisprincipes van het Stedenbouwkundig plan van 2007 bleven overeind en zijn in 2012 opgenomen in een nieuw Stedenbouwkundig Raamwerk. Er is ruimte gemaakt voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap. Niet alleen voor particuliere individuen maar ook voor ontwikkelaars, beleggers en aannemers om in kleine series woningen en/of bedrijfsruimte te ontwikkelen. Onder invloed van deze nieuwe ontwikkelstrategie is de verkavelingsstructuur deels gewijzigd. Gekozen is voor het bestaande stratenpatroon vanwege behoud van een aantal bestaande gebouwen (RAC hallen) en bedrijven. De Waldorpstraat wordt niet meer verlegd richting spoor zodat er meer ruimte is voor bedrijfsbebouwing. De bebouwing doet daarmee tevens dienst als noodzakelijk geluidscherm tussen spoor en woningen. Via een nieuw aan te leggen langzaam verkeersbrug en uitdrukkingsvolle appartemententorens worden Laakhaven West en Petroleumhaven met elkaar verbonden. Voor de openbare ruimte is Residentiekwaliteit de basisnorm. Qua materiaalgebruik wordt aangesloten bij het naastgelegen gebied Laakhaven Centraal. Hergebruik van keien langs het water en inpassing van 2 oude havenkranen moeten daarbij het havenkarakter benadrukken. Vanuit het gewenste hoog stedelijke karakter van het gebied zijn wonen en werken de belangrijkste functies in het gebied. Daarnaast zijn vanuit het na te streven gemengde karakter in beperkte mate ook andere functies mogelijk zoals horeca, detailhandel, cultuur, religie, kantoor/dienstverlening, zorg, sport en leisure, maar ook onderwijs als daaraan behoefte blijkt te zijn.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

n West en Petroleumhaven met elkaar verbonden. Voor de openbare ruimte is Residentiekwaliteit de basisnorm. Qua materiaalgebruik wordt aangesloten bij het naastgelegen gebied Laakhaven Centraal. Hergebruik van keien langs het water en inpassing van 2 oude havenkranen moeten daarbij het havenkarakter benadrukken. Vanuit het gewenste hoog stedelijke karakter van het gebied zijn wonen en werken de belangrijkste functies in het gebied. Daarnaast zijn vanuit het na te streven gemengde karakter in beperkte mate ook andere functies mogelijk zoals horeca, detailhandel, cultuur, religie, kantoor/dienstverlening, zorg, sport en leisure, maar ook onderwijs als daaraan behoefte blijkt te zijn.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Inhoudelijke kaders

GROEN

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met het volgende programma:

Woningen (in aantallen)			totaal	<2019	2019	2020	2021	2022
meergezinswoningen								
	huur	social	259	196		63		
	huur	goedkoop	720	720				
	huur	middelduur	201	124	77			
	koop	goedkoop	84	84				
	koop	middelduur	198	198				
totaal woningen			1.462	1.322	77	63		
Niet-woningbouw (in m² bvo)			totaal	<2019	2019	2020	2021	2022
	bedrijven		7.686	7.286	400			
	detailhandel		1.160	1.160				
	horeca		770	770				
	overig commercieel		1.370	1.202		168		
	maatschappelijk		3.095	3.095				
totaal niet-woningbouw			14.081	13.513	400	168		

In 2019 wordt grond uitgegeven aan Pike t.b.v. de ontwikkeling van de Kop van Laak en in 2019 /2020 volgt de uitgifte in het kader van de Waldorp Four.

De Waldorpstraat (ca. 20.000 m²) is in 2014 heringericht en de Eerste v.d. Kunstraat in 2017-2018. De overige straten volgen in de periode 2019-2022.

Wijzigingen programma

Het programma van de Kop van Laak is toegenomen met 55 woningen (van 22 tot 77 woningen).

Het programma voor de Labourlocatie van 23 woningen zal niet meer worden gerealiseerd ten gunste van de kwaliteit van de openbare ruimte (recreatie c.q. ontmoeting).

Per saldo is dit een toename met 32 woningen.

Saldo**GROEN**

Saldo	01-06-2018	01-01-2019	Vershil
-------	------------	------------	---------

Nominale waarde	€ 35,4 mln. NEG	€ 36,0 mln. NEG	€ 0,6 mln. NEG
Contante waarde	€ 34,0 mln. NEG	€ 34,7 mln. NEG	€ 0,7 mln. NEG
Eindwaarde	€ 39,0 mln. NEG	€ 39,1 mln. NEG	€ 0,1 mln. NEG

Het saldo van de grondexploitatie is per 1-1-2019 € 34,7 mln. negatief op contante waarde. Dit saldo is gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen.

Wijzigingen

Het saldo op NCW is met ca. € 0,7 mln. verslechterd.

Dit is hoofdzakelijk veroorzaakt door:

- Het vervallen van de uitgifteopbrengst voor woningen op de Labourlocatie en het toevoegen van extra kosten voor groenvoorziening. Er is voor gekozen om op de gehele kavel een groenvoorziening te realiseren;
- hogere opbrengsten voor de Kop van Laak;
- het vervallen van de restant-begroting voor geluidsschermen en voor bouwrijp maken vanwege aanbestedingsvoordelen;
- rente- en indexeringseffecten.

Risico's en bandbreedte saldo

GROEN

De risico's op de grondexploitatie worden opgevangen door de Reserve Grondbedrijf.

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 0,24 mln. NEG	€ 0,38 mln. POS	€ 0,62 mln. V
Bandbreedte			
Best case saldo	€ 38,7 mln. NEG	€ 37,0 mln. NEG	€ 1,7 mln. V
MPG scenario	€ 39,2 mln. NEG	€ 38,7 mln. NEG	€ 0,5 mln. V
Worst case saldo	€ 40,0 mln. NEG	€ 38,1 mln. NEG	€ 1,9 mln. V

Het risicoprofiel is per 1-1-2019 bepaald op € 0,38 mln. positief. De bandbreedte ligt tussen de € 37,0 mln. negatief en € 38,7 mln. negatief op eindwaarde per 31-12-2023.

Wijzigingen

Het risicoprofiel is gedaald met € 0,6 mln. De oorzaken zijn:

Risico's:

- De marktrisico's zijn aangepast, vanwege de inmiddels sterk vergrote zekerheid over de uitgifteopbrengsten (door realisatie of grondreserveringsovereenkomsten). Dit heeft een voordelig effect.

Kansen:

- Er zijn een aantal kansen toegevoegd:
 - o een kans om gerealiseerde kosten over te boeken naar het anterieure project voor Caland Dock;
 - o een kans op het vervallen van het realiseren van een extra gebouwde parkeervoorziening;
 - o een kans op hogere opbrengsten voor de ontwikkeling van Waldorp Four.
- Er is één vervallen kans:
 - o de kans op hogere opbrengsten voor de Kop van Laak is vervallen, aangezien hier hogere opbrengsten voor zijn opgenomen in het saldo van de grondexploitatie.

Laakhaven West						
tijd	2000-2005	2006-2007	2010-2012	2014-2015	2016-2017	2018-2019
informatie	RIS 80948 Projectdocument Laakhaven West fase 1 (2000)	RIS 145171 Projectdoc. en stedenbouwkundig plan (2007)	Voortgangsrapportage (2009)	RIS 269681 Best.plan Laakhavens Raad (2014)	RIS 294922 (Integrale) Herziening projectdocument en GREX Laakhaven West (2017)	
	RIS 87577 Projectdoc. Laakhaven West fase 2 (2001)	RIS 149853 Stedenbouwkundig plan LH West en Petroleumhaven (RC 190/2006)	RIS 181995 Partiële herziening projectdocument (2011)	RIS 26739 Initiatiefvoorstel Maakhaven Raad (2014)		
			RIS 251779 Herziening projectdocument Laakhaven West (2012)	RIS 290264 Partiële herziening Laakhaven White Nile (2015)		
			RIS 254080 Best.plan Laakhaven West/ Petroleumhaven (2012)			
overeen- komst		RIS 134635 Sluiten SDK Herontwikkeling Laakhaven West (2006)				

In 2007 is het projectdocument met bijbehorende grondexploitatie van Laakhaven West vastgesteld. Door middel van jaarrekeningen en halfjaarberichten is de stand van zaken van de begroting tot aan de herziening in 2011 aan het bestuur voorgelegd. In 2012 is het plan bestuurlijk herzien met de herziening van het projectdocument in september 2012 ([RIS 251779](#)). O.a. ten behoeve van de bebouwing langs de Calandstraat is het bestemmingsplan Laakhavens begin 2014 vastgesteld door de raad. In december 2015 is in verband met een plankaderwijziging woongebouw White Nile (koop naar huur) een extra dekking ([RIS 290264](#)) voor de VNP vastgesteld. De grondexploitatie en het projectdocument zijn met het collegebesluit van 30 augustus 2016 ([RIS 294922](#)) voor het laatst integraal herzien. In deze herziening is het behoud van Maakhaven meegenomen. Na 2019 wordt de herziening van het bestemmingsplan verwacht, ook in relatie tot de ontwikkeling van de Petroleumhaven.

Voortgang en planning

GROEN

Omzet	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Totaal kosten	€ 59,9 mln.	€ 60,6 mln.	+ € 0,7 mln.
Totaal opbrengsten	€ 24,4 mln.	€ 24,5 mln.	+ € 0,1 mln.
Totaal omzet	€ 84,3 mln.	€ 85,1 mln.	+ € 0,8 mln.
Planrealisatie	83,1%	84,9%	+ 1,7%

Van de totale kosten is 80,8% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten is 95% gerealiseerd. De totale realisatie ligt daarmee op 84,9%.

Belangrijkste werkzaamheden en planning

Het gebied Laakhaven West is op streek en nagenoeg afgerond. De belangrijkste elementen in de uitvoering zijn de (tijdelijke) inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van de Kop van Laak en Waldorp Four. De aanleg van de Sterfietsroute Waldorpstraat moet leiden tot een veiliger en groener kruispunt Waldorpstraat / Viaductweg. Vergroening c.q. het bieden van mogelijkheden voor leisure zijn belangrijke aandachtspunten voor de bewoners van het gebied. Dat is de reden dat de locatie van het Labour Hotel niet (deels) wordt bebouwd maar een goede mogelijkheid biedt om wat extra 'lucht' in Laakhaven West te creëren.

Laakhaven Petroleumhaven

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2019
Projectnaam	Laakhaven Petroleumhaven
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A. Revis

Financieel

Looptijd	2017-2023
Omzet	60,8 mln.
Planrealisatie	59,9%
Saldo eindwaarde	9,4 mln. NEG
Risicoprofiel	1,5 mln. NEG

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

Inhoudelijke kaders

Saldo

Risico's en bandbreedte saldo

Proces en informatie

Voortgang en planning

1-6-2018

GROEN

GROEN

GROEN

ORANJE

ORANJE

GROEN

1-1-2019

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

Wijzigingen:

Er heeft geen verslechtering van de stoplichten plaatsgevonden.

Omschrijving

De Petroleumhaven is samen met Laakhaven West het laatste deelgebied in de herstructurering van het Laakhavengebied. In de Petroleumhaven komen ongeveer 300 woningen, bedrijfsruimten en horeca. Onderdeel van het bouwrijpmaken van het plangebied is de vervanging van de kademuren. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht, twee oude havenkranen hersteld en een aanlegsteiger (voor een havenfunctie) gerealiseerd. Kenmerkend voor bouwen in de Petroleumhaven is de nadruk op kleinschalig en collectief opdrachtgeverschap. Het programma voor de Petroleumhaven voorziet aan de kant van de Neherkade in één woontoren van 70 meter, een parkeergelegenheid, 14 woonwerkwoonwoningen, een appartementengebouw met horeca en appartementen binnen die binnen de 'ik bouw betaalbaar' regeling vallen. Aan de kant van de Waldorpstraat verrijzen 11 woon-werkwoonwoningen, 10 kadewoningen, 12 waterwoningen en de Bouwen-Op-Elkaar-Toren (de Hoge Vrijheid) van 70 meter hoog en wordt een parkeergelegenheid gerealiseerd.

Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van Programma Stadsontwikkeling en Wonen.

Relatie met doelen in beleidskaders

In de Provinciale Structuurvisie van 2010 zijn de naast elkaar gelegen projecten Laakhaven West en Petroleumhaven aangemerkt als onderdeel van het hoog stedelijk (centrum) gebied. In de Provinciale Verordening Ruimte zijn Laakhaven West en Petroleumhaven niet meer aangeduid als bedrijventerrein. In het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (van 2008) maakt Laakhaven West onderdeel uit van bedrijventerreinen die getransformeerd zullen worden tot gemengd woon-werkgebied. De gemeentelijke Structuurvisie Den Haag 2020 ziet het Centrum als een veel uitgebreider centrum dan het huidige. Er wordt een “sprong over het spoor” voorzien naar Laakhaven, een gebied met mooie locaties aan het water, waar ruimte is voor wonen, voorzieningen en stedelijke bedrijven. Het gebied kan in belangrijke mate bijdragen aan de beoogde woningtoename. Als onderdeel van de centrale as Scheveningen Haven - Internationale Zone - Centrum wordt voorrang gegeven aan gebiedsontwikkeling en ingezet op een gemengd woon-werkgebied.

Sectoraal beleid

In de Nota Haagse Mobiliteit zijn de Calandstraat, Waldorpstraat en Neherkade aangewezen als de hoofdonthutingsroutes voor het gebied. De daarbinnen gelegen verblijfsstraten worden ingericht als 30 km per uur gebied. De Calandstraat en Waldorpstraat maken daarbij ook deel uit van een hoofd fietsrouten netwerk. Het parkeren wordt zelfvoorzienend opgelost per bouwblok. Bezoek maakt gebruik van de parkeerruimte op de openbare weg.

Uitgangspunt van de Haagse Woonvisie is om tot 2020 de toename van het aantal inwoners te accommoderen door voldoende woningen te blijven bouwen voor de stedeling. Op het gebied van economie is de nota “Bedrijventerreinenstrategie 2005-2020” van belang. Laakhaven West en Petroleumhaven zijn hierin als transformatiegebied naar een nieuw woon-werkmilieu met een strook langs het spoor voor stadsgebonden bedrijven opgenomen. Op basis van de beleidsvisie “Kracht van Kwaliteit - Economische Visie Den Haag” gaat het hierbij vooral om kleinschalige bedrijfsruimte.

Relatie met doelen in projectkaders

Met het projectdocument van 2012 en de herziening van 2017 is een nieuwe weg voor het gebied ingeslagen. De basisprincipes van het Stedenbouwkundig plan van 2007 blijven overeind en zijn in 2012 opgenomen in een nieuw Stedenbouwkundig Raamwerk. Er is ruimte gemaakt voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap, niet alleen voor particuliere individuen, maar ook voor ontwikkelaars, beleggers en aannemers om in kleine series woningen en/of bedrijfsruimte te ontwikkelen. Via uitdrukkingvolle appartemententorens worden Laakhaven West en Petroleumhaven met elkaar verbonden. In Petroleumhaven zal vanwege de ligging aan de doodlopende havenarm een kwalitatief iets hoger woonmilieu nagestreefd worden dan in Laakhaven West. Daarbij wordt ook ruimte geboden voor minimaal 30% sociale huur. Voor de openbare ruimte is Residentiekwaliteit de basisnorm. Qua materiaalgebruik wordt aangesloten bij het gebied Laakhaven Centraal. Hergebruik van keien langs het water en inpassing van twee oude havenkranen moeten daarbij het havenkarakter benadrukken. Vanwege het hoog-stedelijke karakter van het gebied zijn wonen en werken de belangrijkste functies in het gebied, maar vanwege het na te streven gemengde karakter zijn in beperkte mate ook andere functies mogelijk zoals horeca, detailhandel, cultuur, religie, kantoor/dienstverlening, zorg, sport en leisure, maar ook onderwijs als daar behoefte aan blijkt te zijn.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Inhoudelijke kaders

GROEN

Woningen (in aantallen)			totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	na 2022
meergezinswoningen									
	huur	social	165			165			
	koop	goedkoop	26		21	5			
	koop	middelduur	63				46	17	
	koop	duur	114		37	45	32		
eengezinswoningen									
	koop	duur	38		14	17	4	3	
totaal woningen			406		72	232	82	20	
Niet-woningbouw (in m ² bvo)			totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	na 2022
	bedrijven		7.260	5.500	648	492	343	277	
	horeca		150				150		
	maatschappelijk		5.220	5.220					
totaal niet-woningbouw			12.630	10.720	648	492	493	277	
Parkeerplaatsen (in aantallen)			totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	na 2022
	maaiveld dicht		188		85	103			
totaal parkeren			188		85	103			

Het totale aantal woningen is gestegen met 131. Bij blok A (toren) wordt nu van een hoogte van 70 meter uitgegaan i.p.v. 50 meter. Hierbij horen 54 extra woningen. Voor de blokken F en G (De Hoge Vrijheid) wordt nu eveneens uitgegaan van een toren van 70 meter, maar dan i.p.v. een toren van 30 meter. Dit levert 76 extra woningen op. Tot slot is er nog één waterkavel toegevoegd. Het totale verschil komt daarmee op 131 woningen.

Saldo

GROEN

Saldo	01-06-2018	01-01-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 9,42 mln. NEG	€ 8,65 mln. NEG	€ 0,77 mln. POS
Contante waarde	€ 9,25 mln. NEG	€ 8,55 mln. NEG	€ 0,70 mln. POS
Eindwaarde	€ 10,42 mln. NEG	€ 9,44 mln. NEG	€ 0,98 mln. POS

Het saldo van de grondexploitatie is per 1-1-2019 € 8,55 mln. negatief op contante waarde. Dit saldo is gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen.

Wijzigingen

De verklaring voor het verschil van € 0,70 mln. voordelig tussen de stand van het MPG 2018 (stand 1-6-2018) en de Programmarekening (stand 1-1-2019) is opgebouwd uit het saldo van nadelige en voordelige effecten:

De nadelige effecten worden veroorzaakt door:

- een ophoging van de plankostenbegroting vanwege een grotere complexiteit van het project dan waar eerder vanuit gegaan was;
- de begroting voor kosten van tijdelijk vastgoedbeheer is voor de komende jaren opgehoogd;
- rente- en indexeringseffecten.

De voordelige effecten worden veroorzaakt door:

- een ophoging van de verwachte grondopbrengsten voor blok I+J, voor de Hoge Vrijheid en voor een extra waterkavel;
- Kleine mutaties op de posten tijdelijk vastgoedbeheer en bouwgrondproductiekosten.

