



leiderdorp

2DE  
BESTUURSRAPPORTAGE  
2019

# Voortgangsrapportage GIG 2019

## 1. Inleiding

Regelmatig wordt de financiële tussenstand van de ruimtelijke projecten bekeken waardoor beheersing en tijdige (bij)sturing van deze projecten mogelijk is. De gemeenteraad wordt (minimaal) twee maal per jaar geïnformeerd; eenmaal op basis van de actualisatie van de grondexploitaties verzameld in de rapportage Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG) en eenmaal op basis van een financiële voortgangsrapportage GIG. Deze financiële voortgangsrapportage GIG is in de tweede bestuursrapportage 2019 opgenomen.

### Leeswijzer

De voorliggende Voortgangsrapportage GIG 2019 licht de voortgang toe ten opzichte van de GIG 2019. Op 20 mei 2019 heeft de Raad de Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie (GIG 2019 d.d. 1 april 2019) en daarmee de herziening per 01/01/2019 van de grondexploitaties vastgesteld. De GIG 2019 is te vinden in het [raadsinformatiesysteem](#).

In hoofdstuk 2 staat het totaaloverzicht van de financiële mutaties t.o.v. de GIG 2019. In hoofdstuk 3 en 4 worden de mutaties en de voortgang per project behandeld. Hoofdstuk 3 betreft de grondexploitaties (W4 en overige projecten), hoofdstuk 4 betreft de investeringsprojecten.

Per project is de afgelopen periode het budgetoverzicht onder verantwoordelijkheid en op basis van gegevens van de projectleiders bekeken. De huidige inzichten gaan uit van de cijfers per 20/08/2019 en informatie t/m eind augustus 2019. De mutaties betreffen een indicatie en worden nominaal weergegeven per project. Om de leesbaarheid van het rapport te bevorderen zijn per project alleen de belangrijkste financiële mutaties (groter dan € 25.000,-) specifiek benoemd.

Bij de projecten zijn de belangrijkste risico's met beheersmaatregelen en aandachtspunten aangegeven. Als het risico ten opzichte van de GIG 2019 is veranderd is dit met een \* (sterretje) aangegeven. Risico's die niet meer van toepassing zijn of zich hebben voorgedaan zijn verwijderd.

### GIG 2020

In het voorjaar van 2020 vindt de actualisatie van de GIG plaats. Dan worden alle mutaties definitief verwerkt en netto contant berekend. Hierbij worden de rente- en indexatie-effecten van de voorliggende mutaties inzichtelijk en kunnen de nieuwe budgetten en voorzieningen worden vastgesteld en verwerkt in de jaarrekening 2019.

## 2. Samenvatting mutaties

Voor alle projecten is de voortgang bekeken en is gekeken naar eventuele wijzigingen ten opzichte van de GIG 2019. In tabel 1 zijn de belangrijkste mutaties per cluster van projecten weergegeven.

Project		Mutatie		Reden overige mutatie
		(bedragen in euro's)	V = voordelig / N = nadelig / 0 = neutraal	
<b>Grondexploitaties</b>				
<b>W4</b>				
	Mauritskwartier (Kavel M)	€ 0	0	
	Bospoort Zuid	€ 0	0	
	Fietsbruggen en -paden W4	€ 0	0	
	Algemene kosten Ontwikkelingslocaties W4	€ 0	0	
<b>Totaal W4 projecten</b>		€ 0	0	
<b>Overige grondexploitaties</b>				
	Amaliaplein	€ PM	N	
	Driemaster	€ 165.000	V	Aanpassing verkoopvoorwaarden
<b>Totaal Overige grondexploitaties</b>		€ 165.000	V + PM	
<b>Totaal Grondexploitaties</b>		<b>€ 165.000</b>	<b>V + PM</b>	
<b>Investeringsprojecten</b>				
	Herstructurering Lage Zijde	€ 0	0	
	Polder Achthoven (Ruigekade)	€ 0	0	
	Infocentrum A4/HSL	€ 0	0	
	Verhuiscarousel Sterrentuin / Gemeentewerf	€ 0	0	
<b>Totaal Investeringsprojecten</b>		<b>€ 0</b>	<b>0</b>	

Mutaties zullen bij het afsluiten van de grondexploitaties ten bate of ten laste worden gebracht van de algemene reserve bouw- en grondexploitaties. Behalve voor het project 'Driemaster' worden er vooralsnog geen mutaties van > € 25.000 verwacht.

