

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 de begroting (openbaar en geheim deel).

- De raad heeft de volgende projecten als groot project benoemd:
 - [Den Haag Nieuw Centraal \(investeringsproject Fietsenkelder \(FJ611\)\)](#)
 - [Den Haag Nieuw Centraal \(grondexploitatie\)](#)
 - [Laakhaven West](#)
 - [Laakhaven Petroleumhaven](#)
 - [Spuikwartier \(investeringsproject OCC\)](#)
 - [Spuikwartier \(investeringsproject detailhandel/horeca\)](#)
 - [Spuikwartier \(grondexploitatie\)](#)
 - [Scheveningen Haven](#)
 - [Gebiedsontwikkeling Leyweg-Escamplaan \(Haga\)](#)
 - [GEM Vroondaal \(Verbonden partij\)](#)
 - [GEM Vroondaal \(gemeentelijke grondbank Vroondaal\)](#)
 - [Investeringsproject Rotterdamsebaan](#)

Inhoudelijke toelichting

Onderliggende rapportages geven informatie weer tot en met 30 april 2019 en majeure wijzigingen nadien. De stand die hier gehanteerd wordt is dezelfde stand als bij de begroting van 2020-2023, of anders waar aangegeven. Dit is in het geval bij investeringsprojecten, De stoplichten geven met name aan op welk vlak wijzigingen zijn doorgevoerd of worden verwacht ten opzichte van de vorige Grip rapportage (1-1-2019). 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

Voorheen werd de GRIP Rapportage een bijlage bij het Halfjaarbericht, doordat het Halfjaarbericht is komen te vervallen, is de GRIP rapportage nu een bijlage bij de begroting.

Het opnemen van een Grip-rapportage voor het project Laakhaven-West is gestart toen er nog een groot aantal kavels uitgegeven moest worden. Inmiddels zijn er nog maar twee uit te geven kavels over. De risico's bij de uitgifte van deze kavels, alsmede de complexiteit van deze grondexploitatie, zijn zodanig beperkt zodat uw raad geadviseerd wordt om vanaf januari 2020 niet meer over het project Laakhaven- West te rapporteren in deze rapportage.

Den Haag Nieuw Centraal (investeringsproject Fietsenkelder (FJ611))

Algemeen

Datum van gegevens	1-6-2019
Projectnaam	Den Haag Nieuw Centraal
Projectkenmerk	Investeringsproject
Programma	Mobiliteit
Portefeuillehouder	R. van Asten

Financieel

Looptijd	2015-2019
Uitvoeringsbudget	42,16 mln.
Planrealisatie	86,74%
Saldo eindwaarde	n.v.t.
Risicoprofiel	Hoog

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

1-1-2019

GROEN

1-6-2019

GROEN

Inhoudelijke kaders

GROEN

GROEN

Investeringen

ORANJE

ORANJE

Risico's en bandbreedte investering

ORANJE

ORANJE

Proces en informatie

ORANJE

GROEN

Voortgang en planning

ORANJE

GROEN

Wijzigingen:

Ten opzichte van de vorige rapportage is het te verwachten investeringsbudget gestegen. Oorzaak van deze stijging is een nadere invulling van het onvoorzien conform het Deloitte rapport. In de vorige rapportage maakte dit nog geen onderdeel uit van het te verwachte uitvoeringsbudget. De laatste inzichten van het projectteam zijn verwerkt. In de ontwerpbegroting 2020-2023 (inclusief begrotingsactualisatie 2019) wordt € 5,5mln. extra budget aan het investeringsproject fietsenstalling toegekend. Dit is in het uitvoeringsbudget opgenomen.

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). Samen met de bestaande stalling onder de stationshal ontstaat een capaciteit van circa 8.500 plaatsen. Daarmee is het één van de grootste fietsenstallingen van Nederland. De stalling krijgt een comfortabel en directe looproute naar 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 12 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

Investerings**ORANJE**

	01-01-2019	01-06-2019	Vershil
Uitvoeringsbudget	€ 36,66 mln.	€ 42,16 mln.	€ 5,5 mln
Externe bijdrage	€ 21,72 mln.	€ 21,72 mln.	-

Het totale uitvoeringsbudget bedraagt € 42,16 mln. Dit bestaat uit de bouwkosten van de fietsenkelder (€ 41,37 mln.) en bijbehorende plankosten (€ 0,8 mln.).

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

Bij de ontwerpbegroting 2020-2023 (inclusief begrotingsactualisatie 2019) wordt € 5,5mln. extra budget aan het investeringsproject fietsenstalling toegekend. Dit is in het genoemde uitvoeringsbudget opgenomen.

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 € 42,16 mln.

	1-1-2019	1-6-2019	Vershil
Te verwachten uitvoeringsbudget	€ 40,23 mln.	€ 42,16 mln.	€ 1,93 mln.

Wijzigingen

Ten opzichte van de vorige rapportage is het te verwachten investeringsbudget met € 1,93 mln. gestegen. Oorzaak van deze stijging is een nadere invulling van het onvoorzien conform het Deloitte rapport. In de vorige rapportage maakte dit nog geen onderdeel uit van het te verwachtte uitvoeringsbudget. De laatste inzichten van het projectteam zijn verwerkt.

Proces en informatie

GROEN

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

Er hebben zich geen proces wijzigingen voorgedaan. Om deze reden is het stoplicht van Oranje naar Groen gegaan.

Voortgang en planning

GROEN

Van het totale uitvoeringsbudget is 86,74% 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 en ingebruikname van de fietsenstalling is voorzien voor eind 2019.

Wijzigingen

Er zijn geen wijzigingen in de planning meer opgetreden. Om deze reden is het stoplicht van Oranje naar Groen gegaan.

Den Haag Nieuw Centraal (grondexploitatie)

Algemeen

Datum van gegevens	30-4-2019
Projectnaam	Den Haag Nieuw Centraal
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2003-2022
Omzet	44,08 mln.
Planrealisatie	28,75%
Saldo eindwaarde	1,05 mln. POS
Risicoprofiel	0,78 mln. NEG

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

1-1-2019

30-4-2019

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:

Eind 2019 wordt er een actualisatie van de grondexploitatie verwacht.

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 deelgebieden Babylon en Anna van Bueren zijn inmiddels afgerond en maken daarom geen onderdeel meer uit van de grondexploitatie. De ontwikkeling boven het Busplatform is niet meer uitgevoerd en maakt daarom ook geen deel meer uit van de grondexploitatie

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](#), [RIS300274](#) en RIS 301436 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 (inclusief de bestaande stalling onder de stationshal) bedraagt 8.500 plekken. De bouw is inmiddels gestart. De openstelling van de fietsenstalling is vertraagd. Zie hiervoor de raadsbrief RIS 301436.

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 37.500 m² BVO wonen. De omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling is inmiddels verleend. Hierop is één bezwaar ingediend, welke op basis van advies van de bezwarencommissie niet-ontvankelijk is verklaard. Hiertegen heeft de bezwaarmaker beroep ingediend. 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 begin 2019 heeft de gemeenteraad dit behandeld. De verwachting is dat de uitvoering in 2020 start.

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.

Maatschappelijke effecten

GROEN

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 fietsenstalling 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 fietsenstalling en een nieuw ontwerp voor de bovengrondse bebouwing op het plein. Na gereedkomen van de fietsenstalling 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.

Inhoudelijke kaders

GROEN

De grondexploitatie bestaat uit vier deelplannen:

1) Bovenbouw Koningin Julianaplein

Voor de bebouwing op het plein is gekozen, gezien de centrale ligging nabij het Centraal Station van Den Haag een tender uit te schrijven voor voornamelijk wonen.

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](#)). Voor auto's worden geen parkeervoorzieningen gerealiseerd. De bewoners van het toekomstige gebouw ontvangen ook geen parkeervergunning. De realisatie van het gebouw start nadat de fietsenstalling gereed is. Zie hiervoor de voortgangsbrief RIS301436.

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. Dit proces is inmiddels afgerond.

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 op de begane grond 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:

Woningbouw		2018	2019	2020	2021	2022
meergezinswoningen	395 won.	-	-	395 won.	-	-
sociaal 13%	51 won.	-	-	51 won.	-	-
middelduur	344 won.	-	-	344 won.	-	-
totaal Woningen	395 won.	-	-	395 won.	-	-

Niet-Woningbouw		2018	2019	2020	2021	2022
kantoren	2.200 m ² bvo	-	-	2.200 m ² bvo	-	-
horeca	2.000 m ² bvo	-	-	2.000 m ² bvo	-	-
Totaal Niet-Woningbouw	4.200 m² bvo	-	-	4.200 m² bvo	-	-

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

In de grondexploitatie is er een wijziging van 45 woningen t.o.v. de MPG 2018. Dit wordt veroorzaakt doordat de ontwikkelaar binnen haar programma meer woningen heeft gerealiseerd. Dit valt binnen de plankaders die bij de herziening van grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal in 2015 oktober zijn meegegeven ([RIS 288050](#)) en binnen de kaders van de tender die OCKJ heeft gewonnen. In de gunningsleidraad is het realiseren van sociale woningen één van de beoordelingscriteria geweest tijdens de tender om deze reden blijven de sociale woning in de uitgifte gehandhaaft. Dit was geen uitgangspunt bij de herziene grondexploitatie eind 2015

Saldo**GROEN**

Saldo	01-01-2019	30-04-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 1,57 mln. NEG	€ 1,57 mln. NEG	€ - mln. NEG.
Contante waarde	€ 0,97 mln. NEG	€ 0,97 mln. NEG	€ - mln. NEG
Eindwaarde	€ 1,05 mln. NEG	€ 1,05 mln. NEG	€ - mln. NEG

Het saldo van de grondexploitatie is bij de programmarekening € 0,971 mln. positief op netto contante waarde 1-1-2019.