Het toevoegen van programma aan toren A (verhogen toren van 50 meter naar 70 meter), zou in beginsel meer grondopbrengsten moeten genereren. Echter, door het grotere aantal benodigde sociale huurwoningen om de 30% sociaal te halen (door toevoeging van programma in toren A zelf én de blokken I, J, de Hoge Vrijheid en de waterkavels), waardoor er maar weinig ruimte voor vrije sectorwoningen in toren A overblijft, aangevuld met het besluit om dan maar geheel toren A sociale woningbouw te maken, heeft ertoe geleid dat een significant hogere grondopbrengst voor deze toren niet (meer) te verwachten valt.

Risico's en bandbreedte saldo

GROEN

De risico's op de grondexploitatie worden opgevangen door de Reserve Grondbedrijf.

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 1,0 mln. NEG	€ 1,5 mln. NEG	€ 0,5 mln. NEG
Bandbreedte saldo (eindwaarde)			
Best case saldo	€ 8,7 mln. NEG	€ 9,4 mln. NEG	€ 0,7 mln. NEG
MPG	€ 11,4 mln. NEG	€ 10,9 mln. NEG	€ 0,5 mln. POS
Worst case saldo	€ 12,5 mln. NEG	€ 11,4 mln. NEG	€ 1,1 mln. POS

Het risicoprofiel is bepaald op € 1,5 mln. negatief. De bandbreedte ligt tussen de € 9,4 mln. negatief en € 11,4 mln. negatief op eindwaarde per 31-12-2023.

Wijzigingen risicoprofiel

Per saldo is er sprake van een verhoging van het risicoprofiel met afgerond € 0,5 mln.

Nadelige invloeden

De volgende kansen zijn vervallen:

- de kans op hogere grondopbrengsten voor kavels I (appartementen op bedrijfsruimte) en J (kadewoningen) en voor de BOE-kavel (de Hoge Vrijheid) zijn vervallen, aangezien deze hogere grondprijzen in het saldo van de grondexploitatie zijn verwerkt;
- de kans op hogere opbrengsten voor toren A is vervallen omdat besloten is hierin 100% sociale huurwoningen te realiseren. Daarmee wordt de voorziene meeropbrengst van een hogere toren teniet gedaan.

De marktrisico's blijven gelijk door een combinatie van een hogere grondopbrengst in de grondexploitatie en een daling van het gemiddelde vertragingsrisico van 3 naar 2 jaar.

Laakhaven Petroleumhaven					
tijd	2000-2005	2006-2007	2010-2012	2013-2017	2018-2019
informatie	RIS 80941 Projectdocument Laakhaven Petroleumhaven (2001)	RIS 134638 Vervolgtraject transformatie Petroleumhaven	RIS 168282 Projectdossier Laakhaven/ Petroleumhaven (2010)	RIS 297713 Herziening projectdocument Petroleumhaven (2017)	
	RIS 123187 Voortgangsbericht Laakhaven West en Petroleumhaven (2004)	RIS 149853 Stedenbouwkundig plan LH West en Petroleumhaven (RC 190/2006)	RIS 251779 Herziening projectdocument LH West/Petroleumhaven (2012)	RIS 297714 Herziene GREX Petroleumhaven door Raad vastgesteld (2017)	
	RIS 134637 Voortgangsbericht heroverweging Laakhaven West (2005)		RIS 254080 Bestemmingsplan Laakhaven West/ Petroleumhaven (2012)		
overeen- komst					

In 2007 is het oorspronkelijke projectdocument met bijbehorende grondexploitatie van Laakhaven Petroleumhaven vastgesteld. Door middel van jaarrekeningen en halfjaarberichten/MPG's wordt de stand van zaken van de begroting aan het bestuur voorgelegd.

Q3 2017 heeft het college besloten tot herziening van het projectdocument Petroleumhaven [RIS 297713](#) en is de herziene grondexploitatie door de raad [RIS 297714](#) vastgesteld. Dit is nu ook de laatste door het bestuur vastgestelde stand.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Voortgang en planning

GROEN

Omzet	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Totaal kosten	€ 34,0 mln.	€ 34,7 mln.	+ € 0,7 mln.
Totaal opbrengsten	€ 24,6 mln.	€ 26,1 mln.	+ € 1,5 mln.
Totaal omzet	€ 58,6 mln.	€ 60,8 mln.	+ € 2,2 mln.
Planrealisatie	58,0 %	59,9%	+ 1,9 %

Van de totale kosten is 65,4% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten is 52,6% gerealiseerd. De totale realisatie ligt daarmee op 59,9%.

Belangrijkste werkzaamheden en planning

Eind 2016 is de waterbodem van de doodlopende havenarm gesaneerd. In december 2017 zijn de eerste kavels (zijde Waldorpstraat) in verkoop gebracht. Alle 12 kavels voor kadewoningen en 10 kavels voor woonwerkwooningen zijn in optie genomen. De Bouwen-Op-Elkaar-kavel is in maart 2018 gegund aan de Hoge Vrijheid.

In Q3 2018 is gestart met bouwrijp maken, zodat er vanaf medio 2019 gebouwd kan gaan worden. Hierbij worden ook de kademuren, rekening houdend met beschermde varen-soorten, vernieuwd. Het gebied zal met het aanleggen van een aanlegsteiger als nautisch woongebied op de kaart gezet worden. Het opgestelde referentieontwerp openbare ruimte Petroleumhaven zal dienen als uitgangspunt voor kadeherstel en het bouwrijp maken. Dit referentieontwerp zal verder uitgewerkt worden naar een definitief ontwerp ten behoeve van het woonrijp maken. Na oplevering van de gebouwen zal de gemeente de omgeving woonrijp maken.

Spuikwartier (investeringsproject OCC)

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2019
Projectnaam	Investeringsproject OCC
Projectkenmerk	Investeringsproject
Programma	Cultuur en bibliotheek Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A. Revis

Financieel

Looptijd	2014-2021 (2021)
Omzet	210,9 mln.
Planrealisatie	47,13%
Saldo eindwaarde	n.v.t.
Risicoprofiel	7,3 mln.

Samenvatting

	1-6-2018*	1-1-2019*
Maatschappelijke effecten	GROEN	GROEN
Inhoudelijke kaders	GROEN	GROEN
Investeringen	GROEN	GROEN
Risico's en bandbreedte investering	ORANJE	GROEN
Proces en informatie	GROEN	GROEN
Voortgang en planning	GROEN	GROEN

Wijzigingen:

* Tussen 1-6-2018 en 1-1-2019 is het raadsvoorstel van 12 juli 2018 RIS 300068 verwerkt. Echter dit is in gemeld en integraal meegenomen in de GRIP Rapportage van het halfjaarbericht. Om deze reden is er gekozen om de stoplichten op Groen te zetten.

Omschrijving

Het Spuikwartier omvat het investeringsproject Onderwijs- en Cultuur Complex (OCC) het investeringsproject horeca/detailhandel in het OCC en de grondexploitatie Spuikwartier met onder andere de gronduitgifte voor zowel het gehele OCC als voor het overig programma in het plangebied. Dit onderdeel is de Grip rapportage van het investeringsproject OCC.

In november 2014 heeft de gemeenteraad het besluit genomen tot een nieuwe aanpak van de stedelijke ontwikkeling in dit deel van de stad (RIS 276520). De opgave om een plan en een ontwerp te laten maken voor een nieuw onderwijs- en cultuurgebouw in goede samenhang met de herontwikkeling van de tweede en laatste fase van Wijnhavenkwartier is met directe betrokkenheid van marktpartijen opgepakt.

Door een integrale aanbesteding van zowel de gebouwontwikkeling als het opstellen van een gebiedsvisie is de markt uitgedaagd optimale samenhang te bewerkstelligen in zowel de ontwikkelingen in het gebied als van de verbindingen met de omliggende gebieden.

Het resultaat van deze aanbesteding is de in september 2015 verstrekte opdracht aan de bouwcombinatie Cadanz: (Boele & van Eesteren i.c.m. Visser & Smit Bouw) tot het ontwerp, de bouw en onderhoud van het OCC (RIS 286109).

In juli 2018 is een Raadsvoorstel (RIS 300068) aangenomen betreffende enkele wijzigingen ten opzichte van het raadsvoorstel uit 2014 (RIS 276520), bestaande uit onder meer het doorvoeren van enkele scope-uitbreidingen en het aanvullend dekken daarvan.

Het OCC wordt aan de Turfmarktzijde van het plangebied gepositioneerd op een deel van de huidige theaterkavels en op een deel van de locatie van de leegstaande laagbouw van het voormalige gebouw van het ministerie van Binnenlandse zaken en op een deel van de leegstaande kantoortoren van het voormalige gebouw van het ministerie van Justitie.

De sloop van de bebouwing is volledig afgerond. De Dr. Anton Philipszaal en de danszaal van het Lucent danstheater zijn begin 2016 geamoveerd. De sloop van de voormalige ministeriegebouwen is eind november 2016 afgerond. Tijdens de bouw van het OCC blijft de toneeltoren, het achtertoneel van het Lucent Danstheater en de kantoorvleugel nog gehandhaafd als 'woonhuis' van het NDT. De oplevering van het OCC is in januari 2021 voorzien en in gebruikname met de start van het nieuwe theaterseizoen in september 2021.

Maatschappelijke effecten

GROEN

Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van Programma 5. Cultuur, Bibliotheek en monumentenzorg en Programma Stadsontwikkeling en Wonen.

Relatie met doelen in beleidskaders

In Raadsvoorstel 94 (rv94/RIS276520) 2014 is aangegeven dat de gebiedsontwikkeling in het Spuikwartier en realisatie van het OCC volop bijdraagt aan behoud en versterking van het culturele klimaat in Den Haag.

De plannen voorzien in nieuwe huisvesting voor het Residentie Orkest, het Nederlands Dans Theater, het Koninklijk Conservatorium en de Stichting Dans- en Muziekcentrum. Ook leveren de plannen een bijdrage aan een levendig gebied dat aantrekkelijk is voor alle typen bezoekers overdag en 's avonds: passanten op weg naar de binnenstad, culturele bezoekers, horecabezoekers, overnachters, studenten en toeristen. De investering in het nieuwe complex en de commerciële ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, draagt bij aan versteviging van het culturele hart in de stad, behoud van de culturele instellingen, consumptieve bestedingen in de stad en een hogere vastgoedwaarde in de omgeving van het Spuikwartier.

Relatie met doelen in projectkaders

Kaders en Kredietaanvraag 2014 (RIS 276520): Er wordt meer gedaan dan alleen een gebouw ontwikkelen. Het Spuiplein blijft behouden en kan opnieuw ingericht worden. Het Spuiplein is straks geschikt voor (culturele) evenementen en heeft een hoge verblijfskwaliteit. We ontwikkelen het Spuikwartier in samenhang met het Oude Centrum en de Rivierenbuurt inclusief extra bebouwingsmogelijkheden aan de Schedeldoekshaven. Het leegstaande ministerie kan sneller tot ontwikkeling worden gebracht. Door de gekozen aanbestedingsvorm voor de gebiedsontwikkeling in het Spuikwartier en realisatie van het OCC is het mogelijk meer rekening te houden met specifieke aspecten zoals social return. Hiermee is het mogelijk om de met de voorbereiding en realisatie gemoeide werkgelegenheid voor een deel in Den Haag te laten neerslaan.

Wijzigingen tot 1 januari:

Er zijn tot 1 januari 2019 geen wijzigingen.

Wijzigingen raadsbesluit 12 juli:

Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) blijven de maatschappelijke effecten ongewijzigd.

Inhoudelijke kaders

GROEN

Voor het OCC is gebruik gemaakt van het bestaande Programma van Eisen (PvE), zoals dit in 2013 was opgesteld ten behoeve van de bouw van het Spuiforum en nadien ten behoeve van de integrale aanbesteding is geactualiseerd en verfijnd in samenspraak met de vier instellingen. T.b.v. de aanbesteding is het programma verder uitgekristalliseerd.

Het investeringsproject OCC houdt nu rekening met het realiseren van het gebouw met het volgende programma:

- circa 50.000 m² bvo cultuur;
- circa 270 parkeerplaatsen (in bestaande Spuigarage);
- 1.500 stallingsplaatsen voor fietsen.

Wijzigingen tot 1 januari 2019:

Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) blijven de inhoudelijke kaders, zoals bovenstaand vermeld, ongewijzigd. Als gevolg van de scope-uitbreidingen (meer specifiek de ontwerpaanpassing m.b.t. de ingang van de fietsenstalling) zullen naar verwachting (fiets)parkeerplekken verloren gaan. Het precieze aantal is nog niet bekend.

Investerings

GROEN

Het uitvoeringsbudget voor het OCC bedraagt conform RV94 (RIS 276520_141028) en het Raadsvoorstel van juli 2018 (RIS 300068) € 210,9 mln.

	01-06-2018	01-01-2019	Vershil
Uitvoeringsbudget	€ 177,4 mln.	€ 210,9 mln.	€ 33,5 mln. NEG.
Planrealisatie	32,34%	47,13%	14,79%

De aanbesteding en de daaropvolgende opdrachtverstrekking hebben in 2015 binnen budget plaatsgevonden. Op grond van de uitkomsten van deze aanbesteding is er geen aanleiding de budgetten bij te stellen.

Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) is het uitvoeringsbudget bijgesteld tot € 210,9 mln. De stand per 1 januari 2019 is daarmee gewijzigd. Dit is in de vorige GRIP Rapportage al meegenomen.

Wijzigingen tot 1 januari:

Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) is het uitvoeringsbudget bijgesteld tot € 210,9 mln.

mln.

Risico's en bandbreedte investering

GROEN

De risico's op het investeringsproject OCC worden gedekt uit risicoreserves en onvoorzien binnen het vastgestelde uitvoeringsbudget van € 210,9 mln.

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Risicoreservering en onvoorzien (binnen het vastgestelde uitvoeringsbudget)	€ 0,7 mln.	€ 7,3 mln.	€ 6,6 mln.

Wijzigingen tot 1 januari:

Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) is sprake van een aangepast projectbudget van € 210,9 mln. De som van de realisatie, verplichtingen en prognose in alle kostensoorten bedraagt per heden € 203,6 mln. Dat betekent dat er binnen het projectbudget à € 210,9 mln. sprake is van een restant van € 7,3 mln. Dat restant à € 7,3 mln. is beschikbaar voor risico's/onvoorziene kosten binnen het project. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de onvoorziene kosten die nu concreet in beeld zijn en resterende middelen voor risico's / onvoorziene kosten. De onvoorziene kosten die thans concreet in beeld zijn hebben een omvang van € 2,1 mln. Het restant, voor overige risico's, bedraagt dus € 5,2 mln. Op grond van de huidige inzichten is er geen aanleiding extra risicomiddelen beschikbaar te stellen of om risicomiddelen te laten vervallen.

Proces en informatie

GROEN

Middels Grip-rapportages wordt de stand van zaken gerapporteerd. Tot en met Q3-2018 werd de gemeenteraad geïnformeerd middels kwartaalrapportages. Gezien de fase waarin het project momenteel verkeerd heeft de raad per Q4-2018 besloten dat dit gebeurt middels halfjaarrapportages. wordt de gemeenteraad periodiek geïnformeerd middels kwartaalberichten. Voor het schema, zie de Grip-rapportage van de grondexploitatie Spuikwartier.

Voortgang en planning

GROEN

De planning is per 1 januari 2019 als volgt:

OCC

- Eind 2018 afronding ontwerpfase;
- Begin 2021 oplevering;
- Medio 2021 herinrichting openbare ruimte rondom OCC en inclusief Spuiplein gereed;
- September 2021 start theaterseizoen en schooljaar in nieuwe OCC.

Er is op dit moment geen sprake van wijzigingen in de planning. Indien en zodra die zich wel voordoen, dan zal de raad hierover uiteraard geïnformeerd worden. Indien het aanmerkelijke gevolgen voor de totaalplanning betreft, zal daarmee niet gewacht worden tot de eerstvolgende Grip-rapportage.

Wijzigingen tot 1 januari:

Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) wijzigt de planning. De oplevering verschuift naar begin 2021 en in september 2021, met de start van het theaterseizoen en collegejaar, wordt het nieuwe OCC in gebruik genomen.

Per Q4-2018 wordt gerapporteerd aan de gemeenteraad middels halfjaarrapportages in plaats van kwartaalrapportages.

Spuikwartier (investeringsproject detailhandel/horeca)

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2019
Projectnaam	investeringsproject detailhandel/horeca
Projectkenmerk	Investeringsproject
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A. Revis

Financieel

Looptijd	2014-2021
Omzet	5,7 mln.
Planrealisatie	18,92%
Saldo eindwaarde	0,1 mln. POS
Risicoprofiel	0,4 mln. NEG

Samenvatting

	1-6-2018	1-1-2019
Maatschappelijke effecten	GROEN	GROEN
Inhoudelijke kaders	GROEN	GROEN
Investeringen	GROEN	GROEN
Risico's en bandbreedte investering	ORANJE	GROEN
Proces en informatie	GROEN	GROEN
Voortgang en planning	GROEN	GROEN

Wijzigingen:

Er heeft geen verslechtering van de stoplichten plaatsgevonden.

Omschrijving

Het Spuikwartier omvat het investeringsproject Onderwijs- en Cultuur Complex (OCC) het investeringsproject horeca/detailhandel in het OCC en de grondexploitatie Spuikwartier met onder andere de gronduitgifte voor zowel het gehele OCC als voor het overig programma in het plangebied. Dit onderdeel is de Grip rapportage van het investeringsproject detailhandel/horeca.

Het investeringsproject detailhandel/horeca vormde onderdeel van de grondexploitatie Spuikwartier. Naar aanleiding van nieuwe regelgeving BBV 2016 (RIS 295701) is de vastgoedinvestering in een separaat investeringsproject opgenomen.

Maatschappelijke effecten

GROEN

Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van Programma Stadsontwikkeling en Wonen.

Wijzigingen tot 1 januari:

Er zijn tot 1 januari 2019 geen wijzigingen. Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) blijven de maatschappelijke effecten ongewijzigd.

Inhoudelijke kaders

GROEN

Voor het OCC is gebruik gemaakt van het bestaande Programma van Eisen (PvE), zoals dit in 2013 was opgesteld ten behoeve van de bouw van het Spuiforum en nadien ten behoeve van de integrale aanbesteding is geactualiseerd en verfijnd in samenspraak met de vier instellingen.

Het investeringsproject omvat de realisatie van 1.316 m² bvo horeca/detailhandel in het OCC.

Wijzigingen tot 1 januari:

Onderdeel van het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) zijn enkele ontwerpaanpassingen aan het OCC. Die ontwerpaanpassingen hebben mogelijk ook invloed op de omvang van de horeca/detailhandel in het OCC. In de periode tot december 2018 zijn de ontwerpaanpassingen uitgewerkt. De invloed daarvan op de horeca / detailhandel in het OCC is beperkt. In het huidige ontwerp is voorzien in 1.276 m² voor die functies.