Bij het project 'Amaliaplein' wordt een extra nadelige mutatie verwacht. Dit is c.q. wordt via een separaat raadsvoorstel voor deze grondexploitatie gewijzigd.

Naast de grondexploitaties zijn overige ruimtelijke investeringsprojecten in de GIG 2019 opgenomen. Dit betreffen kredieten. Drie van deze lopende investeringsprojecten worden gedekt door subsidies.

De grondexploitaties en investeringsprojecten worden in de volgende hoofdstukken per project toegelicht.

### 3. Grondexploitaties

Per 1 januari 2019 kennen wij nog vijf lopende grondexploitaties. Hiervan vallen drie grondexploitaties binnen het W4 project. Voor de vijf gezamenlijke grondexploitaties is momenteel per saldo geen mutatie van > € 25.000 voorzien. Hieronder volgt een toelichting per project.

#### Mauritskwartier (kavel M)

- Voor het resterende deel van het kavel is er eind 2018 een reserveringsovereenkomst opgesteld voor de verkoop. De verwachting is dat de transactie in verband met het vergunningentraject pas zal plaatsvinden in de tweede helft van 2019.

#### Indicatie financiële mutaties

- De opbrengst voor het resterende deel van kavel M is in 2019 ingerekend.

#### Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[R]	Levering restant perceel Kavel M afhankelijk van vergunningverlening (voorwaarde financier).
[M]	Kavel zal worden geleverd op basis van zogenaamde 'Groninger akte'.

#### Bospoort Zuid (Paviljoens en laanontsluiting)

- Voor de paviljoens 1 en 2 (gemeente is hier grondeigenaar) zijn nog geen concrete kandidaten. Het hotel naast de paviljoens is van eigenaar veranderd. De nieuwe eigenaar onderzoekt ontwikkeling op het terrein met een mogelijke combinatie van paviljoen 3. Dit schept kansen voor paviljoen 1 en 2.
- Het realiseren van de laanontsluiting wordt uitgesteld tot meer duidelijkheid is over de ontwikkeling van Bospoort Noord en de paviljoens.

#### Indicatie financiële mutaties

- De fasering van de verwachte opbrengsten in de grondexploitatie gaat uit van medio 2019. Er zijn in 2019 geen veranderingen in het project geweest. De kans dat de planning opschuift is groot. De mutatie blijft echter onder de € 25.000,- als de planning 1 jaar opschuift.
- Voor Bospoort Zuid is bij de jaarrekening 2018 een voorziening getroffen van € 2.828.656,-. Deze voorziening wordt aangepast bij de GIG 2020/Jaarrekening 2019 naar aanleiding van het resultaat op netto contante waarde 1/1/2020.

#### Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[R]	Ontwikkeling van de paviljoens (marktrisico).
[M]	Gezamenlijk optreden ontwikkelaar, eigenaar perceel paviljoen 3 en Gemeente om paviljoens te verkopen en te realiseren.
[M]	Eventuele programmaverandering.
[M]	Veranderde eisen geluidsvoorziening (wetgeving) meenemen in de planontwikkeling.
[R]	Sloopkosten tijdelijke geluidswering hoger dan voorzien
[M]	Kostenefficiënt aanbesteden (indien mogelijk niet gefaseerd verwijderen)

#### Fietsbruggen en –paden W4

- De brug over de Does is vervangen door een verbinding over de Dwarswatering via het toekomstige Groene Hart centrum langs de N446 richting Ruigekade. De aanbesteding is afgerond in het 3e kwartaal 2017 en valt binnen het subsidiebedrag van de provincie. De verwijdering van de brug en route naar de Munnikkenpolder dat de exploitant van de polder heeft gebruikt is in de aanbesteding meegenomen.
- De spoorwegvergunningverlener heeft eind 2017 aangegeven dat de in februari 2017 verleende spoorwegvergunning niet gebruikt kon worden. De voorbereiding en de aanleg van het fietspad is daardoor stil komen te liggen. De werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de brug zijn wel doorgegaan en de aanleg van de brug is voor het broedseizoen voor een deel ook al in uitvoering genomen.
- In het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2018 is een gewijzigd tracé overeengekomen. De wijziging in het traject is qua route en afstand niet wezenlijk veranderd. De benodigde spoorwegvergunning is op 26 juni 2018 verleend.
- De uitvoering is in de afrondende fase waarmee het fietspad ruim voor de eindtermijn van de subsidieafspraken (31 december 2019) gereed is.