Wijzigingen

Er hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in het saldo. De grondexploitatie zal in het tweede halfjaar van 2019 geactualiseerd worden.

Risico's en bandbreedte saldo*Groen*

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

	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 0,78 mln. NEG.	€ 0,78 mln. NEG.	€ - mln.
Bandbreedte saldo (eindwaarde)*			
Best case saldo	€ 2,05 mln. POS	€ 2,05 mln. POS	€ - mln.
MPG scenario	€ 0,28 mln. POS	€ 0,28 mln. POS	€ - mln.
Worst case saldo	€ 0,71 mln. NEG	€ 0,71 mln. NEG	€ - mln.

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 € 2,05 mln. positief en € 0,43 mln. negatief op eindwaarde per 31-12-2022.

Wijzigingen

Er hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in het risicoprofiel.

Grondexploitatie Den Haag Nieuw Centraal						
tijd	Vorbereiding	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-georiendeerd gebied okt 2017	Omgevingsver gunning OCKJ boven in kwartaal 4 verstreckt
				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 Anaa 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

Er hebben zich geen wijzigingen voorgedaan.

*Voortgang en planning***GROEN**

Omzet	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Totaal kosten	€ 21,3 mln.	€ 21,3 mln.	+ € 0,0 mln.
Totaal opbrengsten	€ 22,8 mln.	€ 22,8 mln.	+ € 0,0 mln.
Totaal omzet	€ 44,1 mln.	€ 44,1 mln.	+ € 0,0 mln.
Planrealisatie	28,2%	28,7 %	+ 0,5 %

Van de totale kosten is 58% 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 mln. hebben met name betrekking op de uitgifte van het Koningin Julianaplein waar reeds een contract is afgesloten met de ontwikkelaar.

Wijzigingen

Geen wijzigingen.

Laakhaven West

Algemeen

Datum van gegevens	30-4-2019
Projectnaam	Laakhaven West
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A. Revis

Financieel

Looptijd	2007-2023
Omzet	85,1 mln.
Planrealisatie	85,24%
Saldo eindwaarde	38,6 mln. NEG
Risicoprofiel	0,41 mln. POS

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

Inhoudelijke kaders

Saldo

Risico's en bandbreedte saldo

Proces en informatie

Voortgang en planning

1-1-2019

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

30-4-2019

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

Wijzigingen:

De GRIP-rapportage van Laakhaven-West is gestart toen er nog een groot aantal kavels uitgegeven moest worden. Inmiddels zijn er nog maar twee uit te geven kavels over. De risico's bij de uitgifte van deze kavels, alsmede de gevoeligheid en complexiteit van deze grondexploitatie, zijn zodanig beperkt dat geadviseerd wordt dit GRIP-project uit de lijst van GRIP-projecten te lichten. Als de raad aangeeft deze rapportage in de GRIP te willen laten, zal dit gebeuren en indien zij dit niet doet, zal bij het volgende rapportagemoment niet meer over Laakhaven-West gerapporteerd worden.

Omschrijving

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.

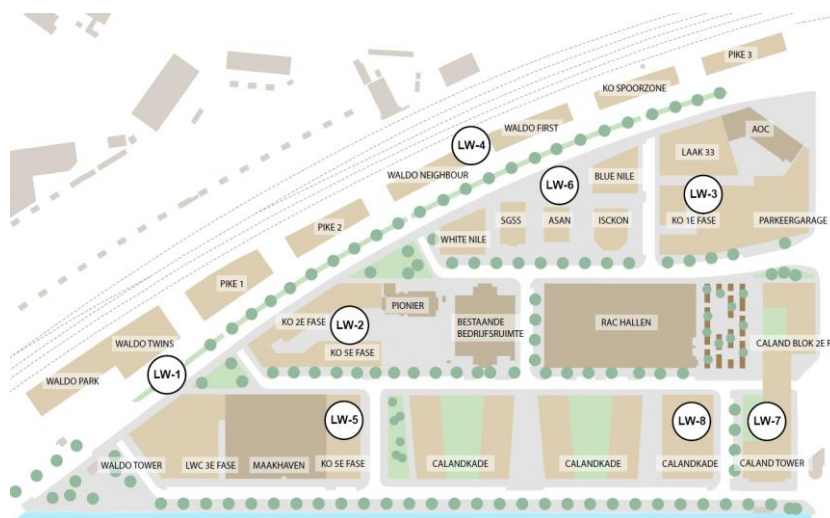
In het derde kwartaal van 2012 is een gewijzigd stedenbouwkundig plan vastgesteld ([RIS 251778](#)) in het vierde kwartaal gevolgd door een nieuw bestemmingsplan. Daarbij is er definitief gekozen voor ontwikkeling van een groot aantal deelgebieden in de vorm van Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO). 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 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 wordt het Johan van Veenplein e.o. tijdelijk ingericht. Begin 2019 is de sterfietsroute Waldorpstraat aangelegd om daarmee het kruispunt Waldorpstraat/Viaductweg veiliger te maken.

Maatschappelijke effecten

GROEN

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 hoofdfietsroutenetwerk. 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 geluidsscherm tussen spoor en woningen. Via een nieuw aan te leggen langzaam verkeersbrug en uitdrukkingvolle 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.

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 augustus 2019 wordt grond uitgegeven aan Pike t.b.v. de ontwikkeling van de Kop van Laak en eind 2019/begin 2020 staat de uitgifte in het kader van de Waldorp Four gepland.

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 is ongewijzigd gebleven.

Saldo**GROEN**

Saldo	01-01-2019	30-04-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 36,0 mln. NEG	€ 36,0 mln. NEG	€ 0,0 mln.
Contante waarde	€ 34,7 mln. NEG	€ 35,0 mln. NEG	€ 0,3 mln. NEG
Eindwaarde	€ 39,1 mln. NEG	€ 38,6 mln. NEG	€ 0,5 mln. POS

Het saldo van de grondexploitatie is per 1-1-2019 € 35,0 mln. negatief op contante waarde. Dit saldo is gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen.

Wijzigingen

Het saldo op NCW is met ca. € 0,3 mln. verslechterd.

Dit is hoofdzakelijk veroorzaakt door:

Het verkorten van de looptijd van het plan met 1 jaar. Het effect hiervan is dat de contante waarde € 0,3 mln. verslechtert, maar de eindwaarde juist weer € 0,5 mln. verbetert.

Risico's en bandbreedte saldo

GROEN

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

	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 0,38 mln. POS	€ 0,41 mln. POS	€ 0,03 mln. V
Bandbreedte			
Best case saldo	€ 37,0 mln. NEG	€ 36,5 mln. NEG	€ 0,5 mln. V
MPG scenario	€ 38,7 mln. NEG	€ 38,2 mln. NEG	€ 0,5 mln. V
Worst case saldo	€ 40,1 mln. NEG	€ 39,5 mln. NEG	€ 0,6 mln. V

Het risicoprofiel is per 30-4-2019 bepaald op € 0,41 mln. positief. De bandbreedte ligt tussen de € 36,5 mln. negatief en € 39,5 mln. negatief op eindwaarde per 31-12-2023.

Wijzigingen

Het risicoprofiel is gedaald met € 0,03 mln. De oorzaak is:

Het vervallen van het risico op planschade. Door de afname van het aantal nog te ontwikkelen kavels is het risico op planschade zodanig klein geworden dat het kan vervallen.

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 SOK 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	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Totaal kosten	€ 60,6 mln.	€ 60,6 mln.	€ 0,0 mln.
Totaal opbrengsten	€ 24,5 mln.	€ 24,5 mln.	€ 0,0 mln.
Totaal omzet	€ 85,1 mln.	€ 85,1 mln.	€ 0,0 mln.
Planrealisatie	84,9%	85,2%	+ 0,3%

Van de totale kosten is 81,3% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten is 95% gerealiseerd. De totale realisatie ligt daarmee op 85,2%.

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	30-4-2019
Projectnaam	Laakhaven Petroleumhaven
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A. Revis

Financieel

Looptijd	2017-2023
Omzet	60,8 mln.
Planrealisatie	61,5%
Saldo eindwaarde	9,5 mln. NEG
Risicoprofiel	1,6 mln. NEG

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

Inhoudelijke kaders

Saldo

Risico's en bandbreedte saldo

Proces en informatie

Voortgang en planning

1-1-2019

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

30-4-2019

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

GROEN

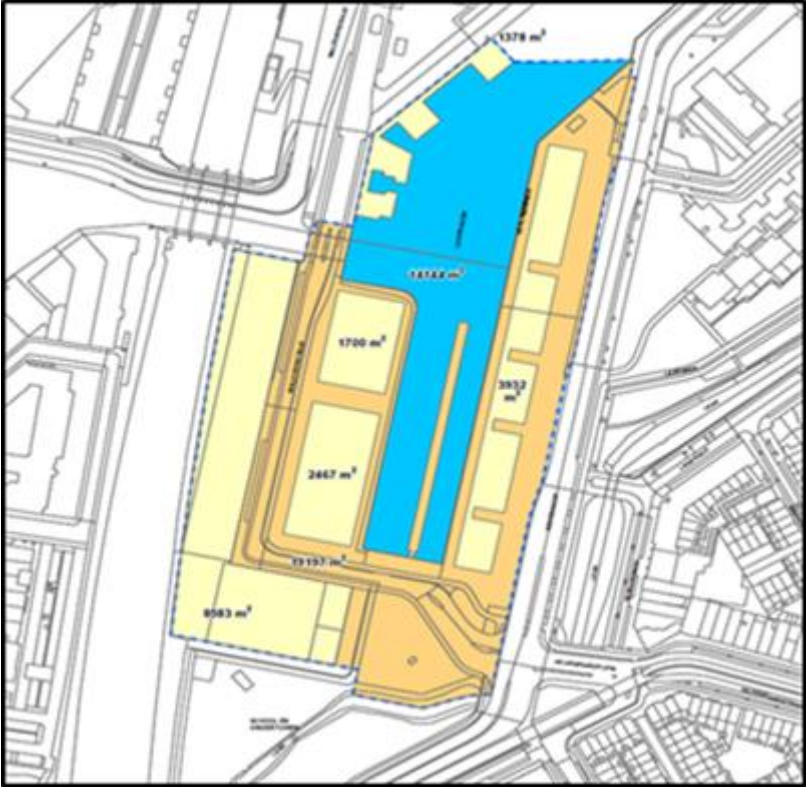
GROEN

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, zijn twee oude havenkranen hersteld en wordt 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 woonwerk-woningen, een appartementengebouw met horeca en appartementen binnen die binnen de 'ik bouw betaalbaar' regeling vallen. Aan de kant van de Waldorpstraat verrijzen 12 woon-werkwoningen, 10 kadewoningen, 12 waterwoningen en de Bouwen-Op-Elkaar-Toren (de Hoge Vrijheid) van 70 meter hoog en wordt een parkeergelegenheid gerealiseerd.