Investeringsen**GROEN**

	1-1-2018	1-6-2018	1-1-2019
Saldo	€ 0,1 mln. POS	€ 0,1 mln. POS	€ 0,1 mln. POS
Planrealisatie	18,02%	18,92%	18,92%

Het saldo van het investeringsproject is € 0,1 mln. Dit is opgebouwd uit € 2,8 mln. kosten (grondkosten € 1,1 mln. en bouwkosten € 1,7 mln.) en de verkoopopbrengst naar € 2,9 mln. De omzet bedraagt in totaal € 5,7 mln. De grondkosten zijn afgerekend met de grondexploitatie, dit is 18,92% van de totaal geraamde kosten en opbrengsten.

Wijzigingen tot 1 januari:

Onderdeel van het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) zijn enkele ontwerpaanpassingen aan het OCC. Die ontwerpaanpassingen hebben mogelijk ook invloed op de omvang van de horeca/detailhandel in het OCC. In de periode tot december 2018 zijn de ontwerpaanpassingen uitgewerkt. De invloed daarvan op de horeca / detailhandel in het OCC is beperkt. In het huidige ontwerp is voorzien in 1.276 m2 voor die functies.

Risico's en bandbreedte investering

GROEN

De risico's op het investeringsproject worden gedekt uit risicoreserves.

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Risicovoorziening	€ 0,4 mln.	€ 0,4 mln.	-

De risicovoorziening bedraagt € 3000.

Wijzigingen tot 1 januari:

Onderdeel van het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) zijn enkele ontwerpaanpassingen aan het OCC. Die ontwerpaanpassingen hebben mogelijk ook invloed op de omvang van de horeca/detailhandel in het OCC. In de periode tot december 2018 zijn de ontwerpaanpassingen uitgewerkt waarbij gestuurd wordt op een financieel optimaal resultaat. Het project kent een risicobuffer als achtervang voor onvermijdbare risico's.

Proces en informatie

GROEN

Middels Grip-rapportages wordt de stand van zaken gerapporteerd. Daarnaast wordt de gemeenteraad periodiek geïnformeerd middels kwartaalberichten. Voor het schema, zie de Grip-rapportage van de grondexploitatie Spuikwartier.

Wijzigingen tot 1 januari:

Er zijn geen wijzigingen per 1 januari 2019. Per Q4-2018 wordt de raad middels halfjaarrapportages geïnformeerd in plaats van kwartaalrapportages.

Voortgang en planning

GROEN

Omdat het programma horeca/detailhandel wordt gerealiseerd in het OCC sluit de planning aan op die van het investeringsproject OCC dus oplevering begin 2021 en in gebruikname medio 2021.

Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) wijzigt de planning van het OCC. De oplevering van het OCC verschuift naar begin 2021 en in september 2021, met de start van het theaterseizoen en collegejaar, wordt het nieuwe OCC in gebruik genomen. De planning van het programma horeca/detailhandel sluit daarop aan.

Wijzigingen tot 1 januari:

Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel (RIS 300068) wijzigt de planning van het OCC. De oplevering van het OCC verschuift naar begin 2021 en in september 2021, met de start van het theaterseizoen en collegejaar, wordt het nieuwe OCC in gebruik genomen. De planning van het programma horeca/detailhandel sluit daarop aan.

Spuikwartier (grondexploitatie)

Spuikwartier (grondexploitatie)

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2019
Projectnaam	Spuikwartier
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2014-2022
Omzet	124,1 mln.
Planrealisatie	40,1%
Saldo eindwaarde	8,0 mln. NEG
Risicoprofiel	7,2 mln. NEG

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

Inhoudelijke kaders

Saldo

Risico's en bandbreedte saldo

Proces en informatie

Voortgang en planning

1-6-2018

GROEN

ORANJE

ORANJE

ORANJE

GROEN

ORANJE

1-1-2019

GROEN

ORANJE

ORANJE

ORANJE

GROEN

ORANJE

Wijzigingen

In een voortgangsbrief [RIS 300068](#) van de commissie ruimte aan de gemeenteraad is voor de grondexploitatie Spuikwartier een herziening aangekondigd. Vooruitlopend op deze voorgenomen herziening zijn de stoplichten niet van kleur gewijzigd. De herziening wordt medio 2019 verwacht. In de herziening worden wijzigingen voor de inhoudelijke kaders, het saldo en risico's verwacht. Hierdoor staan de stoplichten op Oranje. Verder is er vertraging opgetreden doordat er bezwaar is aangetekend op de omgevingsvergunning van Toren A en B.

Omschrijving

De investeringsprojecten Spuikwartier omvatten de realisatie van het onderwijs- en cultuurcomplex (OCC) en de horeca/detailhandel in het OCC. De grondexploitatie omvat de gebiedsontwikkeling met de gronduitgifte voor het OCC, woningen en commerciële voorzieningen. Dit onderdeel is de Grip-rapportage van de grondexploitatie. De grondexploitatie Spuikwartier heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling Spuikwartier.

Op de locatie van het Lucent Danstheater, de Dr. Anton Philipszaal en het oude ministerie van Binnenlandse Zaken en Justitie komen het onderwijs- en cultuurcomplex (OCC), woningen, een hotel en horeca/detailhandel. Ondergronds bevinden zich de parkeergarages Spui Centre en Turfmarkt.

De gronden van het OCC en de commerciële voorzieningen binnen het OCC zijn uitgegeven. Het eerste ontwikkelingsrecht voor het overig programma lag bij de projectontwikkelaar Heijmans (RIS [276520](#)). Er heeft er een contractovername plaatsgevonden tussen Heijmans en Volker Wessels Vastgoed (Sonate). In 2017 is een herziening van het projectdocument en de bijbehorende grondexploitatie vastgesteld met het door Sonate uitgewerkte programma (RIS [298243](#)).

De sloop van de bebouwing is afgerond. Tijdens de bouw van het onderwijs- en cultuurcomplex blijft de toneeltoren en het achtertoneel van het Lucent Danstheater gehandhaafd als 'woonhuis' van het NDT. De oplevering van het onderwijs- en cultuurcomplex is begin 2021. Een deel van de Turfmarktgarage is gerenoveerd en wordt tijdelijk geëxploiteerd door de gemeente.



Maatschappelijke effecten

Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van Programma Stadsontwikkeling en Wonen.

Wijzigingen:

Er zijn tot 1 januari 2019 geen wijzigingen.

GROEN

Inhoudelijke kaders

OR
ANJE

De grondexploitatie gaat uit van onderstaand uitgifteprogramma:

Woningen (in aantallen)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
meergezinswoningen									
huur	sociaal	88			88				
huur	duur	426			368			58	
totaal woningen		514			456			58	
Niet-woningbouw (in m ² bvo)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
horeca		10.739	1.316		1.665			7.758	
maatschappelijk		50.237	50.237						
totaal niet-woningbouw		60.976	51.553		1.665			7.758	
Parkeerplaatsen (in aantallen)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
verdiept (1 laag)		266							266
verdiept (2 laag)		367							367
totaal parkeren		633							633

Het onderwijs- en cultuurcomplex (OCC) is 50.237 m² bvo met daarnaast 1.316 m² bvo horeca detailhandel. De gronduitgifte heeft in 2017 plaats gevonden.

Het zogenaamde commerciële programma dat door VWV (Sonate) zal worden ontwikkeld is gewijzigd en in een afsprakenbrief vastgelegd. Vervolgens heeft Sonate een vergunning aangevraagd voor toren A en B met een wijziging in het woningaantal en oppervlak commerciële voorzieningen.

Het commerciële programma beslaat drie torens rondom het OCC. Deze torens bevatten een hotel, commerciële voorzieningen (in de plint) en in totaal 456 huurwoningen. Toren A bestaat uit 1.304 m² bvo commerciële ruimte en daar boven 268 huurwoningen. Toren B bestaat uit 361 m² commerciële ruimte en 188 commerciële huurwoningen. Toren C bestaat uit een hotel (7.758 m² bvo en 140 kamers). De omgevingsvergunning voor Torens A en B is in juni 2018 afgegeven. De uitgifte van Torens A en B staat in 2019 gepland.

Er worden 276 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeergarage Spui Centre, 367 parkeerplaatsen in de Turfmarktgarage en daarnaast omvat het programma 600 fietsparkeerplaatsen. Deze zijn onderdeel van de genoemde 1.500 fietsparkeerplaatsen in de vastgoedexploitatie. De planning is dat de Spui Centre Garage in 2021 (gedeeltelijk) wordt verkocht. De Turfmarktgarage wordt later verkocht.

Het functioneel Programma van Eisen (PvE) voor de openbare ruimte van het totale gebied Spuikwartier is gereed. Het PvE is vertaald naar een schetsplan dat in 2019 verder wordt uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp.

Wijzigingen tot 1 januari 2019:

Onderdeel van het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel ([RIS 300068](#)) zijn enkele ontwerpaanpassingen aan het OCC. Die ontwerpaanpassingen hebben mogelijk ook invloed op de omvang van de horeca/detailhandel in het OCC.

Op 25 januari 2019 is de raad geïnformeerd ([RIS 301595](#)) dat geen van de drie Haagse corporaties is ingegaan op de aanbieding van Sonate om de sociale huurwoningen af te nemen. Sonate heeft aangegeven de 88 woningen te willen betrekken bij de verkoop van de andere in toren A opgenomen huurwoningen. Besluitvorming hierover vindt plaats bij de herziening van de grondexploitatie.

Saldo

OR
ANJE

Saldo

OR
ANJE

Saldo	01-06-2018	01-01-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 2,07 mln. NEG	€ 6,29 mln. NEG	€ 4,22 mln. NEG
Contante waarde	€ 3,38 mln. NEG	€ 7,36 mln. NEG	€ 3,98 mln. NEG
Eindwaarde	€ 3,66 mln. NEG	€ 8,00 mln. NEG	€ 4,31 mln. NEG

Het saldo van de grondexploitatie is bij de programmarekening 2019 € 7,36 mln. negatief op contante waarde op 1-1-2019.

Wijzigingen tot 1 januari:

De wijziging van het saldo heeft grotendeels betrekking op de vertraging van de bouw van het OCC, meerkosten om bouwrijpe grond aan Sonate te kunnen leveren, het aanpassen van de trasporen in verband met de veiligheid en meerkosten voor de verbouwing van de Spui Centre Garage. In de risicoanalyse per juni 2018 was reeds voor € 2,2 miljoen rekening gehouden met de vertraging en meerkosten door gelijktijdig bouwen.

Risico's bandbreedte saldo

OR
ANJE

De risico's op de grondexploitatie worden opgevangen door de Reserve Grondbedrijf.

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Impact (incl. pos. saldo)	€ 9,3 mln. NEG	€ 7,2 mln. NEG	€ 2,1mln. POS
Bandbreedte (eindwaarde)			
Best case saldo	€ 3,4 mln. POS	€ 7,7 mln. NEG	€ 4,3 mln. NEG
MPG scenario	€ 13,0 mln. NEG	€ 15,2 mln. NEG	€ 2,2 mln. NEG
Worst case saldo	€ 17,8 mln. NEG	€ 17,9 mln. NEG	€ 0,1 mln. NEG

De impact van de risico's is per 1-1-2019 bepaald op € 7,2 mln. nadelig.

Wijzigingen tot 1 januari 2019:

De projectrisico's zijn verlaagd met € 2,1 miljoen door het inboeken van het risico op vertraging en het risico op meerkosten door gelijktijdig bouwen.

Spuikwartier						
Tijd	Vorbereiding	Start				
	< 2014	2015	2016	2017	2018-2020	
Besluitvorming	<p>November 2012 rv 89/2012</p> <p>Nota van Uitgangspunten Spuiforum</p>	<p>April 2015 RIS 282062 Grip rapportage Programma- rekening 2014</p>	<p>Maart 2016 RIS 293898 Grip rapportage Programma- rekening 2015</p>	<p>Maart 2017 RIS 296806 Grip rapportage Programma- rekening 2016</p>	<p>Februari 2018 Kwartaal- rapportage Q4 2017</p>	
	<p>Juni 2013 RIS 260021</p> <p>Grondexploitatie Spuiforum</p>	<p>April 2015 Profielen beoordelings commissie</p>	<p>Maart 2016 RIS 292663 Herziening projectdocument en grondexploitatie</p>	<p>April 2017 RIS 296849 Kwartaal- rapportage Q1 2017</p>	<p>Maart 2018 Grip rapportage Programma- rekening 2017</p>	
	<p>December 2014 RIS 276520 en 276522</p> <p>Raadsvoorstel inzake Kadern en kredietaanvraag gebieds- ontwikkeling</p>	<p>Juni 2015 Vaststelling bestemmingsplan</p>	<p>September 2016 RIS 295084 Grip rapportage Halfjaarbericht 2016</p>	<p>April 2017 RIS 297518 Kwartaal- rapportage Q2 2017</p>	<p>April 2018 RIS 299506 Grip rapportage Programma- rekening 2017</p>	
	<p>December 2014 RIS 279940</p> <p>Resultaat selectiefase aanbesteding Spuikwartier</p>	<p>aug/sept 2015 Gunningen presentatie winnende gebiedsvisie en VO</p>	<p>December 2016 Omgevings- vergunning OCC verleend</p>	<p>September 2017 RIS 297973 Grip rapportage Halfjaarbericht 2017</p>	<p>juni 2018 RIS 299606 Kwartaal- rapportage Q1 2018</p>	
		<p>November 2015 RIS 286869 Grip rapportage halfjaarbericht 2015</p>		<p>Oktober 2017 RIS298243 Kwartaal- rapportage Q3 2017 inclusief herziening grondexploitatie</p>	<p>september 2018 RIS 300605 Grip rapportage Halfjaarbericht 2018</p>	
					<p>oktober 2018 RIS 300856 Kwartaal- rapportage Q2 en 3 2018</p>	
	Overeenkomsten	<p>Juli 2013 Heijmans</p> <p>Ontwikkelings-en Uitgifteovereen- komst Wijnhaven- kwartier Fase 2</p> <p>Beheer-en exploitatie- overeenkomst inzake Wijnhaven- kwartier</p>		<p>Februari 2016 Heijmans</p> <p>2e Allonge bij de Ontwikkelings-en Uitgifteovereen- komst Wijnhaven- kwartier Fase 2 (OUOK)</p>	<p>Oktober 2017 VWV/Sonate</p> <p>afsprakenbrief met wijziging bouwprogramma</p>	
		<p>Juli 2014 ASR en P1</p> <p>Brief met overeenstemming Parking Spui centre</p>				
		<p>Oktober 2014 Heijmans</p> <p>Allonge bij de Ontwikkelings-en Uitgifteovereen- komst Wijnhaven-</p>				

Wijzigingen:

De GRIP rapportages bij het halfjaarbericht 2018 en de kwartaalrapportage Q2 en 3 zijn toegevoegd. Verder heeft er geen besluitvorming of contractvorming met betrekking tot de grondexploitatie plaats gevonden.

Voortgang en planning

OR
ANJE

Omzet	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Totaal kosten*	€ 60,1 mln.	€ 64,5 mln.	€ 4,4 mln.
Totaal opbrengsten	€ 58,0 mln.	€ 59,7 mln.	€ 1,6 mln.
Totaal omzet	€ 118,1 mln.	€ 124,1 mln.	€ 6,0 mln.
Planrealisatie	39,3%	40,1%	0,8%

*exclusief te realiseren rentekosten

Van de totale kosten is 58,3% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten is 20,5% gerealiseerd. De totale realisatie ligt daarmee op 40,1%.

Het zwaartepunt van de investeringen die in de tweede helft van 2018 zijn gerealiseerd zijn plankosten en kosten voor tijdelijk beheer en de tijdelijke exploitatie van de Turfmarktgarage. De gerealiseerde opbrengsten zijn de opbrengsten van de tijdelijke exploitatie van de Turfmarktgarage en afroming van de meeropbrengsten van de Stadhuisgarage over 2017.

De planning op hoofdlijnen is als volgt:

- 2019 gronduitgifte torens A en B Sonate.
- 2021 verkoop Spui Centre Garage.
- Medio 2021 herinrichting openbare ruimte rondom OCC en Spuiplein gereed.
- 2022 gronduitgifte toren C Sonate en verkoop Spuigarage en Turfmarktgarage.

Wijzigingen tot 1 januari:

Met het in juli 2018 aangenomen Raadsvoorstel ([RIS 300068](#)) wijzigt de planning van het OCC. De oplevering van het OCC verschuift naar begin 2021 en in september 2021, met de start van het theaterseizoen, wordt het nieuwe OCC in gebruik genomen. Deze vertraging heeft invloed op de uitgifte van de Spui Centre Garage, De Turfmarktgarage en Toren C en de aanleg van de openbare ruimte.

Scheveningen Haven

Algemeen

Datum van gegevens	01-01-2019
Projectnaam	Scheveningen Haven
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2017-2024
Omzet	124,6 mln.
Planrealisatie	41,4%
Saldo eindwaarde	€ 28,35 mln.N
Risicoprofiel	5,3 mln. NEG

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

Inhoudelijke kaders

Saldo

Risico's en bandbreedte saldo

Proces en informatie

Voortgang en planning

1-6-2018

GROEN

GROEN

ORANJE

ORANJE

GROEN

GROEN

1-1-2019

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

ORANJE

Wijzigingen

Door de vertraging bij het OCC, is het proces rondom het ZST ook vertraagd. De verwachte vertraging van het project valt buiten de kaders en daarom is het stoplicht op Oranje gezet.

Omschrijving

Het projectdocument Scheveningen Haven en bijbehorende stedenbouwkundig plan en grondexploitatie is op 17 februari 2012 door het college vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 28 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad en op 15 juli 2015 onherroepelijk geworden. In 2013 zijn besluiten genomen en bestuurlijke afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting van het Zuiderstrandtheater (ZST).

Op 6 september 2016 is de herziening Scheveningen Haven 2016 vastgesteld door het college. In deze herziening zijn zowel de afspraken voor het Norfolkterrein als het Noordelijk havenhoofd opgenomen. Het gaat hier onder andere om:

Norfolk

De afspraken met De Zuid C.V. (samenwerking tussen MRP-D en Vorm Ontwikkeling) voor het Norfolk terrein voor de realisatie van de blokken 3, 4A, 4B en 4D. Deze zijn vastgelegd in een allonge op de realisatieovereenkomst, hierbij is meer ruimte gecreëerd voor havengevonden programma. De afspraken met Stebru voor blok 5 zijn vastgelegd. De blokken 4c, 6, 7 en 8 zijn al uitgegeven.