#### Indicatie financiële mutaties

- Er worden op dit moment geen mutaties (> € 25.000,-) verwacht.
- Op advies van de accountant is bij de controle van de jaarrekening 2018 een totaal bedrag van € 300.000,- gecorrigeerd op de post 'onvoorzien/nader te detailleren' waarmee de voorziening negatieve grondexploitaties is verlaagd.
- Voor Fietspaden en –bruggen W4 is bij de jaarrekening 2018 een (verlaagde) voorziening getroffen van € 2.810.407,-. In de GIG 2020 zal hierover worden gerapporteerd.

#### Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[R]	Het project is nagenoeg afgerond. De eindverantwoording voor de subsidies wordt momenteel opgesteld.
[M]	Overleg met subsidieverlener

#### Algemene kosten Ontwikkelingslocaties W4

- Het project 'Uren W4 Algemeen' is het laatste algemeen W4-project die verdeeld wordt over de lopende W4- Ontwikkelingslocaties (Mauritskwartier en Bospoort) en waarvan de werkzaamheden nog doorlopen.

#### Indicatie financiële mutaties

- Er worden op dit moment geen mutaties (> € 25.000,-) verwacht.

#### Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[O]	Binnenkomst van laatste deel afkoop garantiebedrag ontwikkelaar (is gekoppeld aan grondverkoop Vierzicht kavel 5 en sinds 2012 uit de GIG gehaald n.a.v. het scenario 'afboeken Vierzicht kavel 5').
[O]	Een betaling van bijdragen door derden in het kader van de opheffing van de molenbiotop rondom de voormalige locatie van de Munnikkenmolen. (De betaling vindt plaats als de contractant zijn gebouw gaat uitbreiden, dit wordt niet op korte termijn verwacht.)

#### Amaliaplein

- In juli 2019 zijn de gronden aan de ontwikkelaar geleverd en is de gecontracteerde aannemer begonnen met de bouwplaatsinrichting. In september vindt de start bouw plaats. De ontwikkelaar verwacht 6-8 maanden bouwtijd

nodig te hebben voor de supermarkt en nog 4 maanden extra voor de woningen. De totale bouwtijd bedraagt circa één jaar.

- Het voorlopig ontwerp voor de herinrichting van het Amaliaplein is vastgesteld. In de tweede helft van dit jaar wordt aan het definitief ontwerp, bestek en aanbesteding gewerkt. Hierbij wordt ook in kaart gebracht of en hoe de nog aanwezige voormalige buitenbaden onder dit deel van invloed zijn op de herinrichting.
- De ontwikkeling maakt een aanpassing van de huidige verkeersstructuur noodzakelijk. In juli 2019 is het principe voor de verkeerscirculatie vastgesteld waarbij 2-richtingverkeer op de Ercalaan wordt gehandhaafd en op de Simon Smitweg wordt ingesteld. Beide wegen dienen hiertoe te worden heringericht. Het ontwerptraject daarvoor is dit najaar gestart. De herinrichtingen van dit deelproject zijn meeromvattend en complexer dan eerder aangenomen en de kosten dientengevolge ook. Deze herinrichting blijft wel betrokken bij de grondexploitatie Amaliaplein. Voor dekking van deze kosten is c.q. wordt een separaat raadsvoorstel ingediend.

#### *Indicatie financiële mutaties*

- Er worden op dit moment geen mutaties (> € 25.000,-) verwacht anders dan bovengenoemde wijziging voor de herinrichting van de Ercalaan en Simon.

#### *Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]*

[R]	Nadeelcompensatie in de vorm van planschade voor adressen die de bestemming detailhandel kwijtraken in het Oude Dorp.
[R]*	Oplopende kosten voor bouw- en woonrijp maken door schaarste en oververhitting markt.
[A]	De watercompensatie moet wellicht in een bredere scope dan alleen van dit project bekeken worden.
[A]	Over de kosten als gevolg van de scopewijziging van de inrichting openbare ruimte zullen nadere afspraken worden gemaakt tussen ontwikkelaar en gemeente.