Maatschappelijke effecten

GROEN

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 hoofdontsluitingsroutes 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 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 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 Residentiekwiteit 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.

Woningen (in aantallen)		totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	na 2022
meergezinswoningen								
	huur sociaal	110	0	0	110	0	0	0
	koop goedkoop	22	0	4	13	5	0	0
	koop middelduur	53	0	0	0	22	20	11
	koop duur	88	0	0	29	18	41	0
eengezinswoningen		0	0	0	0	0	0	0
	koop duur	38	0	5	8	18	4	3
totaal woningen		311	0	9	160	63	65	14
Niet-woningbouw (in m ² bvo)		totaal	<2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
	bedrijven	7.260	5.500	320	502	392	288	258
	horeca	150	0	0	0	0	75	75
	maatschappelijk	5.220	5.220	0	0	0	0	0
totaal niet-woningbouw		12.630	10.720	320	502	392	363	333
Parkeerplaatsen (in aantallen)		totaal	<2018	2019	2020	2021	2022	na 2022
	maaiveld dicht	188	0	0	188	0	0	0
totaal parkeren		188	0	0	188	0	0	0

Het totale aantal woningen is gedaald met 95.

Er is geen sprake van een herziening omdat deze daling binnen de (ruime) marge blijft die - vanwege de vele KO-ontwikkelingen in het plangebied - bij de laatste herziening is vastgesteld.

Een aantal van 55 woningen bij blok A (toren) vervalt omdat nu grotere sociale huurwoningen worden gerealiseerd binnen de hogere toren van 70 meter en de toren iets ranker geworden is. Voor de blokken F en G (De Hoge Vrijheid) wordt nu eveneens uitgegaan van minder woningen, nl. 100 i.p.v. de eerder, bij de GRIP van de Programmarekening 2018, genoemde 130, derhalve een daling met 30 woningen. Daarnaast is er sprake van een verkleining van de kavels aan de Neherkade vanwege het niet verplaatsen van de Delfluent-leiding. Dit blijkt nu een verlaging van 10 woningen op te leveren. Tezamen 95 woningen. Het aantal uit te geven kavels en de hierbij begrote grondopbrengst blijven overigens gelijk.

Saldo**GROEN**

Saldo	01-01-2019	30-04-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 8,65 mln. NEG	€ 8,65 mln. NEG	€ 0,00 mln.
Contante waarde	€ 8,55 mln. NEG	€ 8,58 mln. NEG	€ 0,03 mln. NEG
Eindwaarde	€ 9,44 mln. NEG	€ 9,47 mln. NEG	€ 0,03 mln. NEG

Het saldo van de grondexploitatie is per 30-4-2019 € 8,58 mln. negatief op contante waarde. Dit saldo is gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen.

Wijzigingen

De verklaring voor het verschil van € 0,03 mln. nadelig tussen de stand van de Programmarekening 2018 en het MPG 2019 (stand 30-4-2019) is een faserings-effect door het licht in de tijd naar achteren verschuiven van de uitgifte van gronden en het inrichten van de openbare ruimte.

Risico's en bandbreedte saldo**GROEN**

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

	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 1,5 mln. NEG	€ 1,6 mln. NEG	€ 0,1 mln. NEG
Bandbreedte saldo (eindwaarde)			
Best case saldo	€ 9,4 mln. NEG	€ 9,5 mln. NEG	€ 0,1 mln. NEG
MPG	€ 10,9 mln. NEG	€ 11,1 mln. NEG	€ 0,2 mln. NEG
Worst case saldo	€ 11,4 mln. NEG	€ 11,7 mln. NEG	€ 0,3 mln. NEG

Het risicoprofiel is bepaald op € 0,5 mln. negatief. De bandbreedte ligt tussen de € 9,5 mln. negatief en € 11,7 mln. negatief op eindwaarde per 31-12-2023.

Wijzigingen risicoprofiel

Per saldo is er sprake van een verhoging van het risicoprofiel met afgerond € 0,1 mln.

Nadelige invloeden

Er is een risico op een overschrijding van de plankosten toegevoegd met een impact van € 0,1 mln.

De marktrisico's zijn afgerond gelijk gebleven.

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	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Totaal kosten	€ 34,7 mln.	€ 34,7 mln.	€ 0,0 mln.
Totaal opbrengsten	€ 26,1 mln.	€ 26,1 mln.	€ 0,0 mln.
Totaal omzet	€ 60,8 mln.	€ 60,8 mln.	€ 0,0 mln.
Planrealisatie	59,9 %	61,5%	1,6 %

Van de totale kosten is 68,1% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten is 52,6% gerealiseerd. De totale realisatie ligt daarmee op 61,5%.

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 kavels voor woonwerkwooningen zijn in optie genomen. De Bouwen-Op-Elkaar-kavel is in maart 2018 gegund aan Vink Bouw en heet vanaf dat moment 'De Hoge Vrijheid'. Voor de 12 woningen die op het water zijn voorzien, is een bestemmingsplan in voorbereiding.

In Q3 2018 is gestart met bouwrijp maken. In mei 2019 is de eerste kavel uitgegeven. Bij het bouwrijp maken zijn/worden ook de kademuren, rekening houdend met beschermde varen-soorten, vernieuwd. Het gebied zal verder met het aanleggen van een aanlegsteiger als nautisch woongebied op de kaart gezet worden. Het opgestelde referentieontwerp openbare ruimte Petroleumhaven dient als uitgangspunt voor kadeherstel en het bouwrijp maken. Dit referentieontwerp wordt verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp ten behoeve van het woonrijp maken. Na oplevering van de gebouwen/woningen zal de gemeente de omgeving woonrijp maken.

Spuikwartier (investeringsproject OCC)

Algemeen

Datum van gegevens	1-6-2019
Projectnaam	Investeringsproject OCC
Projectkenmerk	Investeringsproject
Programma	Cultuur en bibliotheek Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A. Revis

Financieel

Looptijd	2014-2021
Omzet	210,9 mln.
Planrealisatie	52,11%
Saldo eindwaarde	n.v.t.
Risicoprofiel	7,1 mln.

Samenvatting

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

Wijzigingen:

Er zijn geen wijzigingen tot 1 juni 2019.

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 ingebruikname 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 bebouwingmogelijkheden 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 juni 2019:

Er zijn tot 1 juni 2019 geen wijzigingen.

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 juni 2019:

Er zijn geen wijzigingen tot 1 juni 2019.

Investerings**GROEN**

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

	01-01-2019	01-06-2019	Vershil
Uitvoeringsbudget	€ 210,9 mln.	€ 210,9 mln.	€ 0
Planrealisatie	47,13%	52,11%	4,98%

Wijzigingen tot 1 juni 2019:

Er zijn geen wijzigingen tot 1 juni 2019.

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.

	1-1-2019	1-6-2019	Vershil
Risicoreservering en onvoorzien (binnen het vastgestelde uitvoeringsbudget)	€ 7,3 mln.	€ 7,1 mln.	€ 0,2 mln. POS
Risicoreservering t.o.v. resterende planrealisatie	6,5%	7,0%	0,5% NEG

Wijzigingen tot 1 juni 2019:

De som van de realisatie, verplichtingen en prognose in alle kostensoorten bedraagt per heden € 203,8 mln. Dat betekent dat er binnen het projectbudget à € 210,9 mln. sprake is van een restant van € 7,1 mln. Dat geld is beschikbaar voor risico's / onvoorziene kosten binnen het project. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 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 € 2,4 mln. Na aftrek daarvan resteert nog € 4,7 mln.

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. Vanaf 2017 tot aan heden werd de gemeenteraad periodiek geïnformeerd middels kwartaalberichten. Voor het schema, zie de Grip-rapportage van de grondexploitatie Spuikwartier.

Voortgang en planning

De planning is als volgt:

GROEN

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 juni 2019:

Er zijn tot 1 juni 2019 geen wijzigingen.

Spuikwartier (investeringsproject detailhandel/horeca)

Algemeen

Datum van gegevens	1-6-2019
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

	1-1-2019	1-6-2019
Maatschappelijke effecten	GROEN	GROEN
Inhoudelijke kaders	GROEN	GROEN
Investeringen	GROEN	GROEN
Risico's en bandbreedte investering	GROEN	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

Onderdeel in de programmabegroting

Het project is onderdeel van Programma Stadsontwikkeling en Wonen.