Noordelijk havenhoofd

De afspraken uit gebiedsontwikkelingsovereenkomst (GOO) voor het Noordelijk havenhoofd met VolkerWessels Vastgoed (VWV) (blokken N1 tot en met N8)



Maatschappelijke effecten

GROEN

Onderdeel in de programmabegroting

Het project valt onder programma Stadsontwikkeling en Wonen.

Norfolk

Voor het Norfolkterrein voert de gemeente de volledige grondexploitatie.

De investeringen voor het herstel van de derde haven (kadeconstructies) en de brug over de Pijp zijn zelfstandige investeringsprojecten. In het coalitieakkoord is afgesproken dat de brug over de Pijp komt te vervallen

Noordelijk havenhoofd

De ontwikkeling van het Noordelijk havenhoofd wordt door VolkerWessels uitgevoerd. In de grondexploitatie worden alleen de afspraken zoals vastgelegd in de grondontwikkelingsovereenkomst GOO verantwoord. (uitgifte gronden en aanleg openbare ruimte).

Relatie met doelen in beleidskaders

Zoals opgenomen in diverse beleidskaders, zoals het Masterplan Scheveningen-Kust (RIS152547). Bij de stedelijke ontwikkeling van de gebieden rondom de haven is het accent meer op de economische functie van de haven gelegd. De inzet op maritieme economie leidt ook tot een andere vraag naar bedrijfsruimte. De uitwerking van het economische programma krijgt ten opzichte van eerdere plannen een verschuiving van retail en horeca naar bedrijfsruimte. Een andere economische functie stelt andere eisen aan de ruimte. De plannen worden aangepast aan de behoefte van de markt. Voor de locatie en de inpassing van het type bedrijfsactiviteiten moet een afweging plaatsvinden met het woningbouwprogramma. Het een en ander gebeurt binnen het kader van het vastgestelde bestemmingsplan.

Voor het Noordelijk havenhoofd staat een omvangrijke gebiedsontwikkeling op stapel door VolkerWessels Vastgoed. Dit betreft het bedrijfsprogramma voor het viscluster en voorziet in de ontwikkeling in een stedelijke programma met een hotel, hotelappartementen, leisure en een parkeergarage met een nader te bepalen programma op het dak.

De aanleg van de openbare ruimte en de uitgifte van de gronden worden in de grex verantwoord.

De investeringen met betrekking tot de visafslag (o.a. verbrede steiger langs het gebouw van de Visafslag) zijn zelfstandige investeringsprojecten.

Relatie met doelen in projectkaders

In 2012 is het projectdocument voor Scheveningen haven vastgesteld. Daarna is er besluitvorming geweest rondom het tijdelijke Zuiderstrandtheater, voor de ontwikkeling van blok 6, een programmawijziging voor de blokken 7 en 8 en blok 4C. De ontwikkeling van maritieme bedrijvigheid, de planvorming voor het NHH en het naar voren trekken van de ontwikkeling van blok 5 zijn nu ook in het financiële kader opgenomen.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Inhoudelijke kaders

GROEN

Het programma bestaat uit 691 woningen, 47.680 m² bvo niet-woningbouw programma en 1.847 gebouwde parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan gaat uit van maximaal 700 woningen. Het nog te realiseren programma omvat 355 woningen en 43.504 m² niet-woningbouw.

Norfolk

Woningen (in aantallen)	totaal	< 2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
meergezinswoningen								
huur sociaal	164	164						
huur duur	112	67	45					
koop duur	283	49	54	63	88		29	
koop extra duur	19	3	5	5	6			
eengezinswoningen								
huur duur	14	14						
koop duur	39	39						
koop extra duur	60		10	27				23
totaal woningen	691	336	114	95	94		52	
Niet-woningbouw (in m ² bvo)	totaal	< 2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
kantoren	345	345						
bedrijven	7.327	3.831	890	666	1.515		425	
horeca	1.152		567	585				
totaal niet-woningbouw	8.824	4.176	1.457	1.251	1.515		425	

Het programma van het Norfolkterrein bestaat uit 691 woningen, 8.824 m² niet-woningbouw en 872 parkeerplaatsen.

De uitgiftes die zijn gerealiseerd zijn:

- het zeilcentrum van 3.831 m² bvo in blok 6
- 237 woningen van Arcade blok 7&8
- 99 woningen en 345 m²-bvo kantoor blok 4C

Het nog te realiseren programma in de blokken 3, 4a,4b, 4d en omvat:

- 355 woningen
- 3.496 m² bvo maritieme bedrijvigheid
- 1.152 m² bvo horeca
- 370 m² bvo commercieel programma

Verder zal de openbare ruimte op de Houtrustweg en de Kranenburgweg worden heringericht. Tevens is rekening gehouden met het aanpassen van de Hellingweg tot een 30km/uur straat en het aanpassen van de Duindorpdam.

Noordelijk havenhoofd

Niet-woningbouw (in m² bvo)	totaal	< 2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
kantoren	400			400				
bedrijven	9.300		7.100			2.200		
horeca	12.925	10.800	1.065	400				660
overig commercieel	12.400							12.400
totaal niet-woningbouw	35.025	10.800	8.165	800		2.200		13.060

Parkeerplaatsen (in aantallen)	totaal	< 2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
maaiveld dicht	975		975					
totaal parkeren	975		975					

Het nog te realiseren programma op het noordelijk havenhoofd omvat 35.025 m²-bvo en 975 parkeerplaatsen Dit programma is opgebouwd uit

- 9.300 m²-bvo bedrijfsruimten met 400 m²-kantoren voor visbedrijven en uitbreiding UFA
 - 10.800 m²-bvo voor een driesterrenhotel en 2.125 m² bvo horeca bij visbedrijven, JM Snacks, Simonis en Kraan (het driesterren hotel is in aanbouw en uitgegeven)
 - 5.000 m²-bvo commercieel programma op het dak van de parkeergarage
 - 7.400 m² bvo recreatiewoningen
- Als ook herinrichting van de openbare ruimte Visafslagweg, Adriaan Maasplein en Boulevard.

Wijzigingen

Geen

Saldo

OR
ANJE

Saldo

Saldo	1-6-2018 begroting	1 jan 2019 Beginstand 2019	Vershil
Nominale waarde	€ 24,74 mln. NEG	€ 25,84 mln. NEG	€ 1,11 mln. NEG
Contante waarde	€ 24,48 mln. NEG	€ 25,18 mln. NEG	€ 0,70 mln. NEG
Eindwaarde	€ 27,03 mln. NEG	€ 28,35 mln. NEG	€ 1,32 mln. NEG

Het saldo van de grondexploitatie is per 1-1-2019 € 0,70 mln. negatief op contante waarde. Dit saldo is gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen.

Wijzigingen

De belangrijkste oorzaak van toename van de kosten is nader uitwerking van de faseringsmaatregelen die nodig zijn om tijdens de gefaseerde bouw de rest van het gebied te laten functioneren. Daarnaast is eind 2018 de gerealiseerde rente geboekt (autonome mutatie)

De opbrengsten stijging is het gevolg van actualisatie van ramingen op basis van uitwerking programma en prijsontwikkelingen.

De voortgang gerechtelijke procedure rond panden Hellingweg geeft aanleiding om de nog verwachte verwervingskosten te verlagen. Daarentegen zullen er meer tijdelijke maatregelen voor inrichten openbare ruimte (niveau verschillen en bouwweg) moeten worden getroffen waardoor de kosten met € 0,70 mln. NCW 1-1-2019 toenemen. De eindwaarde is met 1,32 mln toegenomen door verlengen looptijd van het plan met 2 jaar.

Risico's en bandbreedte saldo

GROEN

De risico's op de grondexploitatie worden opgevangen door de Reserve Grondbedrijf.

Risicoprofiel	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 4,6 mln. NEG	€ 3,0 mln. NEG	€ 1,6 mln. POS
<i>Bandbreedte (eindwaarde)</i>			
Best case saldo	€ 26,3 mln. NEG	€ 27,1 mln. NEG	€ 0,8 mln. NEG
MPG scenario	€ 31,6 mln. NEG	€ 31,4 mln. NEG	€ 0,3 mln. POS
Worst case saldo	€ 35,3 mln. NEG	€ 34,9 mln. NEG	€ 0,5 mln. POS

Het risicoprofiel is per 1-1-2019 bepaald op € 3,0 mln. negatief.

De bandbreedte van het saldo ligt tussen de € 27,1 mln. en € 34,9 mln. op eindwaarde per 31-12-2022.

Wijzigingen

Het risicoprofiel is met € 1,7 mln. N. afgenomen. Dit is met name veroorzaakt doordat het risico op vertragskosten van planontwikkeling op locatie ZST in het plan is berekening is opgenomen. Het MPG-scenario is hierdoor iets gunstiger.

Tijd	voorbereiding				start	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013-2014
Informatie		Raadsmededeling uitwerking Nota van Uitgangspunten en samenwerkings-overeenkomst		DSO/2011.234 15-02-2011 Commissie brief belangrijkste wijzigingen t.o.v. de Nota van Uitgangspunten en instelling Klankbordgroep	Commissiebrief over collegebesluit (DSO 1791)	
Datum besluit	RIS 151113 14 februari 2008 Raadsbesluit geamenterde Nota van Uitgangspunten planontwikkeling Scheveningen Haven	RIS 167936 5 november 2009 Ondertekening samenwerkings-overeenkomst ING/ ASR/ Malherbe voor uitwerking haalbaarheidstudie en stedenbouwkundig plan	RIS 169987 18 januari 2010 Raadsbesluit vaststelling Masterplan Scheveningen Kust		RIS 246576 17 februari 2012 Collegebesluit Projectdocument en grondexploitatie	Q2 2013 Beeldkwaliteitsplan Beheerplan Q4 2013 Collegebesluit vaststelling MER en bestemmingsplan
Overeenkomst	8 juli 2008 ASR, Malherbe, ING ontwikkelingscompetitie			RIS 180873 28 juni 2011 Collegebesluit Voortgangsrapportage Scheveningen Haven		
		RIS 168251 5 november 2009 Collegebehandeling Stand van zaken Nota van Uitgangspunten Scheveningen Haven		1 februari 2011 Verlenging samenwerkingsovereenkomst	RIS 246576 17 februari 2012 Collegebesluit - Realisatieovereenkomst Schev. Haven met ASR/Malherbe - Intentieovereenkomst Viscluster - Intentieovereenkomst BSH	
		Eind 2009 Ondertekening Vispact Noordelijk Havenhoofd		Eind mei 2011 Businesscase Noordelijk Havenhoofd	RIS 248200 11 april 2012 Overeenkomst belangenvereniging en gemeente Den Haag	

tijd	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2025
Informatie	Uitspraak RvS bestemmingsplan 15 juli 2015	Start bouw blok 7 & 8 Start bouw blok 4c		Start bouw Inntel hotel	Start bouw blok 5 Stebru Zeezicht	Verwacht: Bouw blok 4b, blok 3, blok 4d (MRPD)
Datum besluit	Uitspraak voorzieningen-rechter 30 juli 2015 inzake ontruiming van de Vloek.	Start bouw blok 6 6 september 2016 RIS 296618 Herziening projectdocument en grondexploitatie	17 februari 2017 Ondertekening GOO Volker Wessels Vastgoed en Viscluster		Start bouw 4a Zuidhaven Start bouw La Liguria Start uitvoering Houtrustweg Verwacht: Vaststelling VO Hellingkade	
Overeenkomst		7 november 2016 Overeenkomst Bouwfonds IM 6 juli 2016 Allonge ASR			Verwacht: Vaststelling beeldkwaliteitsplan	

Planning

2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018-2025



PD	=	Projectdocument
BP	=	Bestemmingsplan
UV	=	Uitvoering

Verwacht 2019/2020

Voor blok 4b wordt gestart met de uitwerking van het ontwerp. De programmering van Blok 3 op de kop van de derde haven wordt verder onderzocht.

Recent en te verwachten besluitvorming

De gebiedsontwikkelingsovereenkomst (GOO) geeft de afspraken tussen de partijen voor een integrale gebiedsontwikkeling voor het Noordelijk Havenhoofd. De herziening van het projectdocument en de grondexploitatie zijn op 6 september 2016 samen met een beeldkwaliteitsplan voor het Noordelijk havenhoofd vastgesteld. De gebiedsontwikkelingsovereenkomst is op 17 februari 2017 ondertekend.

Er is gestart met de bouw van het driesterrenhotel. Uitvoering van het totale programma is van 2019 - 2024

De bouwblokken 4c en blok 6 zijn opgeleverd. De bouwblokken 7 en 8 worden in 2019 opgeleverd. In november 2016 is een overeenkomst gesloten met Stebru voor blok 5.

Er is een realisatieovereenkomst gesloten met De Zuid C.V. (samenwerking tussen MRP-D en Vorm Ontwikkeling) voor de realisering van het grootste deel van de bebouwing op het Norfolkterrein. Deze overeenkomst is herzien met een allonge op 5 juli 2016 op basis van het nieuwe programma. Op basis van de wens om meer maritieme bedrijvigheid te huisvesten wordt nog gestudeerd op aanpassing van het programma in blok 3.

In 2019 moet de raad besluiten om het geld voor de vernieuwing van de kadewand aan de 3^e haven beschikbaar te stellen. Het deel van de uitbreiding van de kade wordt gefinancierd uit de GREX.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Voortgang en planning

OR
ANJE

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Totaal kosten*	€ 73,32 mln.	€ 75,24 mln.	+ € 1,92 mln.
Totaal opbrengsten	€ 48,58 mln.	€ 49,39 mln.	+ € 0,81 mln.
Totaal omzet	€ 121,90 mln.	€ 124,63 mln.	+ € 2,73 mln.
Planrealisatie	37%	41%	+ 4%

Van de totale omzet is 41 % gerealiseerd.

De grondexploitatie heeft een doorlooptijd tot eind 2022. De uitgaves van de blokken 6, 4c en 7 en 8 zijn gerealiseerd. In 2019 wordt de grond voor de blokken 4A en 5 uitgegeven.

De belangrijkste oorzaak van toename van de kosten is nader uitwerking van de faseringsmaatregelen die nodig zijn om tijdens de gefaseerde bouw de rest van het gebied te laten functioneren. Daarnaast is eind 2018 de gerealiseerde rente geboekt (autonome mutatie)

De opbrengsten stijging is het gevolg van actualisatie van ramingen op basis van uitwerking programma en prijsontwikkelingen.

Wijzigingen

Door de vertraging bij het OCC, zal het ZST langer in gebruik moeten blijven. Blok 3 zal daardoor later worden gerealiseerd

A-12 Zone

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2019
Projectnaam	A12-Zone
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2005-2023
Omzet	122,8 mln.
Planrealisatie	76%
Saldo eindwaarde	4,2 mln. NEG
Risicoprofiel	0,8 mln. NEG

Samenvatting

Maatschappelijke effecten
Inhoudelijke kaders
Saldo
Risico's en bandbreedte saldo
Proces en informatie
Voortgang en planning

1-6-2018

GROEN
GROEN
ORANJE
ORANJE
GROEN
GROEN
GROEN

1-1-2019

GROEN
GROEN
GROEN
GROEN
GROEN
GROEN
GROEN

Wijzigingen:

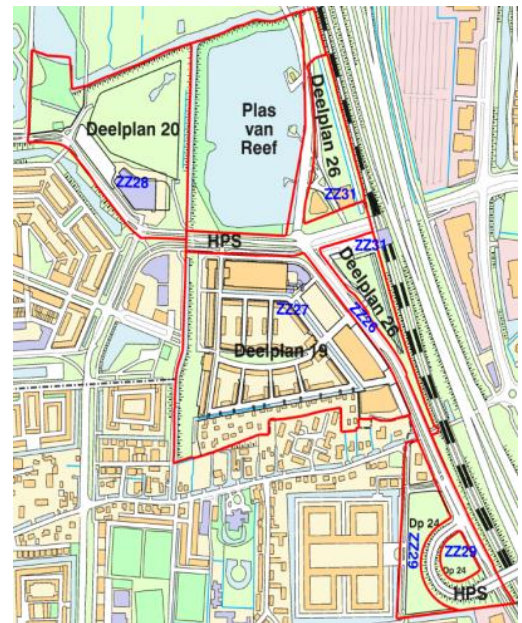
Er heeft geen verslechtering van de stoplichten plaatsgevonden.

Omschrijving

In 2002 zijn vijf deelplannen en de bijbehorende hoofdplanstructuur afgescheiden van het Samenwerkingsverband Ypenburg en ingebracht in een Haagse grondexploitatie. Het projectdocument A12-zone ([RIS 124442](#)) is in 2005 door de raad vastgesteld. De A12-zone is een buitenstedelijk plan, gericht op de ontwikkeling van ca. 1.000 woningen, bedrijventerrein (standaard, hoogwaardig) en kantoorlocaties.

Het gebied bestaat nu uit drie ontwikkellocaties (deelplan 19, 20 en 26). Deelplan 24 en de Hoofdplanstructuur zijn eind 2016 financieel afgesloten. De totale ontwikkeling is in een vergevorderd stadium. Het afgesloten deelplan 24 is grotendeels bebouwd. Deelplan 19 moeten de laatste 5 woningen gerealiseerd worden en de openbare ruimte woonrijp gemaakt worden. In deelplan 20 is het zwembad gereed en zijn in 2017 alle kavels in verkoop gegaan. De bouw op de eerste vrije kavels is gestart. Ook deelplan 26 is deels bebouwd. Hierna zal op de verschillende deelgebieden nader worden ingegaan.

Door de veranderende marktomstandigheden hebben de afgelopen jaren diverse plankaderwijzigingen plaatsgevonden. De belangrijkste zaken zijn het uit exploitatie nemen van deelplan 25 (143.000 m²) bedrijfsterein, het verkleinen van de kantorenvoorraad in deelplan 26 met 82.000 m² bvo en het omzetten in een alternatief programma in de vorm van leisure programma, en het aanpassen van de woningbouwprogramma's in deelplannen 19 en 20.



Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van Programma 13 Stadsontwikkeling en Wonen.