#### **Driemaster**

- Begin dit jaar is de exploitatieovereenkomst tussen Ballast Nedam en de gemeente getekend. Na alle ruimtelijke procedures is de verwachting voor de start van de bouw najaar 2019. De oplevering van de woningen zal naar verwachting begin 2021 zijn. De levering van de gronden aan Philadelphia zullen pas eind 2019 plaats vinden.
- De gronden aan Ballast Nedam (Amvest) zullen naar verwachting in september as. worden overdragen.
- Het bouwrijpmaken van het terrein is nagenoeg afgerond. Er is een tegenvaller opgetreden van € 20.000,- in verband met asbest en extra afvoeren van grond. De kosten m.b.t. het verplaatsen van diverse bomen bedroeg zo'n € 12.500,-. Deze tegenvallers kunnen naar verwachting binnen de grondexploitatie worden opgevangen.
- Inmiddels ligt er een formeel planschadeverzoek van een omwonende. Het planschadeadviesbureau 'Saoz' is formeel gevraagd de planschade op basis van dit verzoek in beeld te brengen.
- Door het toestaan van een beperkte maar iets meer marktconforme huur van maximaal 1 % boven de consumenten prijsindex (CPI) per jaar ontstaat er een surplus van € 165.000 in de grondopbrengst.

#### *Indicatie financiële mutaties*

- Er wordt een hoger resultaat m.b.t. de grondverkoop van € 165.000 verwacht.

#### *Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]*

[R]*	Oplopende kosten voor bouw- en woonrijp maken door schaarste en oververhitting markt.
------	---

#### 4. Investeringsprojecten

De overige investeringsprojecten betreffen investeringsprojecten (niet zijnde vervangings- c.q. renovatie-investeringen) die een investering vergen van meer dan € 0,5 miljoen. Drie van de nog lopende investeringsprojecten, worden gedekt door subsidies. Hieronder volgt een toelichting per project.

##### Herstructurering Lage Zijde

- Voor de herbestemming van het terrein, waar het afvalverwerkingsbedrijf op gevestigd was een nieuwe juridisch-planologische regeling noodzakelijk. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad in september 2018 vastgesteld.
- Inmiddels heeft de aanbesteding voor de uitvoering van de herstructurering 6 maart jl. plaatsgevonden
- Tijdens de werkzaamheden is vervuiling (asbest/puin) aangetroffen in de grond waardoor de uitvoering tijdelijk is stopgezet. Een saneringsplan is opgesteld. Op dit moment wordt een nieuw bestek opgesteld om het werk op de markt te zetten.

##### Indicatie financiële mutaties

Er zijn geen mutaties en opzichte van de GIG2019 die van invloed zijn op het krediet. De raming van de uitvoeringskosten lijkt ruim te passen binnen het budget. Aangezien het project volledig gesubsidieerd wordt, leidt overschrijding van het budget tot terugbetaling dan wel lagere subsidie, waardoor er geen voordeel ontstaat op het project. De voorbereidingskosten voor de verplaatsing van het afvalverwerkingsbedrijf zijn niet op het krediet geboekt, maar worden wel meegenomen in de eindverantwoording van de subsidie.

##### Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]

[A]	Het krediet wordt volledig gedekt door bijdragen en subsidies. De randvoorwaarden en eisen verschillen per bijdrage en subsidie en moeten dus zorgvuldig worden verantwoord. De subsidie heeft een looptijd tot 31 december 2020. Dit betekent dat het project voor die tijd gerealiseerd moet worden.
-----	--

##### Polder Achthoven (Ruigekade)

- In 2018 is aan bewoners en betrokkenen van de Munnikpolder toegezegd om een uitkijkpunt te realiseren. Het uitkijkpunt is medio 2019 gerealiseerd .
- In de 1<sup>e</sup> Bestuursrapportage 2019 is een krediet van € 30.000,- verstrekt voor het uitkijkpunt en de noodzakelijke damwand.
- De kapitaallasten bedragen met ingang van 2020 € 825,- en worden gedekt uit bestaand budget binnen de begroting.

##### Indicatie financiële mutaties

- De eindverantwoording voor de subsidies is opgesteld. De verwachting is dat dit niet leidt tot aanpassing van de subsidie.