Wijzigingen tot 1 juni 2019:

Er zijn tot 1 juni 2019 geen wijzigingen.

GROEN

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. In juli 2018 is het raadsvoorstel (RIS 300068) ontwerpaanpassingen aangenomen. De invloed daarvan op de horeca/detailhandel in het OCC is beperkt. In het huidige ontwerp is voorzien in 1.267 m² bvo horeca/detailhandel in het OCC.

Wijzigingen tot 1 juni 2019:

Er zijn tot 1 juni 2019 geen wijzigingen.

Investerings**GROEN**

	1-6-2018	1-1-2019	1-6-2019
Saldo	€ 0,1 mln. POS	€ 0,1 mln. POS	€ 0,1 mln. POS
Planrealisatie	18,92%	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 een verwachte verkoopopbrengst van € 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 juni 2019:

Er zijn tot 1 juni 2019 zijn geen wijzigingen.

Risico's en bandbreedte investering**GROEN**

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

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

Wijzigingen tot 1 juni 2019:

Er zijn tot 1 juni 2019 geen wijzigingen.

Proces en informatie

GROEN

Middels Grip-rapportages wordt de stand van zaken gerapporteerd. Daarnaast wordt de gemeenteraad sinds Q4 2018 periodiek geïnformeerd middels halfjaarrapportage (voorheen kwartaalberichten). Voor het schema, zie de Grip-rapportage van de grondexploitatie Spuikwartier.

Wijzigingen tot 1 juni 2019:

Er zijn geen wijzigingen tot 1 juni 2019.

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.

Wijzigingen tot 1 juni 2019:

Er zijn tot 1 juni 2019 geen wijzigingen.

Spuikwartier (grondexploitatie)

Spuikwartier (grondexploitatie)

Algemeen

Datum van gegevens	30-4-2019
Projectnaam	Spuikwartier
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2014-2022
Omzet	127,2 mln.
Planrealisatie	39,2%
Saldo eindwaarde	6,33mln. NEG
Risicoprofiel	6,6 mln. NEG

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

Inhoudelijke kaders

Saldo

Risico's en bandbreedte saldo

Proces en informatie

Voortgang en planning

1-1-2019

GROEN

ORANJE

ORANJE

ORANJE

GROEN

ORANJE

30-4-2019

GROEN

ORANJE

ORANJE

GROEN

GROEN

GROEN

Wijzigingen

Zoals de raad per raadsbrief geïnformeerd is op 25 januari 2019 ([RIS 301595](#)) en in de vorige Grip-rapportage, heeft een herziening van de grondexploitatie plaatsgevonden om de omzetting van 88 sociale huurwoningen naar reguliere huurwoningen te effectueren. In de halfjaarrapportage is de herziene grondexploitatie bijgevoegd ([RIS302527](#)).

De omzetting van de woningen betreft een aanpassingen van inhoudelijke kader (programma), dit heeft een positief effect op het projectsaldo en op de risico's (positief). De aspecten zijn daarom "oranje". Nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn gestegen, waardoor de planrealisatie per saldo gedaald is ("oranje").

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.

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 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](#)). In juli 2018 is een raadsvoorstel ([RIS 300068](#)) aangenomen betreffende enkele wijzigingen ten opzichte van het raadsvoorstel uit 2015 ([RIS 276520](#)), bestaand uit onder meer het doorvoeren van enkele scope-uitbreidingen en het aanvullend dekken daarvan.



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 in juni 2020 voorzien. 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 juni 2019 geen wijzigingen.

GROEN

Inhoudelijke kaders

ORANJE

De grondexploitatie gaat uit van onderstaand uitgifteprogramma:

Woningen (in aantallen)	totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
<i>meergezinswoningen</i>								
comm. huurwoningen	514		456			58		
Totaal woningen	514		456			58		

Niet-woningbouw (in m ² bvo)	totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
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	totaal	<2019	2019	2020	2021	2022	2023	na 2023
verdiept gebouwd	633					633		
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 VVW (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) en 58 wooneenheden. 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, 357 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 garages in 2020 worden verkocht maar gezien de complexiteit van de bouw boven de garages wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met 2022.

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 juni 2019:

Zoals de raad geïnformeerd is op 25 januari 2019 ([RIS 301595](#)) en in de vorige Grip-rapportage, heeft een herziening van de grondexploitatie plaatsgevonden om de omzetting van 88 sociale huurwoningen naar reguliere huurwoningen te effectueren. In de halfjaarrapportage is de herziene grondexploitatie bijgevoegd ([RIS302527](#)).

Saldo**ORANJE**

Saldo	01-01-2019	30-4-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 6,29 mln. NEG	€ 4,27 mln. NEG	€ 1,57 mln. POS
Contante waarde	€ 7,36 mln. NEG	€ 5,84 mln. NEG	€ 1,52 mln. POS
Eindwaarde	€ 8,00 mln. NEG	€ 6,33 mln. NEG	€ 1,67 mln. POS

Het saldo van de grondexploitatie is op contante waarde 1-1-2019 met € 1,52 mln. verbeterd tot € 5,84 mln negatief.

Wijzigingen tot 1 juni:

Na de herziening en grondprijs actualisatie is het saldo verbeterd met € 1,5 mln. op NCW. Deze verbetering wordt veroorzaakt door een hogere grondwaarde die is geactualiseerd, waarbij rekening is gehouden met het gewijzigde programma. Als gevolg van het afzien van de realisatie van 88 sociale woningen treedt een verbetering op van € 1,0 mln. op. Deze middelen blijven beschikbaar voor het stimuleren van sociale woningbouw en vloeien terug in de reserve stedelijke ontwikkeling. Het bedrag van € 0,5 mln. vloeit vanuit de Voorziening negatieve plannen terug in de Reserve Grondbedrijf (RGB).

Risico's bandbreedte saldo**GROEN**

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

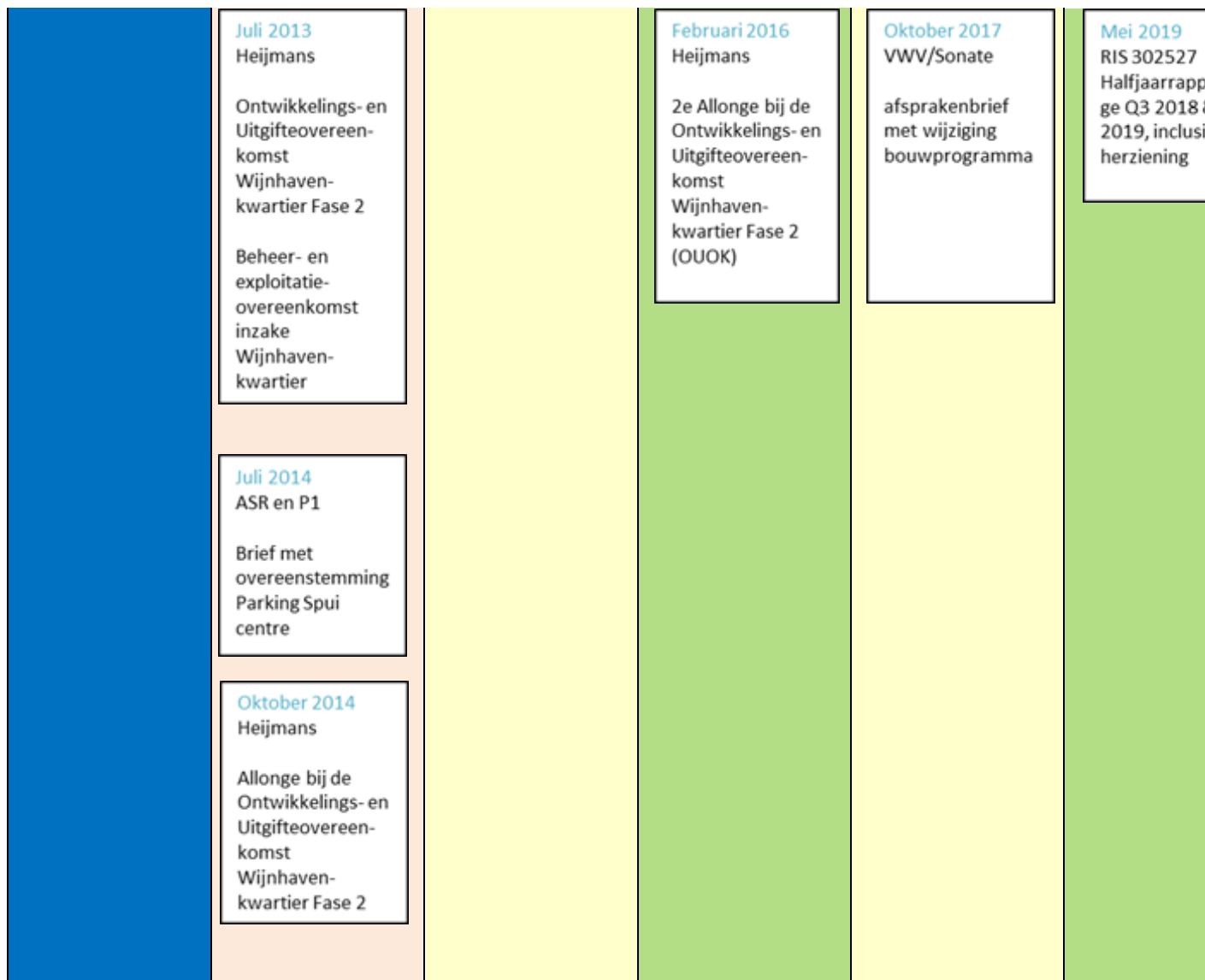
	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Impact (incl. pos. saldo)	€ 7,2 mln. NEG	€ 6,6 mln. NEG	€ 0,6 mln. POS
Bandbreedte (eindwaarde)			
Best case saldo	€ 7,7 mln. NEG	€ 6,1 mln. NEG	€ 1,6 mln. POS
MPG scenario	€ 15,2 mln. NEG	€ 13,0 mln. NEG	€ 2,3 mln. POS
Worst case saldo	€ 17,9 mln. NEG	€ 15,7 mln. NEG	€ 2,2 mln. POS

De impact van de risico's is per 1-6-2019 bepaald op € 6,6 mln. nadelig.