Relatie met doelen in beleidskaders

- Woonvisie Den Haag 2009-2020: woonsfeer 'relaxed wonen aan de stadsrand'.
- Leisurenota Den Haag 2005-2010: hierin is de A12-zone de 'potentiele voorkeurslocatie voor leisure voor de langere termijn'.
- Bedrijventerreinen Strategie 2005-2020: typering deelplan 24 als 'modern bedrijventerrein'
- Haagse Nota Mobiliteit 2010-2020. Hierin wordt het verkeers- en vervoersbeleid voor de periode tot 2020 beschreven, met een doorkijk tot 2030. Met als doel dat de gemeente Den Haag – met de toename van het te verwachten verkeer - ook in de toekomst goed bereikbaar en leefbaar blijft
 - Raadsmededeling 2016.035 ([RIS 291524](#)); tijdelijke huisvesting 150 statushouders rondom de Plas van Reef
 - Raadsmededeling 2016.131 ([RIS 29391](#)); voortgang huisvesting statushouders: definitieve locatiekeuze voor deelplan 20

Relatie met doelen in projectkaders

In 2005 is het projectdocument A12-zone Ypenburg ([RIS 124442](#)) door het college vastgesteld en daarmee de overall grondexploitatie A12 zone operationeel verklaard. Daarbij is de A12-zone onderverdeeld in de volgende deelplannen met genoemd programma:

- a) deelplan 19 woningen en voorzieningen
- b) deelplan 20 strategische reservelocatie met bestemming bedrijvigheid
- c) deelplan 24 bedrijven en twee kantoren
- d) deelplan 25 strategische reservelocatie met bestemming bedrijvigheid
- e) deelplan 26 kantoren
- f) hoofdplanstructuur aanpak ontsluitingswegen van de deelplannen en kruispunten met de hoofdontsluitingsweg Ypenburg

In 2006 is het projectdocument deelplan 19 vastgesteld. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deelplan 19 was dat dit gebied samen met de aangrenzende stationslocatie de schakel diende te vormen tussen Ypenburg en Leidschenveen. Mede vanwege de nabijheid van het NS station Ypenburg diende deelplan 19 vormgegeven te worden als stedelijke woon- en werkbuurt. De daarbij behorende kenmerken zijn functiemenging, (kleinschalige) publieksgerichte functies, stedelijke levendigheid, een hoge bebouwingsdichtheid en intensief ruimtegebruik. Met het vaststellen van het projectdocument deelplan 19 is ingestemd met de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig schetsontwerp uit 2005 en het hierbij behorende programma omvattende de ontwikkeling en realisering van commerciële ruimte, woningbouw, een multifunctioneel voorzieningen centrum ten behoeve van Politie regio Haaglanden en een school voor speciaal basisonderwijs).

Eind 2006 is de Uitgangspuntennota Deelplan 20 A12-zone vastgesteld ([RIS142199](#)). Met de vaststelling van deze uitgangspuntennota is de functiewijziging van deelplan 20 naar stedelijk woongebied met hoge dichtheden (circa 500 woningen) en een zwembad geëffectueerd.

Eind 2011 is de partiële herziening projectdocument A12-zone Ypenburg en bijbehorende grondexploitatie vastgesteld ([RIS 181916](#)). In dit projectdocument is deelplan 25 (143.404 m² BVO bedrijventerrein) uit exploitatie genomen en in deelplan 26 49.000 m² BVO kantorenprogramma geschrapt. Eind 2012 is de partiële herziening projectdocument deelplan 20 en bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. (RIS 255232). Daarbij is het woningaantal teruggebracht naar 240 woningen, in een mix van (sociale en markt) huur en koop waarvan het merendeel grondgebonden is.

Eind 2013 is het programma voor de Fregatsingel (deelplan 19) naar aanleiding van veranderingen in de markt opgenomen in het Kleinschalig Opdrachtgeverschap van de gemeente Den Haag, en daarmee aangepast naar 22 kavels voor woningbouw ([RIS 267843](#)).

Eind 2013 zijn de hoofdplanstructuur (gerealiseerde delen) en deelplan 20 (zwembad) gedeeltelijk afgesloten ([RIS 269144](#)).

Medio 2015 is het resterende kantorenprogramma van deelplan 26 (33.000 m²-bvo) gewijzigd naar leisure incl. horeca en parkeervoorziening (partiële herziening 30 juni 2015, [RIS 284142](#)).

In de eerste helft van 2016 is de projectdocumentherziening deelplan 20 vastgesteld, met daarin 233 woningen, waarvan 100 grondgebonden en 48 gestapeld in kleinschalig opdrachtgeverschap, 70 sociale huur appartementen en 15 woningen die tijdelijk gebruikt worden voor de huisvesting van statushouders.

In september 2017 is de projectdocumentherziening deelplan 20 Hofbadtoren ([RIS 297955](#)) vastgesteld, waarmee het programma voor de hofbadtoren naast het zwembad is gewijzigd van 70 in circa 156 sociale huur appartementen.

Wijzigingen

Programma

Woningen (in aantallen)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
meergezinswoningen									
huur	sociaal	162			162				
huur	goedkoop	188	188						
koop	middelduur	304	256				22	26	
eengezinswoningen									
huur	goedkoop	77	77						
koop	goedkoop	15	15						
koop	middelduur	89	66	23					
koop	duur	231	153	13	9	22	18	16	
totaal woningen		1.066	755	36	171	22	40	42	
Niet-woningbouw (in m ² bvo)		totaal	<2018	2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
	kantoren	22.000	22.000						
	bedrijven	1.387	900		487				
	detailhandel	900	900						
	overig commercieel	10.320			10.320				
	maatschappelijk	54.001	54.001						
totaal niet-woningbouw		88.608	77.801		10.807				

De A12-zone bestaat uit vijf deelplannen:

Deelplan 19 (ZZ-27)

Het gebied ligt in de A-12 zone achter het stadsdeelkantoor Leidschenveen-Ypenburg. Start bouw van de eerste woningen was in september 2008 en de eerste opleveringen in augustus 2009. Het programma bestaat uit de bouw van 740 woningen waarvan 265 in de sociale sector, 28.000 m² voor Politie, 7.000 m² stadsdeelkantoor, 17.255 m² overige maatschappelijke voorzieningen, 1.800 m² commerciële ruimte. Alle gronden in dit deelplan zijn uitgegeven. Eind 2013 heeft een partiële herziening van het projectdocument inclusief grondexploitatie plaatsgevonden. De Fregatsingel was een van de locaties in de 3^e tranche voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap, die in maart 2014 op de markt zijn gekomen. In oktober 2015 zijn alle kavels uitgegeven. In 2016 zijn de eerste 17 kavels opgeleverd. Oplevering van de laatste 5 kavels vindt vermoedelijk in 2019 plaats.

Deelplan 20 (ZZ-28)

Deelplan 20 bestaat uit twee delen: woningbouw en een zwembad. Het zwembad is in 2012 gerealiseerd. In december 2012 heeft de partiële herziening van de grondexploitatie plaatsgevonden. Het woningbouwprogramma is daarbij teruggebracht van 470 naar 239 woningen waarbij de scope van het programma is gewijzigd van het realiseren van voornamelijk een appartementenprogramma, naar de realisatie van grondgebonden woningen. Tussen 2012 en 2014 heeft een ontwikkel-combinatie een ontwikkelingsvisie uitgewerkt. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming. Van eind 2014 tot begin 2015 is de haalbaarheid onderzocht om het programma in het kader van kleinschalig opdrachtgeverschap (KO) op de markt te brengen. In april 2015 (RIS 281758) is de raadscommissie geïnformeerd over het KO programma voor 2015. Daarin is deelplan 20 opgenomen. Met de projectdocumentherziening voor deelplan 20 is een nieuwe verkavelingsplan vastgesteld met 233 woningen, waarvan 148 in KO, 15 woningen voor tijdelijke huisvesting van statushouders, 70 sociale huurappartementen en circa 400 m² BVO bedrijfsruimte. Verkoop van de 1^e fase van de KO-kavels is eind maart 2017 gestart. In mei 2018 zijn de laatste kavels in verkoop gegaan. Alle kavels zijn onder optie en in het 3^e kwartaal 2018 is de bouw gestart van de eerste woningen. In september 2017 is de projectdocumentherziening Deelplan 20 Hofbadtoeren vastgesteld. Daarmee is het programma voor de Hofbadtoeren gewijzigd van 70 naar 156 sociale huurwoningen. Ondertussen telt de Hofbadtoeren 162 woningen. Start bouw staat gepland voor 2019.

Deelplan 26 (ZZ-31)

In 2011 is het programma voor Deelplan 26 teruggebracht naar 49.000 m² kantoren voor het westelijk deel van het plangebied. Het oostelijk deel waar ook 49.000 m² kantoren was geprogrammeerd is toen bevroren. Van het programma is in 2009 en 2010 totaal 16.000 m²-bvo gerealiseerd in het westelijk deel.

Gezien de ontwikkelingen op de kantorenmarkt en provinciaal beleid voor kantoren voor de regio is ontwikkeling van kantoorprogramma niet meer mogelijk. Er is daarom voor gekozen om het plan en grondexploitatie te herzien om de ontwikkeling van leisure-functies mogelijk te maken. Eind juni 2015 is dit

middels een projectdocumentherziening vastgesteld. In december 2016 is de vergunning voor een multiplexbioscoop verleend. Multiplexbioscoop is de benaming voor een grote bioscoop of bioscooptheater met een aantal zalen waarbinnen gedeeltelijk dezelfde film draait op dezelfde tijd. Na een beroepsprocedure is begin 2018 is de vergunning onherroepelijk geworden. In 2018 is nog een nieuwe vergunningprocedure doorlopen voor enkele kleine wijzigingen in het bouwplan en in het kader van de uitgifteakte zijn onderhandelingen gevoerd over enkele erfgrandsdiscussies met de naastgelegen kantoren. Uitgifte wordt in eerste helft 2019 verwacht.

Wijzigingen:

Geen wijzigingen.

Saldo**GROEN**

Saldo	01-06-2018	01-01-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 2,89 mln. NEG	€ 3,43 mln. NEG	€ 0,5 mln. NEG
Contante waarde	€ 3,58 mln. NEG	€ 4,00 mln. NEG	€ 0,4 mln. NEG
Eindwaarde	€ 3,66 mln. NEG	€ 4,19 mln. NEG	€ 0,5 mln. NEG

Het saldo van de grondexploitatie is met de Programmarekening € 4 mln. negatief op contante waarde per 1-1-2019. Dit saldo is gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen.

Wijzigingen

Ten opzichte van de stand per 1 juni 2018 zijn in deelplan 20 kosten opgenomen voor het definitief afwerken van de gevel van het Hofbad. Het uitgangspunt was dat de nieuwbouw tegen de gevel van het Hofbad neergezet zou worden, maar bleek achteraf niet mogelijk. Verder zijn de plankosten in deelplan 26 gestegen vanwege te volgen juridische procedures met betrekking tot het verlenen van de bouwvergunning, erfgrandsdiscussies met naastgelegen kantoren in het kader van het opstellen van de uitgifteakte. Dit heeft geresulteerd tot vertraging van de uitgifte en verlenging van de looptijd van het plan.

Overige wijzigingen betreffen autonome mutaties.

Het saldo van A-12 Totaal wordt op contante waarde dan € 4 mln. nadelig per 1-1-2019. Ten opzichte van de stand per 1 juni is dat een verslechtering met € 0,4 mln.

Risico's en bandbreedte saldo

GROEN

De risico's op de grondexploitatie worden opgevangen door de Reserve Grondbedrijf. De benodigde omvang van deze risicobuffer wordt jaarlijks bepaald in de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG).

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 1,24 mln. NEG	€ 0,77 mln. NEG	€ 0,47 mln. POS
Bandbreedte (eindwaarde)			
Best case saldo	€ 3,05 mln. NEG	€ 3,83 mln. NEG	€ 0,78 mln. NEG
MPG scenario	€ 4,90 mln. NEG	€ 4,96 mln. NEG	€ 0,06 mln. NEG
Worst case saldo	€ 5,72 mln. NEG	€ 5,76 mln. NEG	€ 0,04 mln. NEG

Het risicoprofiel is per 1-1-2019 bepaald op € 0,77 mln. negatief. De bandbreedte in saldo is gebaseerd op de risicoscenario's MPG. De bandbreedte ligt tussen de € 3,83 mln. negatief en € 5,76 mln. negatief op eindwaarde per 31-12-2023¹.

Het risicoprofiel van de A-12 zone is ten opzichte van de Begroting 2019-2022 verbeterd met € 0,47 mln.

De marktrisico's zijn opnieuw bijgesteld, omdat voor een groot aantal kavels grondreserveringscontracten zijn afgesloten. Voor deze kavels is het risico voor mogelijke daling van de opbrengst komen te vervallen. Het risico is gedaald met € 0,55 mln.

De projectrisico's van de A-12 zone zijn toegenomen met € 0,08

De saldi van de diverse scenario's zijn gewijzigd als gevolg van het verslechteren van het saldo op eindwaarde en door een gewijzigd risicoprofiel. De bandbreedte ligt tussen de € 3,83 mln. negatief en € 5,76 mln. negatief op eindwaarde per 31-12-2023².

¹ Het negatieve saldo op eindwaarde is de som van de berekende eindwaarden van de afzonderlijke grondexploitaties met verschillende einddata.

² Het negatieve saldo op eindwaarde is de som van de berekende eindwaarden van de afzonderlijke grondexploitaties met verschillende einddata.

A12-zone											
Tijd	Voorbereiding		Start		Uitvoering						
	2003-2004	2005	2006	2007	2008	2011	2012	2013	2015	2016	2017
Informatie				RIS 151178 13 dec. 2007 Stand van Zaken A12 zone							
Besluit	RIS 11085 28-nov-03 Afsplitsing A12 zone van het samenwerkingsverband Ypenburg	RIS 124442 1-feb-04 Projectdocument A12-zone	RIS 139013 4-jun-06 Projectdocument deelplan 19		RIS 155493 18-jun-08 Stedebouwkundig plan deelplan 24	RIS 181916 29 nov. 2011 Partiële herziening A12 zone	RIS 255233 11 dec. 2012 Partiële herziening deelplan 20	RIS 267843 19 nov. 2013 Partiële herziening deelplan 19	RIS 284142 30-jun-15 Herziening deelplan 26	RIS 293916 19-apr-16 Herziening deelplan 20	RIS 296158 16 febr. 2017 bestemming splan vastgesteld deelplan 20
Besluit			RIS 14199 28-11-2006 NvU deelplan 20		RIS 160045 16 dec. 2008 Stedebouwkundig plan deelplan 26 West			RIS 269144 17 dec. 2014 Gedeeltelijk afsluiten hoofdplanstructuur en deelplan 20		RIS 294964 29 sept. 2016 Stap 3 besluit deelplan 20	RIS 297955 26 sept. 2017 Herziening projectdocument deelplan 20 Hofbadtoren
										4e kwartaal Afsluiten deelplannen Hoofdplanstructuur en deelplan 24 hoofdplanstructuur+ deelplan 24	

In de raadsvoorstellen Toekomst Samenwerkingsverband Ypenburg (rv 15 d.d. 22 januari 2002) en het raadsvoorstel Afscheidsregeling Rijswijk (rv 266 d.d. 3 december 2002) is de afsplitsing van de A12-zone al kenbaar gemaakt. De afscheidsregeling van Rijswijk heeft door middel van raadsbesluiten in alle gemeenten in december 2002 zijn beslag gekregen. Op 25 maart 2003 is door de colleges van Den Haag en Pijnacker Nootdorp aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het bereikte bestuurlijke resultaat ten aanzien van de gemeenschappelijke regeling en de boekhoudkundige afsplitsing van de A12 zone gemeld. In het principebesluit van het college van B&W is op 25 november 2003 (DSO/2004.694) ingestemd met de strategische verwerving en afsplitsing van de A12-zone van het Samenwerkingsverband Ypenburg. Dit besluit is door middel van een raadsmededeling (RM 207 RIS111035 d.d. 25 november 2003) aan de gemeenteraad voorgelegd en op 2 maart 2004 formeel bekrachtigd tot besluit. De kern van dit besluit is dat de gemeente. Den Haag alle rechten en plichten van het samenwerkingsverband voor het betreffende gebied overneemt: het betreft feitelijk een afsplitsing en eigen voortzetting van de grondexploitatie van Ypenburg. Het samenwerkingsverband is sindsdien bekend onder de naam Bestuursorgaan Ypenburg (BOY).

Op 20 januari 2005 heeft het college ingestemd met het projectdocument A12 zone en is de grondexploitatie operationeel verklaard. In bovenstaande tabel is aangegeven welke besluitvorming sindsdien heeft plaatsgevonden. Door de veranderende marktomstandigheden hebben de volgende plankaderwijzigingen plaatsgevonden:

- Het uit exploitatie nemen van deelplan 25 (143.000 m²) bedrijfsterrein, en verkleinen van de kantorenvoorraad in deelplan 26 met 49.000 m² bvo. (partiële herziening 29 november 2011; RIS 181916;
 - Het aanpassen van een woningbouwprogramma (470) met vooral appartementen naar een programma met vooral (239) grondgebonden woningen in deelplan 20 (partiële herziening 11 december 2012 [RIS 255232](#));
 - Het aanpassen van het programma voor de Fregatsingel (deelplan 19) ten behoeve van het KO programma. Het woningbouwprogramma is daarbij aangepast van 34 woningen naar 22 kavels. (partiële herziening 19 november 2013 [RIS 267843](#);
 - Als onderdeel van de financiële deelafsluiting van 22 grondexploitaties zijn ook de hoofdplanstructuur (gerealiseerde delen) en deelplan 20 (zwembad) gedeeltelijk afgesloten (17 december 2013, [RIS 269144](#);
 - Het wijzigen van het resterende kantorenprogramma deelplan 26 (33.000 m²-bvo) naar leisure (10.320 m² bvo) en parkeerplaatsen (partiële herziening 30 juni 2015, [RIS 284142](#);

- Het aanpassen van het programma voor deelplan 20 naar 233 woningen en circa 400m² BVO bedrijven in verband met ontwikkeling grotendeels in Kleinschalig opdrachtgeverschap (partiële herziening 19 april 2016, [RIS 293916](#);
- Eind september 2016 is het zogenaamde stap-3 besluit vastgesteld door de gemeenteraad ([RIS 294964](#)) waarmee voor deelplan 20 een hogere geluidbelasting in combinatie met compenserende maatregelen is vastgesteld.
- 16 februari 2017 is de herziening van het bestemmingsplan deelplan 20 ([RIS 296158](#)) vastgesteld en ondertussen onherroepelijk geworden.
- 26 september 2017 is de herziening van het projectdocument deelplan 20 Hofbadtoren ([RIS297955](#)) vastgesteld, waarmee de kaders voor de 100% sociale huurtoren met circa 160 woningen zijn vastgelegd.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Voortgang en planning

GROEN

Omzet	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Totaal kosten*	€ 62,4 mln.	€ 63,1 mln.	+ € 0,7 mln.
Totaal opbrengsten	€ 59,5 mln.	€ 59,7 mln.	+ € 0,2 mln.
Totaal omzet	€ 121,9 mln.	€ 122,8 mln.	+ € 0,9 mln.
Planrealisatie	73%	76%	+ 3%

*exclusief te verwachten rente

Van de totale kosten is 81,1% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten is 70,3% gerealiseerd. De totale realisatie ligt daarmee op 76%. De gemaakte kosten in 2018 betreffen voornamelijk kosten voor bouwrijpmaken dlp 20+31, plankosten en rentekosten. De baten betreffen voornamelijk verkoop van kavels voor deelplan 20. Het verschil ten opzichte van de 1-6-2018 is het gevolg van het opnemen van kosten in deelplan 20 voor het definitief afwerken van de gevel van het Hofbad, gestegen plankosten in deelplan 26 en rente en faseringskosten.