##### Infocentrum A4/HSL

- De werkzaamheden voor de aanleg van de 380kV hoogspanningslijn Wateringen – Beverwijk, hebben grote invloed op het project. Het gebied rondom het HSL/A4 informatiecentrum wordt komende tijd o.a. gebruikt om de kabels in de masten te hijsen. In het kader van de veiligheid is het niet mogelijk om tijdens deze werkzaamheden daar een recreatief transferium te realiseren. De netbeheerder van de hoogspanningslijn huurt momenteel het gebouw.
- In maart 2017 is het voorbereidingskrediet van € 70.000,- door de raad vastgesteld. Op 1 juli 2019 heeft de raad extra voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar gesteld

- Op 15 maart 2018 tekenden de gemeente Leiderdorp en een horecaonderneming de intentieovereenkomst voor de verkoop van het A4/HSL-gebouw.
- De gemeente ontvangt bijdragen voor het project vanuit de Oude Rijnzone, de Leidse Ommelanden en het Uitvoeringsprogramma van het cluster Leidse Regio ten behoeve van het regionale investeringsfonds Holland Rijnland.
- Een voorlopig ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte en een schetsontwerp voor de bebouwing is in 2019 opgesteld. De werkzaamheden die subsidiabel zijn dienen voor 31 december 2020 te worden afgerond en verantwoord.
- Er is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld en voor inspraak en vooroverleg ter inzage gelegd. Er zijn reacties binnengekomen van o.a. provincie en groenbelangenorganisaties. Met deze partijen worden gesprekken gevoerd. Naar aanleiding daarvan wordt bezien wat dit betekent voor het vervolg van het project.

#### *Indicatie financiële mutaties*

- Er worden op dit moment geen mutaties (> € 25.000,-) verwacht. Het voorbereidingskrediet is voldoende voor de rest van 2019.

#### *Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]*

[A]	Het krediet wordt volledig gedekt door bijdragen en subsidies. De randvoorwaarden en eisen verschillen per bijdrage en subsidie en moeten dus zorgvuldig worden verantwoord.
[A]	Tegen het nieuwe plan is enige weerstand ontstaan. Er wordt gekeken naar hoe het plan wel kan worden gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met de deadlines voor de subsidies.

#### **Verhuiscarrousel Sterrentuin / Gemeentewerf**

- In het tweede halfjaar van 2018 is onderzoek gedaan naar planoptimalisaties en alternatieven en zijn de financiële consequenties hiervan inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan is 4 maart 2019 een aangepast voorstel voor het beschikbaar stellen van een aanvullend investeringskrediet aan de gemeenteraad voorgelegd, die hiermee akkoord is gegaan. Het behelst het beschikbaar stellen van € 600.000 aanvullend krediet voor de aanpassing van de Sterrentuin en niet investeren in de aanpassing van de Werf. Door de twee kredieten samen te voegen en de afschrijvingstermijn van het totale krediet gelijk te trekken (25jaar), nemen de kapitaallasten niet toe.
- De realisatie van de Sterrentuin schuift als gevolg van het gewijzigde planproces door. De start van de bouwwerkzaamheden wordt januari 2020 voorzien. Conform de planning is de oplevering voor de herfstvakantie van 2020 gepland.

#### *Indicatie financiële mutaties*

- Het eerder genoemde raadsbesluit van 4 maart 2019 is verwerkt in de GIG2019. Het krediet voor de aanpassing van het gemeentewerf is komen te vervallen en het krediet van de Sterrentuin is uitgebreid. De reeds gemaakte advies- en projectmanagementkosten voor de renovatie en herindeling van de Werf zijn toegevoegd aan het krediet Verhuiscarrousel Sterrentuin; Dit betrof een aanvullend krediet van € 115.000,- (totaal investering € 3.165.000,-).

#### *Aandachtspunten[A], risico's[R] met beheersmaatregelen[M] en optimalisatiemogelijkheden[O]*

[R]	Mogelijke kredietoverschrijding in verband met de marktsituatie bij aanbestedingen
[M]	Zoeken naar optimalisatie in programma van eisen en extra dekking.





GEMEENTEHUIS  
WILLEM-ALEXANDERLAAN 1  
2351 DZ LEIDERDORP

POSTBUS 35  
2350 AA LEIDERDORP

071 54 58 500  
INFO@LEIDERDORP.NL  
WWW.LEIDERDORP.NL



leiderdorp