Wijzigingen tot 1 juni 2019:

De impact van de risico's is met € 0,6 mln. afgenomen (positief). Dit komt doordat het risico op vertraging naar beneden bijgesteld is, nu de uitgifte van de grond voor torens A en B ophanden is ("oranje" -> "Groen").

Spuikwartier		Voorbereiding	Start	Uitvoering		
Tijd	< 2014	2015	2016	2017	2018-2019	
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</p> <p>Profielen beoordelings commissie</p>	<p>Maart 2016 RIS 292663</p> <p>Herziening projectdocument en grondexploitatie</p>	<p>April 2017 RIS 296849 Kwartaal- rapportage Q1 2017</p>	<p>Maart 2018</p> <p>Grip rapport Programma- rekening 2018</p>	
	<p>December 2014 RIS 276520 en 276522</p> <p>Raadsvoorstel inzake Kaders en kredietaanvraag gebieds- ontwikkeling</p>	<p>Juni 2015</p> <p>Vaststelling bestemmingsplan</p>	<p>September 2016 RIS 295084</p> <p>Grip rapportage Halfjaarbericht 2016</p>	<p>April 2017 RIS 297518 Kwartaal- rapportage Q2 2017</p>	<p>April 2018 RIS 299506 Grip rapport Programma- rekening 2018</p>	
	<p>December 2014 RIS 279940</p> <p>Resultaat selectiefase aanbesteding Spuikwartier</p>	<p>aug/sept 2015</p> <p>Gunning en presentatie winnende gebiedsvisie en VO</p>	<p>December 2016</p> <p>Omgevings- vergunning OCC verleend</p>	<p>September 2017 RIS 297973 Grip rapportage Halfjaarbericht 2017</p>	<p>April 2018 RIS 299606 Kwartaal- rapportage Q1 2018</p>	
Overeenkomsten		<p>November 2015 RIS 286869 Grip rapportage halfjaarbericht 2015</p>		<p>Oktober 2017 RIS 298243 Kwartaal- rapportage Q3 2017 inclusief herziening grondexploitatie</p>	<p>Juli 2018 300068 Raadsvoorstel OCC - Spuikwartier</p>	
					<p>Oktober 2018 RIS 300856 Kwartaal- rapportage Q2 & Q3 2018</p>	



Wijzigingen:

Aan het schema is het in mei 2019 aan de gemeenteraad toegestuurde halfjaarrapportage Nieuwbouw OCC Q4 2018 en Q1 2019 toegevoegd. In deze rapportage is de herziening van de grondexploitatie op de programmawijziging als bijlage toegevoegd.

Voortgang en planning

GROEN

Omzet	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Totaal kosten*	€ 64,5 mln.	€ 66,0 mln.	€ 1,5 mln.
Totaal opbrengsten	€ 59,7 mln.	€ 61,2 mln.	€ 1,5 mln.
Totaal omzet	€ 124,1 mln.	€ 127,2 mln.	€ 3,1 mln.
Planrealisatie	40,1%	39,2%	-/-0,9%

*exclusief te realiseren rentekosten

Van de totale kosten is 57,0% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten 19,9%. De totale realisatie ligt daarmee op 39,2%. Dit is iets lager dan op 1 januari. Dit is veroorzaakt, doordat de ramingen van zowel de nog te realiseren kosten als opbrengsten verhoogd zijn.

De voornaamste investeringen in 2019 tot op heden hebben betrekking op plankosten, tijdelijk beheer en aanpassingen in de openbare ruimte ten behoeve van de bouwplaatsen. In de loop van het jaar worden investeringen verwacht in het mogelijk maken van de bouwplaats voor de torens A en B en de uitgifte van deze gronden. Daarnaast zal geïnvesteerd worden in de Turfmarktgarage om de bovenliggende bebouwing mogelijk te maken.

Wijzigingen tot 1 juni 2019:

Er hebben zich geen majeure wijzigingen voorgedaan in de planning ("oranje" -> "groen").

Scheveningen Haven

Algemeen		Financieel	
Datum van gegevens	30-4-2019 Scheveningen	Looptijd	2017-2024
Projectnaam	Haven	Omzet	125,1 mln.
Projectkenmerk	Grondexploitatie	Planrealisatie	42 %
Programma	Stadsontwikkeling en wonen	Saldo eindwaarde	€ 28,58 mln.N
Portefeuillehouder	B.A.Revis	Risicoprofiel	4,9 mln. NEG

Samenvatting

	1-1-2019	30-4-2019
Maatschappelijke effecten	GROEN	GROEN
Inhoudelijke kaders	GROEN	ORANJE
Saldo	GROEN	GROEN
Risico's en bandbreedte saldo	GROEN	ORANJE
Proces en informatie	GROEN	GROEN
Voortgang en planning	ORANJE	ORANJE

Wijzigingen

Door de vertraging bij het OCC, is het proces rondom het ZST ook vertraagd. Met De Zuid CV wordt gesproken over de planning van het Norfolkterrein als gevolg hiervan. Daarom staat voortgang en planning op oranje.

Naar aanleiding van het proces rond het Havenconvenant wordt met verschillende partijen in de haven gesproken over een programmawijziging van blok 3. Dit kan programmatische, juridische en financiële gevolgen hebben. Daarom staat inhoudelijke kaders en risico's op oranje.

Omschrijving

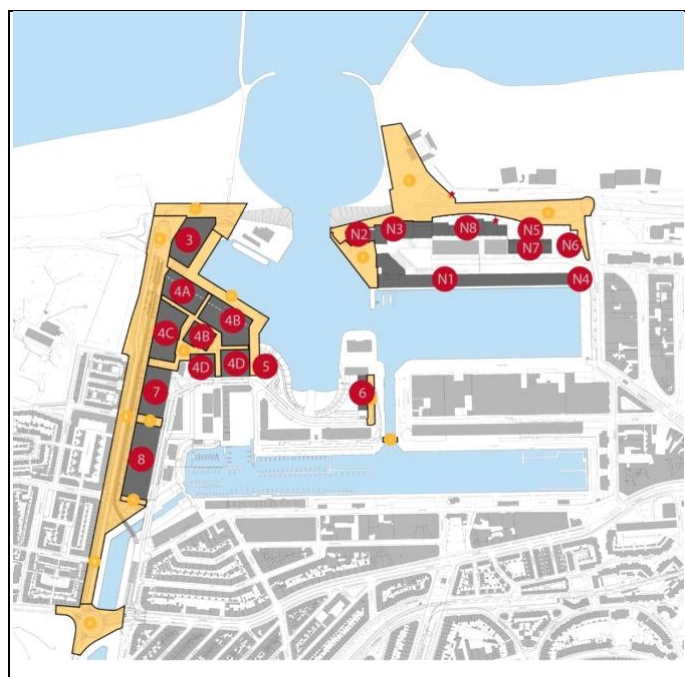
Het projectdocument Scheveningen Haven en bijbehorende stedenbouwkundig plan en grondexploitatie is op 17 februari 2012 door het college vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 28 november 2013 vastgesteld door de gemeenteraad en op 15 juli 2015 onherroepelijk geworden. In 2013 zijn besluiten genomen 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 havengebonden programma. De afspraken met Stebru voor blok 5 zijn vastgelegd.

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.

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 m² bvo)								
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, 10.325 m² niet-woningbouw en 900 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 in blok 4C

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

- 355 woningen
- 4.190 m² bvo maritieme bedrijvigheid
- 1.625 m² bvo horeca
- 1.115 m² bvo commercieel/kantoor 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

Op het Norfolkterrein wordt naar aanleiding van het Havenconvenant voor blok 3 een verkenning gemaakt naar programmawijziging met meer ruimte voor havengebonden bedrijvigheid. Dit heeft programmatische, juridische en financiële gevolgen. Deze worden in beeld gebracht ("groen" -> "oranje").

*Saldo**GROEN**Saldo*

Saldo	1 jan 2019 PR 2018	30 apr 2019 Begroting 2020-2023	Vershil
Nominale waarde	€ 25,84 mln. NEG	€ 25,98 mln. NEG	€ 0,13 mln. NEG
Contante waarde	€ 25,18 mln. NEG	€ 25,38 mln. NEG	€ 0,20 mln. NEG
Eindwaarde	€ 28,35 mln. NEG	€ 28,58 mln. NEG	€ 0,23 mln. NEG

Het gezamenlijk saldo van de het Norfolk terrein en Noordelijk havenhoofd is per 1-6-2019 € 25,38 mln. negatief op contante waarde. Dit saldo is gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen.

*Wijzigingen**Norfolk*

De ramingen zijn eind 2018 geactualiseerd. Het afgelopen halfjaar is alleen de fasering van uitgifte van blokken 4b en 3 aangepast naar aanleiding uitwerking/ afstemming uitvoering blok 4b en vervangen kade 3e haven (seperaat investeringsproject)

Noordelijk Havenhoofd (NHH)

De gesprekken met VolkerWessels Vastgoed (VWV) over de kwaliteit van de ontwerpen van de bebouwing en openbare werken mede door gestegen bouwkosten meer tijd dan voorzien. samen met de langere looptijd dan in GOO voorzien zijn de verwachte plankosten verhoogd.