Gebiedsontwikkeling Leyweg-Escamplaan (Haga)

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2019
Projectnaam	GO Leyweg-Escamplaan
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2014-2022
Omzet	62,4 mln.
Planrealisatie	56,30%
Saldo eindwaarde	4,19 mln. NEG
Risicoprofiel	1,69 mln. NEG

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

1-6-2018

1-1-2019

Inhoudelijke kaders

GROEN

GROEN

Saldo

GROEN

GROEN

Risico's en bandbreedte saldo

GROEN

GROEN

Proces en informatie

GROEN

GROEN

Voortgang en planning

GROEN

GROEN

Wijzigingen:

Er heeft geen verslechtering van de stoplichten plaatsgevonden.

Omschrijving

Het project betreft de integrale herontwikkeling van het gebied rondom het HagaZiekenhuis tot een woongebied in combinatie met maatschappelijke en commerciële functies. Het gebied wordt begrensd door de Leyweg, Escamplaan, het Florence Nightingale park en de keerlus van tramlijn 6. Het Haga Ziekenhuis en Apotheek Haagse Ziekenhuizen hebben de uitbreiding van het medisch cluster zelf ter hand genomen.

Vanaf oktober 2015 is onderhandeld tussen de gemeente, Heijmans en Patrizia Netherlands BV om te komen tot een sluitende business case, waarin de uitgangspunten van het bestemmingsplan Florence Nightingalepark als kader zijn gehanteerd. Dit heeft geleid tot een programma met 620 woningen (een mix van appartementen en grondgebonden woningen, 30% sociale sector). Op 7 juni 2016 heeft het College van B&W ingestemd met het herziene projectdocument, de grondexploitatie en de raamovereenkomst met Heijmans en Patrizia Netherlands BV ([RIS294393](#)). De raamovereenkomst is op 8 juni 2016 door de betrokken partijen ondertekend. De Raad heeft op 15 december 2016 ([RIS 295701](#)) de grondexploitatie bekrachtigd, samen met alle andere in 2016 door het College vastgestelde grondexploitaties. In deze vastgestelde grondexploitatie is gekozen voor een integrale ontwikkeling van alle deelgebieden met een openbaar toegankelijke verdiepte parkeergarage en versnelling van de realisatietermijn ten opzichte van een gefaseerde aanpak zoals eerder benoemd in de Nota van Uitgangspunten.

Op 15 november 2016 heeft het college ingestemd met het vrijgeven voor inspraak van een verkeersdocument en een "ontwikkelingskader". Op 4 juli 2017 heeft het College met inachtneming van de inspraakreacties besloten het ontwikkelingskader vast te stellen ([RIS 297430](#)) als beeldkwaliteitsplan en in afwijking van het eerdere besluit een enigszins gewijzigde verkeersontsluiting vastgesteld ([RIS 297429](#)). Op 7 november 2017 heeft het college het Voorlopig Ontwerp voor de openbare ruimte voor de deelgebieden 1, 2 en 4 vastgesteld ([RIS298355](#)). Deelgebied 3 dient in verband met de herstart van de naastgelegen geothermiebron een andere verkaveling te krijgen dan in de raamovereenkomst overeengekomen.

Maatschappelijke effecten

GROEN

Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van Programma Stadsontwikkeling en Wonen.

Relatie met doelen in beleidskaders

2009: Woonvisie 2009-2020: In de woonvisie is de omgeving van het Haga Ziekenhuis als kansrijk gebied aangewezen voor appartementenprogramma gericht op 'empty nesters' uit zowel de categorie 'welgesteld' als 'middeninkomens'.

Relatie met doelen in projectkaders

Herzien projectdocument gebiedsontwikkeling Leyweg-Escamplaan (2016):

Het projectgebied betreft een relatief extensief gebruikte locatie (voornamelijk parkeren op maaiveld, stedelijke ondergrondse infrastructuur in de vorm van een installatie voor de stadsverwarming en opstallen van het HagaZiekenhuis). Door de beoogde gebiedsontwikkeling transformeert de locatie tot een hoogwaardig intensief georganiseerd stedelijk gebied. Bijkomend aspect is dat de locatie zich uitstekend leent voor verdichten door de aanwezigheid van een overstaphalte op de Leyweg.

De locatie biedt aantrekkelijke mogelijkheden voor een ontwikkeling rondom het thema wonen en zorg. Het uitgangspunt in de business case was een programma met 620 woningen en ongeveer 2.300 m² voorzieningen. De gebiedsontwikkeling draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van de Leywegzone als centrumgebied voor heel stadsdeel Escamp. Tevens wordt met het woningbouwprogramma een belangrijke aanvulling geleverd op de bestaande woningvoorraad. Gelet op de demografische veranderingen (vergrijzing in combinatie met de verwachte groei van de totale bevolking van Den Haag) is er een toenemende behoefte aan gelijkvloerse woningen/ nultredenwoningen die (fysiek) goed bereikbaar zijn.

Wijzigingen

Niet van toepassing

Inhoudelijke kaders

GROEN

De vastgestelde grondexploitatie 2016 omvat de uitgifte van gronden voor in totaal 620 woningen (een mix van 454 meergezinswoningen en 166 eengezinswoningen, 30% in de sociale huur), 2.300 m² bvo niet-woningbouwprogramma en een ondergrondse openbare parkeervoorziening met 800 tot 900 parkeerplaatsen.

Om de gronden bouwrijp te kunnen leveren aan de ontwikkelaar zijn gronden verworven, is onder- en bovengronds gesloopt (zusterhuis, oogziekenhuis), is er gesaneerd, zijn kabels en leidingen verlegd (waaronder de grote afvoerleiding van Delfland) en zijn er plankosten gemaakt.

Daarnaast zal –aansluitend op de inrichting van het terrein van het HagaZiekenhuis zelf- de openbare ruimte worden (her)ingericht. De herinrichting van de Escamplaan en de inrichting van het voorplein (zorgplein) zijn hierin de voornaamste ingrepen. Eveneens is voorzien in een kwaliteitsimpuls in het Florence Nightingale Park, om de toenemende gebruiksdruk in het park op te vangen.

In onderstaande tabel is te zien welk programma gerealiseerd zal worden op gronden die uitgegeven zijn of worden (oplevering vindt dus op een later moment plaats). In 2017 zijn deelgebieden 4 en 1 uitgegeven. Deelgebied 1 bestaat uit een groot aantal appartementen en parkeergarage en behelst een groot deel van het totaal te realiseren programma.

In mei 2018 is tevens de grond voor de hoogbouw van deelgebied 2 geleverd. Door deze versnelling in de planning kan de volledige hoogbouw in één bouwstroom worden gerealiseerd. Grote voordelen hiervan zijn het beperken van de overlast door gebruik van dezelfde bouwplaats en de mogelijkheid om het Els Borst-Eilersplein in één keer te kunnen realiseren. Door actualisaties in het project is er een kleine wijziging van vijf woningen t.o.v. het vastgestelde programma van 620 woningen.

Woningen (in aantallen)	totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
meergezinswoningen								
huur sociaal	178	178						
huur middelduur	161	161						
koop duur	125	125						
eengezinswoningen								
huur middelduur	40			40				
koop duur	121	41		30	50			
totaal woningen	625	505		70	50			

Niet-woningbouw (in m ² bvo)	totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
detailhandel	3.417	2.078		1.339				
totaal niet-woningbouw	3.417	2.068		1.339				

Parkeerplaatsen (in aantallen)	totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
ongebouwd	94				94			
maaiveld open	314	233		81				
verdiept (1 laag)	840	840						
totaal parkeren	1.248	1.073		81	94			

Wijzigingen

Geen wijzigingen.

Saldo**GROEN**

Saldo	01-06-2018	01-01-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 3,77 mln. NEG	€ 3,46 mln. NEG	€ 0,31 mln. POS
Contante waarde	€ 4,06 mln. NEG	€ 3,87 mln. NEG	€ 0,26 mln. POS
Eindwaarde	€ 4,48 mln. NEG	€ 4,19 mln. NEG	€ 0,29 mln. POS

Het saldo van de grondexploitatie is per 1-1-2019 € 3,799 mln. negatief op contante waarde. Dit saldo is gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen. Dit is een verbetering van € 0,26 mln. ten opzichte van 1-6-2018.

Wijzigingen

De verbetering op NCW wordt veroorzaakt door extra parkeeropbrengsten die zijn gerealiseerd op de tijdelijke parkeerplaatsen van deelgebied 2 en 3. Dit geeft een nominaal positief effect van circa € 450.000. Naast de meevaller uit de parkeerexploitatie zijn er twee kleinere tegenvallers. De eerste is een kleine verlaging van de grondopbrengsten van € 50.000 door een klein verschil in de indexering die de gemeente hanteert heeft bij vaststelling deze grondexploitatie en de indexatie waarvoor de gronden zijn uitgegeven. Daarnaast is er een kleine tegenvaller op de interne gemeente plankosten van € 50.000. De oorzaak hierachter is het intensieve traject wat de gemeente met de verschillende bewonersparticipatie groepen is ingegaan wat meer tijd kost dan vooraf is begroot. De overige effecten zijn autonome effecten. Dit zijn rentekosten, faserings-effecten van de begrotingsposten en inflatie van de kosten en opbrengsten wat in totaal een negatief effect heeft op de grondexploitatie van circa € 190.000.

Risico's en bandbreedte**GROEN**

	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 1,43 mln. NEG	€ 1,69 mln. NEG	€ 0,26 mln. NEG
Bandbreedte (eindwaarde)			
Best case saldo	€ 3,53 mln. NEG	€ 3,74 mln. NEG	€ 0,21 mln. NEG
MPG scenario	€ 5,91 mln. NEG	€ 5,85 mln. NEG	€ 0,06 mln. POS
Worst case saldo	€ 8,80 mln. NEG	€ 8,60 mln. NEG	€ 0,20 mln. POS

Het risicoprofiel is met de programmarekening 2018 bepaald op € 1,69 mln. negatief op 1-1-2019. De bandbreedte in het risicoprofiel plus verwacht saldo op eindwaarde (€ 4,19 mln. negatief per 31-12-2022) ligt tussen de € 3,74 mln. negatief (positief scenario) en € 8,60 mln. negatief (worst case).

Wijzigingen

Het risicoprofiel verslechtert met € 260.000 dit wordt veroorzaakt doordat de kans op extra parkeergelden op deelgebied 2 en 3 is opgetreden. Door het optreden van deze kans, neemt de grootte van de kans af. Dit geeft een effect van € 200.000 nadelig op het risicoprofiel. De kans op hogere plankosten is verhoogd met een impact van € 125.000 door de binnenstedelijke complexiteit en de aanpassingen aan deelgebied drie die nog verder uitgewerkt dienen te worden wat ook een risico geeft op extra interne plankosten.

Verder zijn er een aantal kleine effecten, waaronder het verlagen van het marktrisico wat wordt veroorzaakt door het vervroegd uitgeven van het kopgebouw van deelgebied 2. Deze effecten hebben in totaal een positief effect op het risicoprofiel van circa € 65.000.

Gebiedsontwikkeling Leyweg-Escamplaan (Haga)								
tijd	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2019
informatie	RIS181104 Projectdoc en stdbk. Kader cieRuimte 15 sep 2011			RIS269975 NvU gewijzigde Uitvoerings strategie 4 feb 2014		RIS294393 Herziene projectdocu ment en grondexploit atie 7 jun 2016	RIS297430 Wijzigen Ontwikkelings kader 4 juli 2017	
							RIS297429 Verkeersdocu ment 4 juli 2017	
							RIS298355 Voorlopig Ontwerp openbare ruitmte 7 november 2017	
overeen- komst	Hoofdpijnen- overeen- komst met Hagazieken huis in werking na goedkeuring meerjaren begroting 2012	Koopover- eenkomst met Haga inzake verwerving parkeer- terrein en zusterflat- complex		Koopover- eenkomst met OCL inzake Kas-In locatie	Intentieover- eenkomst met Heijmans Vastgoed en Patrizia Netherlands B.V. okt	Raamover- eenkomst met Heijmans Vastgoed en Patrizia Netherlands B.V. 8 jun	Najaar 2017 gronduitgifte en start bouw deelgebied 1	
	Samen werkings overeen komst met OCL in werking na goedkeuring meerjarenbe groting 2012							
juridisch planologis ch			Bestemmings plan Florence Nightingale Park 13 juni 2013 vastgesteld	Bestemmings plan Florence Nightingale Park 12 november 2014 on- herroepelijk				Toekomstige WABO- aanvraag parkeren geothermie Q2 2019

2014

Op 4 februari 2014 is de Nota van Uitgangspunten gewijzigde Uitvoeringsstrategie gebiedsontwikkeling Leyweg-Escamplaan in het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. In het betreffende collegebesluit is tevens besloten extra middelen toe te voegen aan de Reserve Stedelijke Ontwikkeling voor de verwerving van de Kas-In locatie. Op 12 november 2014 heeft de definitieve uitspraak Raad van State m.b.t. bestemmingsplan Florence Nightingale Park (onherroepelijk) plaatsgevonden.

2015

Op basis van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten is met Heijmans Vastgoedontwikkeling B.V., als overgebleven partij uit de OCL, een concept ontwikkelovereenkomst voor de realisatie van de eerste fase opgesteld. Deze is echter nooit vastgesteld omdat op dat moment investeerder Patrizia Netherlands BV interesse toonde waardoor een integrale ontwikkeling weer in beeld kwam. Hiertoe is een intentieovereenkomst gesloten in oktober 2015 tussen de gemeente, Heijmans en Patrizia.

2016

Op basis van de intentieovereenkomst is op 8 juni 2016 een raamovereenkomst gesloten met Heijmans en Patrizia. Het college heeft hiertoe op 7 juni 2016 besloten. De grondexploitatie behorende bij het herziene projectdocument is eveneens op 7 juni 2016 vastgesteld.

2017

Op 4 juli 2017 zijn het gewijzigd ontwikkelingskader gebiedsontwikkeling Leyweg/Escamplaan en het verkeersdocument gebiedsontwikkeling Leyweg/Escamplaan in het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De grond in deelgebied 4 is in het voorjaar uitgegeven. De bouw van dat deelgebied is gestart. De grond in deelgebied 1 is in het najaar uitgegeven. De bouw van dat deelgebied is in november gestart. Op 7 november heeft het college het Voorlopig Ontwerp openbare ruimte vastgesteld.

2018

De in 2018 te herstarten geothermiebron aan de Leyweg zal in de huidige verkaveling van deelgebied 3 hinder opleveren voor een deel van de hier te realiseren nieuwbouwwoningen. Dit effect kan gereduceerd worden door de betreffende woningen op iets grotere afstand van de bron te positioneren en het parkeren voor bewoners aan deze zijde te positioneren. De verwachting is dat hierdoor een beperkt aantal woningen minder gerealiseerd kan worden dan in de oorspronkelijke opzet. Tevens zal onderzocht worden of op het terrein van de geothermiecentrale zelf een dubbelgebruik mogelijk is met bezoekersparkeren voor Haga (ca. 50 parkeerplaatsen). In 2019 zal daarom een gewijzigd ontwerp voor deelgebied 3 worden opgesteld.

Voortgang en planning

GROEN

Omzet	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Totaal kosten	€ 32,6 mln.	€ 33,0 mln.	+ € 0,4 mln.
Totaal opbrengsten	€ 28,9 mln.	€ 29,4 mln.	+ € 0,5 mln.
Totaal omzet	€ 61,5 mln.	€ 62,4 mln.	+ € 0,9mln.
Planrealisatie	52,97 %	56,3 %	+ 3,33%

Van de totale kosten is 56,86% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten is 56,60% gerealiseerd. De totale realisatie ligt daarmee op 56,3%.

De 56,86% gerealiseerde kosten hebben betrekking op de verwervingskosten voor circa € 6,0 mln., op het bouwrijp maken van deelgebied 1 en 4 voor € 8,7 mln., op inrichting van de openbare ruimte van deelgebied 4 en voorbereidingskosten voor het VO en DO van de openbare ruimte voor € 1,4 mln. Daarnaast zijn er kosten gemaakt voor advies en beheer van het vastgoed wat in de grondexploitatie is ingebracht voor € 0,5 mln. en de interne uren van de gemeente en rente effecten met een gezamenlijk bedrag van € 2,1 mln.

De 56,6% gerealiseerde opbrengsten hebben betrekking op de uitgifte van deelgebied 1 en 4 en het kopgebouw G van deelgebied 2. De gezamenlijke opbrengsten hiervan zijn € 11,7 mln. Naast de opbrengsten die worden verdiend uit de verkoop van bouwrijpe grond is er door de gemeente ook een tijdelijke parkeervoorziening aangelegd op deelgebied 2 en 3. De gerealiseerde opbrengsten hieruit zijn € 4,5 mln.

Op hoofdlijnen is de planning als volgt: deelgebieden 4 en 1 zijn in 2017 uitgegeven, waarbij het kopgebouw (G) in deelgebied 2 in mei 2018 is betrokken bij de realisatie van deelgebied 1 omwille van een efficiëntere bouwstroom. De woningen van deelgebied 4 zijn reeds opgeleverd. De oplevering van de woningen op deelgebied 1 wordt medio 2020 verwacht.

Het resterende deel van deelgebied 2 en deelgebied 3 zullen medio 2020 (na oplevering van deelgebied 1) bouwrijp worden gemaakt en uitgegeven. Nadat deelgebied 2 en 3 bouwrijp zijn gemaakt, zullen deze gronden ook worden uitgegeven aan de ontwikkelaar.

De omgevingsvergunningen voor de bouw van alle woningen zijn in juli 2017 verleend. De herinrichting van de Escamplaan dient gereed te zijn op het moment van oplevering van deelgebied 1. De (her)inrichting van de openbare ruimte zal gefaseerd plaatsvinden. Afronding van het project wordt in 2022 voorzien.

Wijzigingen

geen wijzigingen.