Risico's en bandbreedte saldo**ORANJE**

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

Impact weerstands- vermogen	1 jan 2019 PR 2018	30 apr 2019 Begroting 2020-2023	Vershil
Risicoprofiel	€ 3,0 mln. NEG	€ 4,9 mln. NEG	€ 1,8 mln. NEG
<i>Bandbreedte (eindwaarde)</i>			
Best case saldo	€ 27,1 mln. NEG	€ 27,3 mln. NEG	€ 0,2 mln. NEG
MPG scenario	€ 31,4 mln. NEG	€ 33,4 mln. NEG	€ 2,1 mln. NEG
Worst case saldo	€ 34,9 mln. NEG	€ 36,7 mln. NEG	€ 1,9 mln. NEG

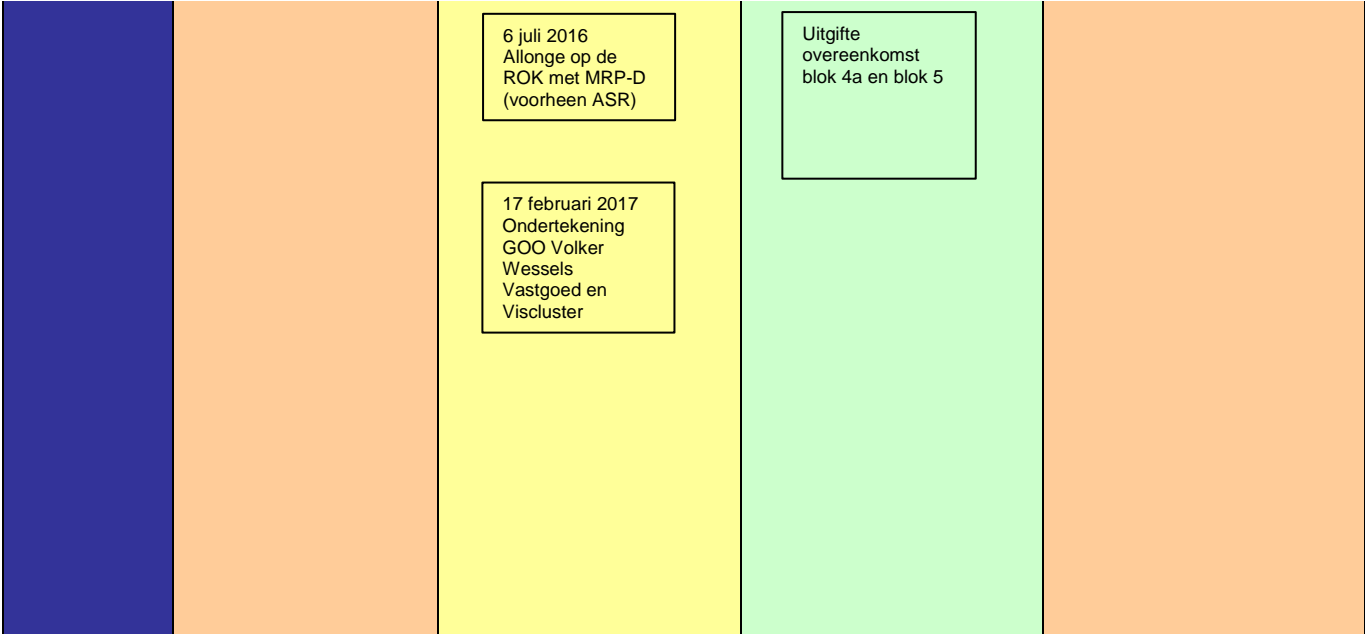
De impact op het weerstandsvermogen (gewogen risicoprofiel is per 30-4-2019 bepaald op € 4,9 mln. negatief. een nadelig verschil) € 1,8 mln. De bandbreedte van het saldo ligt tussen de € 27,3 mln. en € 36,7 mln. op eindwaarde per 31-12-2024.

Wijzigingen

Het nadelig verschil op de impact op het weerstandsvermogen van € 1,8 mln. wordt voornamelijk veroorzaakt door programmering blok 3 en planuitwerking Noordelijk Havenhoofd. Voor een nadere uitleg zie de geheime bijlage ("groen" -> "oranje").

	voorbereiding		start	
	2008-2013	2014-2017	2018-2019	2020-2025
Informatie	<p>Q4 2013 Collegebesluit vaststelling MER/ bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan</p>	<p>Uitspraak RvS bestemmingsplan 15 juli 2015</p>		<p>Verwacht: Bouw blok 4b, blok 3, blok 4d (De Zuid CV) en Sluiswachtershuis (La Liguria)</p>
Datum besluit	<p>RIS 151113 14 februari 2008 Raadsbesluit geamendeerde Nota van Uitgangspunten planontwikkeling Scheveningen Haven</p>	<p>6 september 2016 RIS 296618 Herziening projectdocument en grondexploitatie</p>		<p>Verwacht: VO Hellingkade en vernieuwing kadewand 3^e haven</p>
	<p>RIS 169987 18 januari 2010 Raadsbesluit vaststelling Masterplan Scheveningen Kust</p>			
	<p>RIS 246576 17 februari 2012 Collegebesluit Projectdocument en grondexploitatie</p>	<p>Uitgifte overeenkomsten blok 4c, blok 6, blok 7&8</p>	<p>Uitgifte overeenkomst Intel hotel</p>	
Overeenkomst	<p>RIS 246576 17 februari 2012 Collegebesluit - Realisatieovereenkomst Schev. Haven met ASR/Malherbe - Intentieovereenkomst Viscluster - Intentieovereenkomst BSH</p>	<p>7 november 2016 Overeenkomst blok 5 met Bouwfonds IM</p>	<p>Uitgifte overeenkomst Intel hotel</p>	

RIS 248200
11 april 2012
Overeenkomst Belangenvereniging Scheveningen



Omzet en realisatie	1 jan 2019 PR 2018	30 apr 2019 Begroting 2020-2023	Vershil
Totaal kosten*	€ 75,24 mln.	€ 75,53 mln.	€ 0,29 mln.
Totaal opbrengsten	€ 49,39 mln.	€ 49,55 mln.	€ 0,16 mln.
Totaal omzet	€ 124,63 mln.	€ 125,07 mln.	€ 0,45 mln.
Planrealisatie	41%	42%	1%

Van de totale omzet is 42 % gerealiseerd.

De grondexploitatie heeft een doorlooptijd tot eind 2024. De uitgaves van de blokken 4c, 5, 6, 7 en 8 zijn gerealiseerd. In 2019 wordt de grond voor blok 4a uitgegeven.

De onderhandelingen met VolkerWessels vastgoed (VWV) over de uitwerking van het Noordelijk havenhoofd (NHH) en bewaken van de beoogde kwaliteit vragen meer ambtelijke inzet dan verwacht. De gronden op het NHH worden bouwrijp aan VWV geleverd eventuele extra kosten boven de afspraken uit GOO worden verrekend in de grondprijs.

De ramingen voor Norfolk zijn eind 2018 geactualiseerd en in grondexploitatie verwerkt.

Wijzigingen

Door de vertraging bij het OCC, is het proces rondom het ZST ook vertraagd. Met De Zuid CV wordt gesproken over de planning van het Norfolkterrein als gevolg hiervan.

Op het Noordelijk Havenhoofd is de bouw van het hotel gestart. Dit jaar moet worden gestart met de parkeergarage. Start van de bouw van de garage is namelijk een vergunningsvoorwaarde voor het open gaan van het hotel. Momenteel wordt met Volker Wessels Vastgoed (VWV) gesproken over de uitwerking van de openbare ruimte en de bedrijfsruimten naast het hotel (3xvis). Uit de gesprekken met VWV en de voortgang van het ontwerpproces blijkt dat de in de GOO opgenomen planning niet haalbaar is. Mede door de gestegen bouwkosten staat de afgesproken kwaliteit onder druk. Twee partners in de GOO hebben aangegeven hun deel later te willen uitvoeren. Hoewel gestreefd wordt het plan tijdig af te ronden is bij de actualisatie voor de Programmarekening 2018 voorzichtigheidshalve uit gegaan van een langere looptijd. De huidige planning gaat uit van laatste uitgifte in 2024.

Gebiedsontwikkeling Leyweg-Escamplaan (Haga)

Algemeen

Datum van gegevens	30-4-2019
Projectnaam	GO Leyweg-Escamplaan
Projectkenmerk	Grondexploitatie
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2014-2022
Omzet	62,5 mln.
Planrealisatie	57,2%
Saldo eindwaarde	4,24 mln. NEG
Risicoprofiel	1,54 mln. NEG

Samenvatting

Maatschappelijke effecten

1-1-2019

30-4-2019

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 625 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 625 woningen en ongeveer 3.417 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/ nulredenwoningen die (fysiek) goed bereikbaar zijn.

Wijzigingen

Niet van toepassing

Inhoudelijke kaders

GROEN

De vastgestelde grondexploitatie 2016 omvat de uitgifte van gronden voor in totaal 625 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 625 woningen.

Uitgifte programma

<i>Woningbouw</i>		<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
meergezinswoningen	464 won.	464 won.	0 won.	
eengezinswoningen	161 won.	41 won.	0 won.	
sociaal	28% 178 won.	178 won.	0 won.	
middelduur	201 won.	161 won.	0 won.	
duur	246 won.	166 won.	0 won.	
totaal Woningen	625 won.	505 won.	0 won.	

<i>Niet-Woningbouw</i>	<i>totaal</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
detailhandel	3.417 m ² bvo	3.417 m ² bvo	-	
Totaal Niet-Woningbouw	3.417 m² bvo	3.417 m² bvo	-	

<i>Parkeren</i>	<i>totaal</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
parkeren	1.248 ppl.	1.073 ppl.	0 ppl.	

Wijzigingen

Geen wijzigingen.

Saldo**GROEN**

Saldo	01-01-2019	30-04-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 3,64 mln. NEG	€ 3,67 mln. NEG	€ 0,03 mln. POS
Contante waarde	€ 3,87 mln. NEG	€ 3,91 mln. NEG	€ 0,04 mln. POS
Eindwaarde	€ 4,19 mln. NEG	€ 4,24 mln. NEG	€ 0,05 mln. POS

Het saldo van de grondexploitatie is per 1-6-2019 € 3,91 mln. negatief op contante waarde. Dit saldo is gedekt door de Voorziening Negatieve Plannen. Dit is een verbetering van € 0,04 mln. ten opzichte van 1-1-2019.

Wijzigingen

In overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente is er een aanpassing gemaakt in het ontwerp van deelgebied drie. Deze ontwerpaanpassing was noodzakelijk door de gebruikruimte die de geothermiecentrale HAL (Haagse Aardwarmte Leyweg) nodig heeft tijdens periodieke onderhoud van de centrale. De extra kosten hiervoor zijn € 30.000.

*Risico's en bandbreedte**GROEN*

	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Risicoprofiel	€ 1,69 mln. NEG	€ 1,54 mln. NEG	€ 0,15 mln. POS
Bandbreedte (eindwaarde)			
Best case saldo	€ 3,74 mln. NEG	€ 3,79 mln. NEG	€ 0,05 mln. NEG
MPG scenario	€ 5,85 mln. NEG	€ 5,79 mln. NEG	€ 0,06mln. POS
Worst case saldo	€ 8,60 mln. NEG	€ 8,32 mln. NEG	€ 0,28 mln. POS

Het risicoprofiel is met de Begroting 2020-2023 bepaald op € 1,54 mln. negatief op 1-6-2019. De bandbreedte in het risicoprofiel plus verwacht saldo op eindwaarde ligt tussen de € 3,79 mln. negatief (positief scenario) en € 8,32 mln. negatief (worst case).

Wijzigingen

Het risicoprofiel is verbeterd ten opzichte van de Programmarekening 2018 met € 150.000. Dit wordt veroorzaakt doordat het risico op bodemvervuiling is afgenomen door de uitgifte van deelgebied 1 en een deel van deelgebied 2.

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	Hoofdlijnen- 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.

2019

De bouwwerkzaamheden op deelgebied 1 zijn in volle gang en het bestek voor het woonrijp maken van de openbare ruimte van dit deelgebied wordt op dit moment opgesteld, waarna de aanbesteding zal plaatsvinden. In het 1e kwartaal van 2020 wordt een aanvang gemaakt met de herinrichting van de Escamplaan, gevolgd in het 2e kwartaal door de aanleg van het Els Borst Eilerplein en de trottoirs aan de Leyweg en Escamplaan, ter hoogte van de nieuwe parkeergarage. Vanaf dat moment kunnen de inhuizingen voor deelgebied 1 plaatsvinden. Aansluitend wordt het voorterrein van HAGA opnieuw ingericht met tot slot het kruispunt met de Escamplaan en het dichtzetten van de Albert Schweizerlaan als verkeersmaatregel. Voor deelgebied 3 wordt op dit moment het voorlopig ontwerp voor de buitenruimte opgesteld. Rond de zomer van 2020 wordt een aanvang gemaakt met het bouwrijp maken van deelgebieden 2 en 3.

Voortgang en planning

GROEN

Omzet	1-1-2019	30-04-2019	Vershil
Totaal kosten	€ 33,0 mln.	€ 33,1 mln.	+ € 0,1 mln.
Totaal opbrengsten	€ 29,4 mln.	€ 29,4 mln.	+ € - mln.
Totaal omzet	€ 62,4 mln.	€ 62,5 mln.	+ € 0,1 mln.
Planrealisatie	56,3 %	57,2 %	+0,9 %

Van de totale kosten is 57,3% gerealiseerd. Van de totale opbrengsten is 57,0% gerealiseerd. De totale realisatie ligt daarmee op 57,2%.

De 57,3% 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 57,2% 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 € 4,9 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	1-1-2019*
Projectnaam	GEM Vroondaal
Projectkenmerk	Verbonden partij
Programma	Stadsontwikkeling en wonen
Portefeuillehouder	B.A.Revis

Financieel

Looptijd	2010-2026
Omzet	713,0 mln.
Planrealisatie	63,00%
Saldo eindwaarde	0,57 mln. POS
Risicoprofiel	Ongewijzigd

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

Samenvatting

	1-1-2018	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.

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 400 woningen grond wordt uitgegeven met een top in 2020 op basis van overeenkomsten met marktpartijen. Onderliggende grip rapportage heeft betrekking op de grondexploitatie 2019.

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).

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/122265>

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 2019 gaat uit van het volgende uitgifteprogramma:

<i>Woningbouw</i>	<i>totaal</i>	<i><2018</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023ev</i>	
meergezinswoningen	duur	32	0	0	0	32	0	0	0
	extra duur	22	22	0					
eengezinswoningen	duur	512	448	43	21	10	0	0	0
	extra duur	1392	201	149	162	211	137	140	382
Totaal		1958	671	192	183	253	137	140	382

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

<i>Overige functies</i>	<i>totaal</i>	<i><2018</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023ev</i>
maatschappelijk (m2 BVO)	10.233		-	5.233	5.000	-	-	-

Het totaalprogramma in het plangebied van Vroondaal komt per 1-1-2019 uit op ca. 1.958 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 voorzieningenprogramma opgenomen van ruim 10.000 m² ²bvo.

Wijzigingen

Het aantal woningen is ten opzichte van de grondexploitatie 2018 per saldo toegenomen met 63 en betreft wijzigingen in de verkaveling van deelplan Noord II (velden B en E), het omwisselen van 10 grondgebonden woningen naar 32 appartementen in deelplan Zuid I (veld 11) en de toename van uitgeefbaar terrein in Zuid II. De voorzieningen zijn nader uitgewerkt met 233 m² meer uitgeefbaar vloeroppervlak. De verhouding particuliere kavels versus projectmatige bouw is vrijwel ongewijzigd gebleven.

*Saldo**GROEN***Saldo****01-01-2019**

Nominale waarde

€ 11,55 mln. POS

Contante waarde

€ 0,39 mln. POS

Eindwaarde

€ 0,57 mln. POS

De grondexploitatie Vroondaal per 1-1-2019 komt uit op een exploitatieresultaat van € 0,39 mln. positief op contante waarde per 1-1-2019. De eindwaarde is berekend op € 0,57 mln. positief per 31-12-2026.

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, 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 2019 is een uitgebreidere omschrijving opgenomen van het risicoprofiel en risicodekking.

Het risicoprofiel 2019 is ongewijzigd ten opzichte van 2018.

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 Ontwikkeing 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
Overeenkomst	RIS 98579 Convenant Struct. Visie+Uitw plan Westl Zoom rv 202 Rad 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 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
	RIS 111785 SOK Madestein (ontwik. Comb. Madestein VOF) B&W 16-12-2003	Ondertekening SOK Vroonddaal Raad 15-12-2008		RIS 249303 Sted.k. Prog v. Eisen B&W 21-5-2012		1e. herziening Bestemmingsplan 22 febr. 2017 RIS 294713	
				RIS 249915 Voortgangsrap. Vroonddaal Cie 6-6-2012		projectdocument reconstructie Madesteinweg/ Madepolderweg RIS 297424	

Het stedenbouwkundig plan is samen met de GEM 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 groundbank Vroondaal is als gevolg van de gewijzigde verslagleggingsregels BBV aan de grondexploitatieportefeuille toegevoegd bij besluit van 15 december 2016 (RIS295701). Hiervoor was de gemeentelijke groundbank 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 2e helft 2019.

Wijzigingen

Niet van toepassing.

Voortgang en planning**GROEN**

Omzet	1-1-2019
Totaal kosten*	€ 358,1 mln.
Totaal opbrengsten*	€ 369,6 mln.
Totaal omzet	€ 727,7 mln.
Planrealisatie	€ 63,0%

*exclusief rente en inflatie

De totale omzet in het project is ruim € 727 mln. Van de kosten is 78% gerealiseerd, van de opbrengsten is 48% gerealiseerd. In 2018 is voor € 34,1 mln. aan grond uitgegeven.

GEM Vroondaal (gemeentelijke grondbank Vroondaal)

Algemeen		Financieel	
Datum van gegevens	1-1-2019	Looptijd	2010-2021
Projectnaam	Grondbank Vroondaal	Omzet	90,4 mln.
Projectkenmerk	Grondexploitatie	Planrealisatie	72 %
Programma	Stadsontwikkeling en wonen	Saldo eindwaarde	0 mln.
Portefeuillehouder	B.A.Revis	Risicoprofiel	n.v.t.

Samenvatting	1-1-2019	30-4-2019
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.
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	01-01-2019	30-04-2019	Vershil
Nominale waarde	€ 0,3 mln. POS	€ 0,3 mln. POS	-
Contante waarde	€ 0,-	€ 0,-	-
Eindwaarde	€ 0,-	€ 0,-	-

Het saldo van de grondbank 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	1-1-2019	30-4-2019	Vershil
Totaal kosten*	€ 44,6 mln.	€ 45,1 mln.	+ € 0,5 mln.
Totaal opbrengsten*	€ 44,9 mln.	€ 45,4 mln.	+ € 0,5 mln.
Totaal omzet	€ 89,5 mln.	€ 90,5 mln.	+ € 1,0 mln.
Planrealisatie	72%	72%	-

*exclusief te realiseren rentekosten en inflatie

De gemeentelijke grondbank Vroonaaal heeft een totale omzet van ongeveer € 90,5 mln., waarvan ruim € 64 mln. al is gerealiseerd. Het grootste deel van de te verwachten omzet bestaat uit de uitnamevergoeding van GEM Vroonaaal (€ 19,4mln.). De looptijd van de grondbank is tot en met 2021.