GEM Vroondaal (verbondenpartijen)

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2018*
Projectnaam	GEM Vroondaal
Projectkenmerk	Verbonden partij
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2010-2026
Omzet	713,0 mln.
Planrealisatie	56,00%
Saldo eindwaarde	0,59 mln. POS
Risicoprofiel	Verlaagd

* Dit betreft de laatst vastgestelde grondexploitatie. Deze wordt eenmaal per jaar herzien

Samenvatting

	1-6-2018	1-1-2019
Maatschappelijke effecten	GROEN	GROEN
Inhoudelijke kaders	GROEN	GROEN
Saldo	GROEN	GROEN
Risico's en bandbreedte saldo	GROEN	GROEN
Proces en informatie	GROEN	GROEN
Voortgang en planning	GROEN	GROEN

Wijzigingen:

Er heeft geen verslechtering van de stoplichten plaatsgevonden. De GEM wordt eenmaal per jaar geactualiseerd. Om deze reden hebben er geen wijzigingen voor gedaan en zijn de rapportages van 1-6-2018 en 1-1-2019 gelijk aan elkaar.

Omschrijving

Op 8 maart 2010 is de publiek-private samenwerking Vroondaal formeel opgericht. Het zijn commanditaire vennootschappen (C.V.'s) met een beherende vennoot (B.V.'s) voor grondexploitatie en de vastgoedexploitatie. De samenwerking tussen de partijen is aangegaan op 50/50 basis tussen enerzijds gemeente en anderzijds een combinatie van marktpartijen: BPD B.V. en Synchron B.V.

Het oorspronkelijke plan Vroondaal (2002) omvatte de uitgifte van ca. 970 woningen/kavels in het topsegment. Als gevolg van de economische en financiële crisis is de woningmarkt ingezakt in de jaren na 2008. Daardoor is ook de vraag naar bouwkavels voor de bouw van luxe woningen in het topsegment sterk gedaald. De partijen concludeerden dat verbreding van het woningbouwprogramma noodzakelijk was om enerzijds te kunnen voldoen aan de vraag en anderzijds voldoende afzet te creëren om zodoende de risico's op de grondexploitatie beter te kunnen beheersen. Deze verbreding in woningbouwcategorieën is verwerkt in de ontwikkelingsvisie Vroondaal Revisited (2011 RIS 180771)

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/79048>

In 2012 heeft de GEM Vroondaal de ontwikkelingsvisie in samenwerking met Gemeente Den Haag verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Op 12 februari 2013 heeft B&W het projectdocument (2013 RIS 256696) <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/73137>) inclusief stedenbouwkundigplan, ontwikkelingsstrategie, grondexploitatie e.a. vastgesteld plus nadere randvoorwaarden geformuleerd. Het stedenbouwkundig plan is verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan en exploitatieplan Madestein-Vroondaal. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn op 29 juli 2015 onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan is alleen de hoofdstructuur vastgelegd waardoor de secundaire planstructuur flexibel is voor de toekomstige inrichting. Er wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt van maximaal 2.150 woningen incl. bestaande woningen in het plangebied.

De grondexploitatie Vroondaal bestaat uit 4 deelplannen, te weten Noord I en II en Zuid I en II.

Vanaf eind 2014 is gestart met bouwrijp maken in Vroondaal Zuid I en zijn vanaf 2015 de eerste gronden verkocht. Op basis van de toegenomen vraag vanuit de markt is de looptijd van het project met 1 jaar verkort en kent nu een einddatum welke eind 2026 ligt. Voor de periode 2019-2020 is de verwachting dat er voor meer dan 200 woningen grond wordt uitgegeven met een top in 2020 op basis van overeenkomsten met marktpartijen. Onderliggende grip rapportage heeft betrekking op de grondexploitatie 2018. In het derde kwartaal van 2019 zal de grondexploitatie 2019 door de aandeelhouders moeten worden bekrachtigd.

Maatschappelijke effecten

GROEN

Relatie met programmabegroting

Het project is onderdeel van programma 13 Stadsontwikkeling en wonen, stadsvernieuwing.

Relatie met doelen in beleidskaders

2009: Woonvisie 2009-2020: “een groter aandeel midden- en hogere inkomensgroepen; doelgroep internationals; woonsfeer: exclusief wonen aan de stadsrand”.

2011: Strategische agenda Wonen tot 2014: “de aangepaste programmering rond Vroondaal is een voorbeeld dat wij niet bij de pakken neer zitten, maar dat wij blijven zoeken naar (andere) kansen en mogelijkheden om tot een goede ontwikkeling van dit gebied te komen.”

2016: aanpassing governancestructuur als gevolg van beleidskader Verbonden Partijen ([RIS 294071](#)).

Relatie met doelen in projectkaders

2000: Projectdocument: “Met deze woningen zal een internationaal georiënteerde doelgroep moeten worden aangesproken. Dit uitgangspunt vloeide voort uit de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met gemeente Westland, Provincie Zuid-Holland en Stadsgewest Haaglanden in het convenant Westlandse Zoom (definitief 2003). Naast deze programmatische afspraken bevat het convenant afspraken over de realisatie van groen/blauwe projecten”.

2011: Vroondaal Revisited: verbreding van het woningaanbod voor meerdere doelgroepen door het ontwikkelgebied te verdelen in 4 deelgebieden met eigen architectonisch profiel en identiteit. Het woningbouwprogramma is aangepast op de vraag naar kleinere kavels en kleinschalige projectmatige particulier opdrachtgeverschap. Het bestemmingsplan maakt verdichting van het woningbouwprogramma t.o.v. de doelstellingen uit het projectdocument (opgesteld in het jaar 2000) mogelijk.

2013: Projectdocument Vroondaal: “voor een hoogwaardig en groen woonmilieu, dat nog flexibel kan worden ingevuld met diverse woningtypes en verkavelingen”.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Inhoudelijke kaders

GROEN

De grondexploitatie 2018 gaat uit van het volgende uitgifteprogramma:

Woningen			totaal	<2017	In 2017	2018	2019	2020	2021	na 2021
Eengezins	Koop	Duur	522	282	166	43	21	10	-	-
		Extra duur	1.351	193	8	135	188	227	130	470
Meergezins	Koop	Extra duur	22		22					
Totaal stuks			1.895	475	196	178	209	237	130	470

(exclusief 93 kavels zelfrealisatie Noord II, Zuid I en II)

Overige functies		totaal	<2017	In 2017	2018	2019	2020	2021	na 2021
Maatschappelijk	m ² -bvo	10.000	-	-	-	5.000	5.000		-

Het totaalprogramma in het plangebied van Vroondaal komt per 1-1-2018 uit op ca. 1.895 woningen (excl. te handhaven tuinderswoningen en zelfrealisatie door grondeigenaren binnen het plangebied). Hierbij wordt benadrukt dat het een indicatief programma betreft dat afhankelijk van de woningbehoefte qua aantal en verdeling nog kan wijzigen, doch binnen de afgesproken kaders (maximaal 2.150 woningen totaal). Aanvullend is in deelplan Zuid I een voorzieningsprogramma opgenomen van 10.000 m²bvo.

Wijzigingen

Er zijn 192 woningen/kavels verkocht in 2018. Tot en met het jaar 2018 zijn derhalve 863 kavels/woningen vanuit de GEM verkocht. Van de 192 kavels zijn er 29 aan particulieren uitgegeven en 126 kavels worden projectmatig ontwikkeld. Het aantal ligt hoger dan de verwachting (178 stuks). Deze cijfers worden verwerkt in de grondexploitatie 2019.

Saldo**GROEN****Saldo****01-01-2018**

Nominale waarde

€ 12,37 mln. POS

Contante waarde

€ 0,41 mln. POS

Eindwaarde

€ 0,59 mln. POS

De grondexploitatie Vroondaal per 1-1-2018 komt uit op een exploitatieresultaat van € 0,41 mln. positief op contante waarde per 1-1-2018. De eindwaarde is berekend op € 0,59 mln. positief per 31-12-2026. In de grondexploitatie 2019 worden de cijfers geactualiseerd.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Risico's en bandbreedte saldo

GROEN

De Grondexploitatie Maatschappij VroonDaal Beheer B.V. (kortweg: GEM) is verantwoordelijk voor het opstellen van de grondexploitatie inclusief risicoanalyse. De grondexploitatie is bij vaststelling van het nieuwe stedenbouwkundig plan in 2013 door de GEM herzien. Daarbij is het uitgangspunt geweest om een robuuste grondexploitatie op te stellen: een neutraal resultaat en een evenwichtig risicoprofiel. De GEM actualiseert minimaal jaarlijks de grondexploitatie op basis van de nieuwste (markt)inzichten. De grondexploitatie en het jaarplan worden door de directie, via de stuurgroep ter goedkeuring voorgelegd aan de aandeelhouders.

De gemeente is niet alleen deelnemer in de GEM en de VEM, maar fungeert ook als financier voor de GEM

Bij de start van de PPS VroonDaal is door het college besloten tot het verstrekken van de financiering voor de ontwikkeling van het project VroonDaal van maximaal € 150 mln., inclusief een flexibele kredietfaciliteit bij de BNG van € 20 mln. (vertrouwelijk besluit d.d. 15 april 2008, DSO/2007.4186). Het financieringsplafond is bij Projectdocument 2013 verhoogd tot € 160 mln. ([RIS256696](#)).

De gemeente loopt in haar rol als financier het risico dat de lening die aan de GEM VroonDaal is verstrekt, niet (helemaal) kan worden afgelost (faillissement). Dit risico is op diverse manieren afgedekt:

1. In het kader van de Basel III-systematiek dient bij een uitstaande lening een voorziening te worden getroffen voor een (mogelijk) oninbaar deel van de lening.
2. Door de marktpartijen waarmee de gemeente samenwerkt in GEM VroonDaal zijn bankgaranties afgegeven.
3. Aanvullend heeft de gemeente pand- en hypotheekrecht op de gronden gevestigd ter zekerheidstelling van de lening.

Daarnaast worden de risico's op de grondexploitatie afgedekt door de Reserve Grondbedrijf. In de geheime bijlage MPG 2018 is een uitgebreidere omschrijving opgenomen van het risicoprofiel en risicodekking.

Het risicoprofiel in 2018 is ten opzichte van 2017 verbeterd vanwege de aantrekkende markt voor woningbouw en de hiermee verband houdende versnelling van de grondverkoop. De verwachting is dat deze tendens zich doorzet. Dit zal dan worden verwerkt in de grondexploitatie 2019.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Middels Grip-rapportages wordt de stand van zaken gerapporteerd. Voor het schema, zie de Grip-rapportage van de grondexploitatie

Vroonddaal							
Tijd	2000-2003	2004-2008	2009-2010	2011-2012	2013-2014	2015 - 2016	2017 - 2018
Informatie Besluit	RIS 81271 Projectdoc. Zuidrand Ontwik fase 2 Madestein incl. stedebl. plan en rv 457 Grex 21-12-2000		RIS 168720 Ontwikkeling Vroonddaal (Garantstelling financiering) B&W 1-12-2009	RIS 180764 Nieuwe visie Vroonddaal B&W 21-6-2011	RIS 256696 Projectdoc B&W 12-2-2013	RIS 283365 Landschapspark Madestein B&W 16-6-2015	2e herz. Bestemmingsplan onherroepelijk
				RIS 181905 Cie-brief B&W 29-11-2011	RIS 269828 Bestemmingsplan Madestein Vroonddaal+expl. plan Vroonddaal Raad 20-2-2014 vigerend in aug 2014	1e herziening exploitatieplan Raad 30 juni 2016 RIS 294328	2e herz. exploitatieplan onherroepelijk Q2 - 2018
Overeenkomst	RIS 98579 Convenant Struct. Visie+ Uitw plan Westl Zoom rv 202 Raad 26-9-2002	RIS 154764 SOK Vroonddaal (GEMVEM) rv86 Raad 22-5-2008	RIS 168720 RIS 168721 Allonge B&W getekend 17-2-2010	RIS 249303 Sted.k. Prog v. Eisen B&W 21-5-2012		1e. herziening Bestemmingsplan 22 febr. 2017 RIS 294713	
	RIS 111785 SOK Madestein (ontwik. Comb. Madestein VOF) B&W 16-12-2003	Ondertekening SOK Vroonddaal Raad 15-12-2008		RIS 249915 Voortgangsrap. Vroonddaal Cie 6-6-2012		projectdocument reconstructie Madesteinweg/ Madepolderweg RIS 297424	

Het stedenbouwkundig plan is samen met de GEM en VEM Vroonddaal gemaakt inclusief een herziene grondexploitatie en ontwikkelstrategie. De documenten zijn vastgesteld door het college in de vorm van een projectdocument op 12 februari 2013 ([RIS 256696](#)). In december 2013 zijn aangepaste samenwerkingsafspraken vastgelegd in een allonge op de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en geaccordeerd door het College (DSO.2013/1732 geheim). Na vaststelling van het projectdocument is het stedenbouwkundig plan vertaald in een bestemmingsplan en exploitatieplan die door de Raad zijn vastgesteld ([RIS 269828](#)) op 20 februari 2014. Beide plannen zijn per 29 juli 2015 onherroepelijk, na uitspraak van de Raad van State. Het opstellen van een exploitatieplan is in beginsel verplicht. Op basis van het exploitatieplan is het kostenverhaal volgens een wettelijk vastgestelde methodiek verzekerd. Elk jaar dient het exploitatieplan te worden herzien. Op 30 juni 2016 heeft de Raad de 1^e herziening exploitatieplan vastgesteld. Deze is begin maart 2017 onherroepelijk geworden. De tweede herziening exploitatieplan dient voor maart 2018 vastgesteld zijn door de raad.

In de zomer van 2015 heeft het College ingestemd met de uitwerking en uitvoering van het Landschapspark Madestein door de GEM Vroonddaal en de aanleg van de recreatieve fietsroute door het park. De kosten voor deze herinrichting worden gedragen door de gemeente, Haaglanden en Provincie en GEM Vroonddaal, die opdrachtgever is voor de uitvoering. Het totale budget voor de herinrichting van het Landschapspark is tevens taakstellend.

De eerste herziening bestemmingsplan Madestein-Vroonddaal betrof een aanpassing voor het verleggen van een hoofdgasleiding en een optimalisatie van het kruispunt Madesteinweg / Madepolderweg. In december 2016 heeft de Raad ermee ingestemd. In het voorjaar 2017 is deze eveneens onherroepelijk geworden. Voor het zomerreces heeft het College groenlicht gegeven voor het projectdocument uitvoering reconstructie Madesteinweg / Madepolderweg. De tweede herziening van het bestemmingsplan Vroonddaal is op 11 april 2018 onherroepelijk geworden. De tweede herziening van het bestemmingsplan betreft het verschuiven van een buurtontsluitingsweg opdat Noord II beter verkaveld kan worden.

De tweede herziening van het Exploitatieplan is op 17 mei 2018 vastgesteld ([RIS.294328](#)). Deze tweede herziening van het exploitatieplan is een up-date van het exploitatieplan wat wettelijk jaarlijks dient plaats te vinden.

Verder zijn de VEM Vroonddaal C.V. en de VEM Vroonddaal Beheer B.V. per 31 december 2018 opgeheven (DSO/2018.559). Door afspraken met de Ontwikkelcombinatie (OC) Vroonddaal V.O.F. is de exploitatie sluitend beëindigd.

De gemeentelijke grondbank Vroondaal is als gevolg van de gewijzigde verslagleggingsregels BBV aan de grondexploitatieportefeuille toegevoegd bij besluit van 15 december 2016 ([RIS295701](#)). Hiervoor was de gemeentelijke grondbank een separate balanspositie.

Te verwachten besluitvorming 2019

De verwachte besluitvorming in 2019 is de vaststelling en onherroepelijk worden van de 3e herziening exploitatieplan, en de 3e herziening van het bestemmingsplan.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Voortgang en planning

GROEN

Omzet	1-1-2018
Totaal kosten*	€ 350,5 mln.
Totaal opbrengsten	€ 362,9 mln.
Totaal omzet	€ 713,4 mln.
Planrealisatie	€ 56,0%

*exclusief te realiseren rentekosten

De totale omzet in het project is ruim € 713 mln. Van de kosten is 74% gerealiseerd, van de opbrengsten is 39% gerealiseerd. In 2018 is voor € 34,1 mln. aan grond uitgegeven. In de grondexploitatie 2019 worden de cijfers geactualiseerd.

GEM Vroondaal (gemeentelijke grondbank Vroondaal)

Algemeen

Datum van gegevens	1-1-2019
Projectnaam	Grondbank Vroondaal
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2010-2021
Omzet	89,5 mln.
Planrealisatie	72 %
Saldo eindwaarde	0,2 mln. NEG.
Risicoprofiel	n.v.t.

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

1-6-2018

1-1-2019

Inhoudelijke kaders

GROEN

GROEN

Saldo

GROEN

GROEN

Risico's en bandbreedte saldo

GROEN

GROEN

Proces en informatie

GROEN

GROEN

Voortgang en planning

GROEN

GROEN

Wijzigingen:

Er heeft geen verslechtering van de stoplichten plaatsgevonden. De GEM wordt eenmaal per jaar geactualiseerd. Om deze reden hebben er geen wijzigingen voor gedaan en zijn de rapportages van 1-6-2018 en 1-1-2019 gelijk aan elkaar.

Omschrijving

De gemeentelijke grondbank Vroondaal is als gevolg van de gewijzigde verslagleggingsregels BBV aan de gemeentelijke grondexploitatieportefeuille toegevoegd bij besluit van 15 december 2016 (RIS295701). Hiervoor was de grondbank een gemeentelijk balansproject. De grondbank blijft een integraal onderdeel van de grondexploitatie GEM Vroondaal.

Achtergrond grondbank.

De gemeenteraad van Den Haag heeft voor de grondexploitatie GEM Vroondaal een financieringslimiet vastgesteld van € 150 mln. (in februari 2013 bij projectdocument verhoogd naar € 160 mln.). Door de lager uitvallende kavelverkoop werd eind 2008 echter duidelijk dat de financieringsbehoefte al snel boven de € 150 mln. uit zou komen. Als oplossing hebben partijen ervoor gekozen om bij de oprichting van de GEM alleen de fiscaal bouwrijpe gronden van deelplan Vroondaal Noord in te brengen. De overige gronden en de daarmee verband houdende kosten blijven voornamelijk bij de gemeente en worden afhankelijk van de realisatieplanning op een later tijdstip ingebracht bij de GEM.

Om de werkwijze van gefaseerde grondinbreng goed te kunnen registreren is een grondbankexploitatie opgezet. De gemeente voert deze exploitatie en treedt op als opdrachtgever.

Het principe van een grondbankexploitatie is dat de hierin opgenomen kosten worden gedekt door de uitnamevergoeding voor de gronden door de GEM. Omdat niet alle kosten (bijvoorbeeld rente of perceeloverstijgende sanering) direct te koppelen zijn aan een perceel, wordt een gemiddelde prijs per vierkante meter berekend. Het exploitatieresultaat van de grondbank dient € 0 te zijn, zodat sturing op het exploitatieresultaat van Vroondaal uitsluitend in de grondexploitatie geschiedt.

Bij elke actualisatie van de grondexploitatie wordt ook de grondbankexploitatie geactualiseerd. De hoogte van de gemiddelde uitnameprijs is immers afhankelijk van wijzigingen zowel in de nominale kosten als in de fasering van te maken kosten en de uitnamemomenten door de GEM. Laatstgenoemden zijn van invloed op de verwachte rentekosten in de grondbank en daarmee op de gemiddelde uitnameprijs.

Maatschappelijke effecten

Relatie met programmabegroting

Het project is onderdeel van programma Stadsontwikkeling en wonen, bouwgrondexploitatie.
Zie GEM Vroondaal

GROEN

Inhoudelijke kaders
Zie GEM Vroondaal

GROEN

Saldo**GROEN**

Saldo	01-06-2018	01-01-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 0,5 mln. POS	€ 0,3 mln. POS	€ 0,2 mln.NEG
Contante waarde	€ 0,-	€ 0,-	-
Eindwaarde	€ 0,-	€ 0,-	-

Het saldo van de groundbank dient altijd op € 0,- te sluiten (eindwaarde en contante waarde). Sturing vindt plaats vanuit de grondexploitatie GEM Vroondaal.

Risico's en bandbreedte saldo
Zie GEM Vroondaal

GROEN

Proces en informatie
Zie GEM Vroondaal

GROEN

Voortgang en planning

GROEN

Omzet	1-6-2018	1-1-2019	Vershil
Totaal kosten*	€ 44,4 mln.	€ 44,6 mln.	+ € 0,2 mln.
Totaal opbrengsten	€ 45,0 mln.	€ 44,9 mln.	- € 0,1 mln.
Totaal omzet	€ 89,4 mln.	€ 89,5 mln.	+€ 0,1 mln.
Planrealisatie	60,5%	72%	+ 11,5%

*exclusief te realiseren rentekosten en inflatie

De gemeentelijke grondbank Vroondaal heeft een totale omzet van ongeveer € 89,5 mln., waarvan ruim € 64 mln. al is gerealiseerd. Het grootste deel van de te verwachten omzet bestaat uit de uitnamevergoeding van GEM Vroondaal (€ 19,4mln.). De looptijd van de grondbank is tot en met 2021.

Wijzigingen

In 2018 heeft er een aanzienlijke uitname plaatsgevonden van gronden uit de grondbank aan de GEM Vroondaal; ca. 67.080 m2 grond. Dit leidt een grote verbetering van het realisatiepercentage. Het verschil in de omzet ten opzichte per 1-6-2018 wordt hoofdzakelijk verzaakt door een saldo neutrale administratieve correctie.

Investeringsproject Rotterdamsebaan

Algemeen

Datum van gegevens	31-12-2018
Projectnaam	Rotterdamsebaan
Projectkenmerk	Investeringsproject
Programma	12. Mobiliteit
Portefeuillehouder	B.A. Revis

Financieel

Looptijd	2013-2020 (bediencentrale indicatief 2022)
Omzet	639,6 mln.
Planrealisatie	56,5 %
Saldo eindwaarde	n.v.t.
Risicoprofiel	Laag*

Samenvatting

	01-06-2018	31-12-2018
Maatschappelijke effecten	GROEN	GROEN
Inhoudelijke kaders	GROEN	GROEN
Investeringsen	GROEN	GROEN
Risico's en bandbreedte investering	GROEN	GROEN
Proces en informatie	GROEN	GROEN
Voortgang en planning	GROEN	GROEN

Groen = verloopt naar wens, beheersing door maatregelen

Oranje = risicovol, effect beheers maatregelen nog onzeker

Rood = risico's doen zich voor, geen beheersmaatregelen mogelijk

* Het infrastructuurproject Rotterdamsebaan rapporteert het risicoprofiel gebaseerd op de financiële haalbaarheid. Groter dan 60% is een Laag risico, tussen 60% en 50% is een Gemiddeld risico en onder de 50% is een Hoog risico.

Wijzigingen:

Er heeft geen verslechtering van de stoplichten plaatsgevonden.

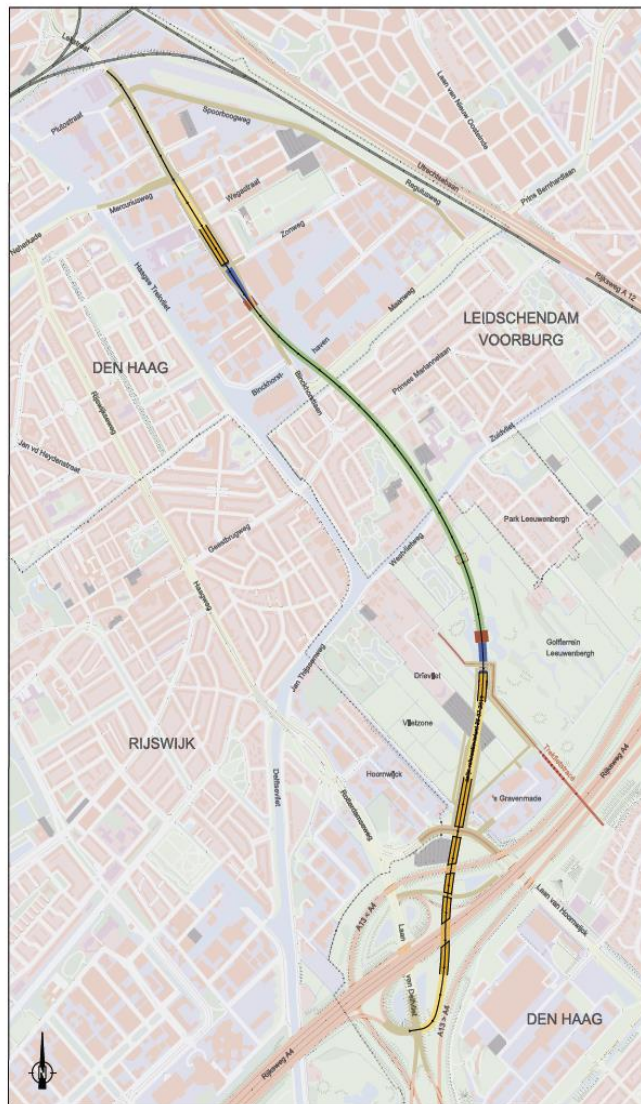
Omschrijving

De Rotterdamsebaan is de nieuwe verbindingsweg tussen het Rijkswegennet vanaf knooppunt Ypenburg (A4/A13) en de Centrale Zone (Binckhorst-Centrum-Scheveningen) van Den Haag. De bereikbaarheid van Den Haag staat onder druk. Met de komst van de Rotterdamsebaan worden de Utrechtsebaan en andere invalswegen in Den Haag, Rijswijk en Voorburg-West ontlast.

Het realiseren van de Rotterdamsebaan is een intensief, ingrijpend en complex proces. De gemeente Den Haag heeft in 2008 de trekkersrol van Stadsgewest Haaglanden overgenomen. De volgende partijen zijn naast de gemeente Den Haag betrokken:

- Gemeente Leidschendam-Voorburg;
- Gemeente Rijswijk;
- Metropoolregio Den Haag Rotterdam (voormalig Stadsgewest Haaglanden);
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (i.h.k.v. medefinancier);
- Rijkswaterstaat (i.h.k.v. wegbeheerder Rijkswegen).

Route Rotterdamsebaan



- Legenda**
- Geboorde tunnel
 - Dichte tunnel
 - Open tunnelbak
 - Maaveldligging
 - Boorschacht
 - Aangepaste infrastructuur
 - Viaducten
 - Startschacht referentievariant

Maatschappelijke effecten

GROEN

Onderdeel in de programmabegroting

Programma 12 Mobiliteit: Met het besluit van de gemeenteraad d.d. 27 juni 2013 ([RIS 259498_130625](#)) ter realisatie van de Rotterdamsebaan is beoogd invulling te geven aan een goed bereikbaar blijvende stad en de economische potentie te faciliteren door middel van nieuwe infrastructuur. Aan groen, milieu en duurzaamheid wordt bijzondere aandacht gegeven.

Relatie met doelen in beleidskaders

De aanleg van de Rotterdamsebaan vraagt om een inrichting en ontwerp dat nauwkeurig is afgestemd op de beoogde functie. De realisatie van de Rotterdamsebaan mag immers niet leiden tot nieuwe knelpunten op de Rijkswegen of het stedelijke wegennet. De volgende zaken zijn daarbij van belang. Allereerst is de Rotterdamsebaan bedoeld ter ontlasting van de Utrechtsebaan en de aansluitende weefvakken. De weg heeft verder een belangrijke functie voor het ontsluiten van de Binckhorst en het stadscentrum en schept daarmee ruimte voor de omvangrijke binnenstedelijke verdichtingsopgave. Ook heeft de Rotterdamsebaan een functie als verbinding van de Centrumring met het Rijkswegennet. Het oostelijk deel van de Centrumring, de Neherkade, heeft al een aanpassing ondergaan om het verkeer van en naar de Rotterdamsebaan te verwerken. Om de arbeidsparticipatie van kwetsbare groepen in de samenleving te stimuleren is in het hoofdcontract voor de Rotterdamsebaan een social return-opgave opgenomen waaraan de Combinatie Rotterdamsebaan (CRB) moet voldoen. Tijdens de bouw van de Rotterdamsebaan zet CRB circa 90 manjaren in ten bate van social return.

Relatie met doelen in projectkaders

De Rotterdamsebaan wordt de nieuwe verbindingsweg tussen het Rijkswegennet vanaf knooppunt Ypenburg (A4/A13) en de Centrumring van Den Haag. De Rotterdamsebaan is bedoeld om de Haagse regio beter bereikbaar te maken voor autoverkeer. Automobilisten kunnen na realisatie van de Rotterdamsebaan gebruik maken van een extra verbinding tussen de A4, A13 en het centrum.

Significante wijzigingen

Geen.

Inhoudelijke kaders

GROEN

Het project Rotterdamsebaan bevindt zich sinds de gunning van het hoofdcontract aan de Aannemerscombinatie Rotterdamsebaan (december 2015) in de 'Uitvoeringsfase'.

Significante wijzigingen

Na het collegebesluit (10 april 2018, [RIS299495](#)) heeft de gemeenteraad (8 november 2018, [RIS300605](#)) bij het gemeentelijk halfjaarbericht over de begroting ingestemd met de realisatie en financiering van een nieuwe bediencentrale door project Rotterdamsebaan.

Investerings

OR
ANJE

	01-06-2018	31-12-2018	Vershil
Uitvoeringsbudget	€ 629,2 mln.	€ 639,6 mln.	€ 10,4 mln.
Planrealisatie	50,4%	56,5%	6,1%

Significante wijzigingen

Het uitvoeringsbudget is toegenomen met € 10,4 mln. wegens:

1. Indexatie van bijdragen van Rijk, Regio en Gemeente;
2. Bijdrage van Provincie Zuid-Holland aan het Molenvlietpark.

Risico's en bandbreedte investering

GROEN

	01-06-2018	31-12-2018
Risico's	Laag	Laag
Te verwachten uitvoeringsbudget	€ 629,2 mln.	€ 639,6 mln

Het risicoprofiel is gebaseerd op de financiële haalbaarheid is groter dan 60%. Dat is een laag risico.

Wijzigingen

Het risicoregister en bijbehorende analyse zijn geactualiseerd (zie bij risico's financiën).

Tabel: Besluitvorming Rotterdamsebaan op hoofdlijnen

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
RIS148559 5juli2007 Raad: Aanvaardingsvoorstel MER Nota Voorkeursalternatief	RIS151944 6mrt2008 Raad: Goedkeuring MER Nota voorkeursalternatief		RIS168478 14jan2010 Raad: Nota van uitgangspunten	RIS181331 10nov2011 Raadt Aanvullend voorbereidingsbudget	RIS251372 20sept2012 Raad: '+300m incl. T-aansluiting' is voorkeursvariant voor MER	RIS255700 6mrt2013 Commissie: Milieu-onderzoek w oningen Vestaweg+ Binokhorst aan	RIS270864 26mrt2014 Raad: Gemeenschappelijke verordening	RIS280745 17feb2015 Commissie: Inwerking treden van Gemeenschappelijke verordening	RIS289289 21jan2016 Raad: 1e herziening bestemmingsplan Binokhorstlaan-Zuid	RIS298583 5dec2017 College: Herinrichting kruising Binokhorstlaan - Maanweg	RIS299495 10apri2018 College: Bediencentrale en aanvullende risicobeheersing
	19dec2008 Voorwaarde nbrief Rijkssubsidie		RIS172256 20apr2010 College: Schetsontwerp			RIS259498 27jun2013 Raad: Uitvoeringsbesluit	RIS273505 10jul2014 Raad: Onteigening splan fase2	RIS279688 5maart2015 Raad: VO en financiering Molenvletpark			RIS300605 8nov2018 Raad: Halfjaarbericht begroting Den Haag. Bediencentrale door project Rotterdamsebaan
						RIS259500 27jun2013 Raad: Verwerven onroerend goed		RIS285568 1okt2015 Raad: Bestemmingsplan Molenvletpark e.o.			
						RIS264197 17nov2013 Raad: Voorlopig Ontwerp					
						RIS264198 17nov2013 Raad: Bestemmingsplan Roba					

Inhoudelijk rapportage over de voortgang van het project verloopt via de halfjaarlijkse Voortgangsberichten aan de raadscommissie:

1. 31 oktober 2014, [RIS277640](#)
2. 31 maart 2015, [RIS281673](#)
3. 31 augustus 2015, [RIS285502](#)
4. 22 februari 2016, [RIS292140](#)
5. 7 september 2016, [RIS294951](#)
6. 6 april 2017, [RIS296687](#)
7. 8 september 2017, [RIS297787](#)
8. 10 april 2018, [RIS299496](#)
9. 30 oktober 2018, [RIS300838](#)

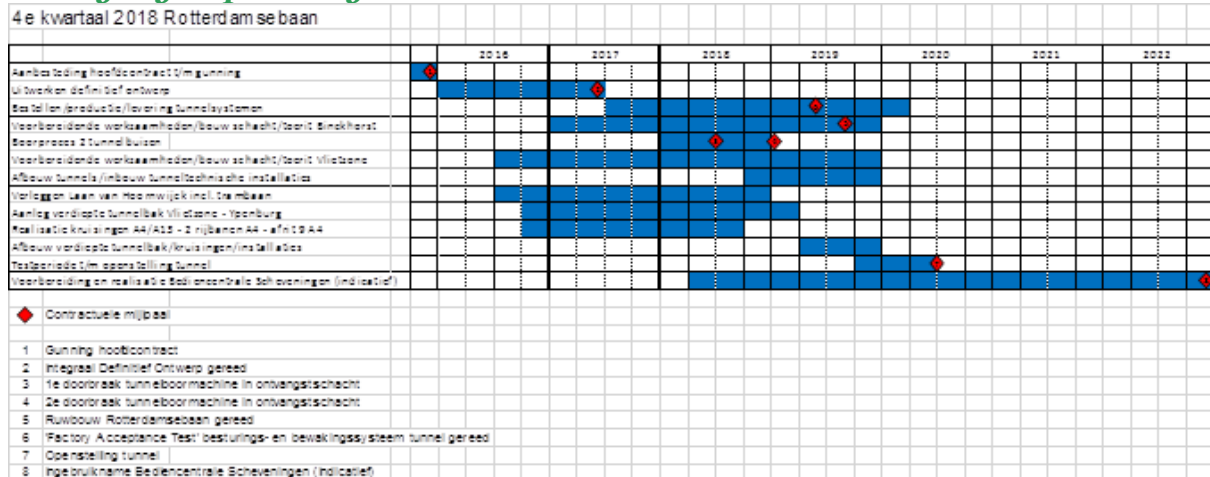
Significante wijzigingen

30 oktober 2018 is het 9^e Voortgangsbericht Rotterdamsebaan aan de commissie Leefomgeving verzonden ([RIS300838](#)). Deze is op 22 november 2018 via de Lijst ingekomen stukken voor kennisgeving aangenomen.

8 november 2018 heeft de gemeenteraad bij het gemeentelijk halfjaarbericht over de begroting ingestemd met de investering in de nieuwe bediencentrale vanuit het projectbudget Rotterdamsebaan ([RIS300605](#)).

Wat te verwachten

Tweemaal per jaar ontvangt de raadscommissie een Voortgangsbericht Rotterdamsebaan.



Toelichting

De datum van de openstelling van de tunnel is ongewijzigd gebleven: 1 juli 2020.

In het tweede halfjaar van 2018 is er flinke voortgang geboekt in de uitvoeringsfase van het project.

In de Binckhorst is het betonwerk aan de buitenwanden en vloeren van de toerit afgerond. Begin juli was na het boren van de 1^e tunnelbuis de ontvangstprocedure van de tunnelboormachine (TBM) Catharina-Amalia in de Binckhorst. Vervolgens is zij in delen gedemonteerd en terug getransporteerd naar de Vlietzone. In september is het boren van de 2^e tunnelbuis gestart. Eind december is de TBM onder de Binckhorstlaan geparkeerd om na het kerstreces de ontvangstprocedure uit te voeren.

Ondertussen is er in de 1^e tunnelbuis gewerkt aan het aanbrengen van de kabelkoker-elementen en is de onderzijde van de ronde tunnelbuis aangevuld waardoor een horizontale vloer is ontstaan. Tevens is er gestart met de realisatie van de zes dwarsverbindingen tussen de beide tunnelbuizen. In de Vlietzone zijn de laatste betonnen buitenwanden van de toerit en de ruwbouw van het dienstgebouw afgerond. Begin november is de noordelijke rijbaan van de Laan van Hoornwijk in zijn definitieve vorm in gebruik genomen. Naast de Laan van Hoornwijk en in knooppunt Ypenburg wordt nog gewerkt aan de diverse delen van de verdiepte ligging van het tracé tussen knooppunt Ypenburg en de Vlietzone. De betonnen dekken, die onderdeel zijn van de verdiepte ligging ter plaatse van de A4, zijn tijdens 6 gedeeltelijke weekendafsluitingen in de zomer van 2018 succesvol onder het wegdek van de A4 geschoven.

Significante wijzigingen

Nu veel civiele werkzaamheden (bijna) afgerond zijn, werkt de aannemerscombinatie de planning voor de komende bouwfase meer in detail uit, bijvoorbeeld voor de installatie- en testwerkzaamheden van diverse systemen (verschuivingen in de planning naar voren of achteren).

Voor de nieuwe bediencentrale is een indicatieve planning uitgewerkt welke doorloopt tot 2022. Deze werkzaamheden aan de bediencentrale hebben geen effect op de openstellingsdatum van de Rotterdamsebaan.