Wijzigingen

De uitgangspunten van deelplan zuid II zijn gewijzigd. Het exploitatiegebied en uitgeefbaar terrein zijn toegenomen met ca. 4.000 m² door o.a. aankoop percelen van Hoogheemraadschap van Delfland. De gronden worden vanuit de grondbank uitgegeven aan de GEM, per saldo blijft de grondbank exploitatie gelijk en sluit op nul.

Investeringsproject Rotterdamsebaan

Algemeen		Financieel	
Datum van gegevens	31-03-2019	Looptijd	2013-2020 (bediencentrale indicatief 2022)
Projectnaam	Rotterdamsebaan	Uitvoeringsbudget	639,6 / 619,6 mln.*
Projectkenmerk	Investeringsproject	Planrealisatie	58,5 %
Programma	12. Mobiliteit	Saldo eindwaarde	n.v.t.
Portefeuillehouder	B.A. Revis	Risicoprofiel	Laag**

Samenvatting	31-12-2018	31-03-2019
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

* Per 31-3-2019 (stand projectrapportage) bedraagt het uitvoeringsbudget € 639,6 mln. In de gemeentelijke ontwerpbegroting 2020-2023 (inclusief begrotingsactualisatie 2019) wordt het uitvoeringsbudget bijgesteld tot: € 619,6 mln. Dit wordt in de rapportage toegelicht.

** 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:

Geen wijzigingen tussen de jaarrekeningstand en de gerapporteerde stand per 31-03-2019.

In de gemeentelijke ontwerpbegroting 2020-2023 (inclusief begrotingsactualisatie 2019) wordt het uitvoeringsbudget neerwaarts bijgesteld tot: € 619,6 mln. Dit wordt in de rapportage toegelicht.

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



Maatschappelijke effecten

31-12-2018	31-03-2019
Groen	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 wijzigingen.

Inhoudelijke kaders

31-12-2018	31-03-2019
Groen	Groen

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

Significante wijzigingen

Geen wijzigingen.

Investerings

31-12-2018	31-03-2019
Groen	Groen

	31-12-2018	31-03-2019	Vershil
	€ 639,6 mln.	€ 639,6 mln./ € 619,6 mln.	€ 0,0 mln. € 20,0 mln.
Uitvoeringsbudget			
Planrealisatie	56,5 %	58,5 %	2,0 %

Significante wijzigingen

In deze rapportage is het uitvoeringsbudget per 31-3-2019 gemeld.

In de gemeentelijke ontwerpbegroting 2020-2023 (inclusief begrotingsactualisatie 2019) wordt het uitvoeringsbudget met € 20 mln. verlaagd tot een totaal van: € 619,6 mln. Na het afronden van het boorproces zijn het budget en risicoprofiel opnieuw bekeken op basis van de actuele situatie. Dit biedt ruimte voor de genoemde bijstelling. Zie het geheime deel van de GRIP-rapportage voor een nadere toelichting.

Risico's en bandbreedte investering

31-12-2018	31-03-2019
Groen	Groen

	31-12-2018	31-03-2019
Risico's	Laag	Laag*
Te verwachten uitvoeringsbudget	€ 639,6 mln.	€ 639,6 mln.**

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

** Zie het kopje investeringen voor meer informatie over de bijstelling van het uitvoeringsbudget na 31-3-2019.

Wijzigingen

Het risicoregister en bijbehorende financiële analyse zijn geactualiseerd d.d. 31 maart 2019 (zie vertrouwelijk deel Grip bij onderwerp Risico's (financiën).

Proces en informatie

31-12-2018	31-03-2019
Groen	Groen

Tabel: Besluitvorming Rotterdamsebaan op hoofdlijnen

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
RIS146559 5juli2007 Raad: Aanvaardingsvoorstel MER Nota Voorkeursalternatief	RIS151944 6mrt2008 Raad: Goedkeuring MER Nota voorkeursalternatief		RIS168478 14jan2010 Raad: Nota van uitgangspunten	RIS181331 10nov2011 Raad: Aanvullend voorbereidingsbudget	RIS251372 20sept2012 Raad: '+300m incl. T-aansluiting'	RIS255700 6mrt2013 Commissie: Milieu-onderzoek w oningen Vestaweg-Binckhorst aan	RIS270664 26mrt2014 Raad: Gemeenschappelijke verordening	RIS280745 17feb2015 Commissie: In werking treden van Gemeenschappelijke verordening schadevergoeding	RIS289289 21jan2016 Raad: 1e herziening bestemmingsplan Binckhorstlaan - Zuid	RIS298583 5dec2017 College: Herinrichting kruising Binckhorstlaan - Maanweg	RIS299495 10apri2018 College: Bedien-centrale en aanvullende risicobeheersing
	19dec2008 Voorw aardebrief Rijkssubsidie		RIS 172256 20apr2010 College: Schetsontwerp			RIS259498 27jun2013 Raad: Uitvoeringsbesluit	RIS269684 20feb2014 Raad: Onteigening splan fase1	RIS279688 5maai2015 Raad: VO en financiering Molenvletpark			RIS300605 8nov2018 Raad: Halfjaarbericht begroting Den Haag. Bedien-centrale door project Rotterdamsebaan
						RIS259500 27juni2013 Raad: Verwerven onroerend goed			RIS285568 1ok2015 Raad: Bestemmingsplan Molenvletpark e.o.		
						RIS264197 17nov2013 Raad: Voorlopig Ontwerp					
						RIS264198 17nov2013 Raad: Bestemmingsplan Foba					

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

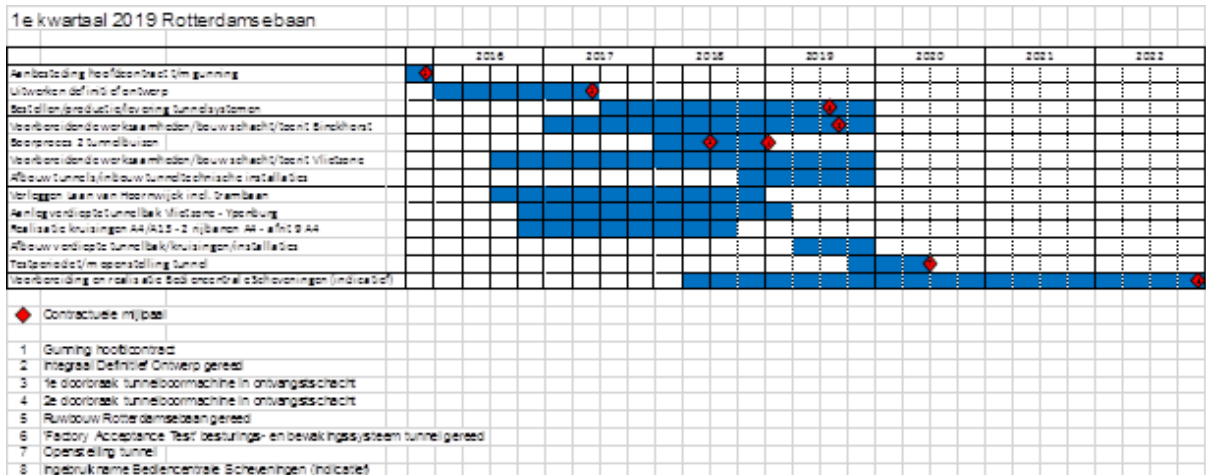
Geen wijzigingen.

Wat te verwachten

Tweemaal per jaar ontvangt de raadscommissie een Voortgangsbericht Rotterdamsebaan.

Voortgang en planning

31-12-2018	31-03-2019
Groen	Groen



Toelichting

De datum van de openstelling van de tunnel is ongewijzigd gebleven: 1 juli 2020. In het eerste kwartaal van 2019 is er wederom flinke voortgang geboekt in de uitvoeringsfase van het project. Nadat tunnelboormachine (TBM) Catharina-Amalia voor de tweede maal in de ontvangschacht in de Binckhorst was aangekomen (westzijde), is deze gedemonteerd en afgevoerd. Direct daarna is er gestart met het plaatsen van de kabelkoker-elementen onderin de tunnelbuis en het betonwerk van de kelder van het techniekgebouw en het laatste betonwerk van de toeritten.

Ondertussen is er in de 1^e geboorde tunnelbuis (Oost) de middenpompkelder afgerond en een deel van de barrières langs de tunnelwand geplaatst. De eerste asfaltlaag is aangebracht. De realisatie van de zes dwarsverbindingen tussen de beide tunnelbuizen vordert gestaag.

Gedurende het jaar 2019 wordt de definitieve maaiveldinrichting van m.n. de Binckhorstlaan aangebracht.

Boven de toerit Vlietzone is begonnen met de afbouw van het dienstgebouw. Op het maaiveld is er gewerkt aan de fundatie van de loopbrug en de infrastructuur voor de opening van het nieuwe seizoen van Drievliet.

De ruwbouwwerkzaamheden aan de verdiepte ligging tussen knooppunt Ypenburg en de Vlietzone zijn in het eerste kwartaal afgerond waardoor, zoals ook op de andere locaties het geval is, steeds meer de afbouw- en installatiewerkzaamheden ter overhand worden genomen.

Significante wijzigingen

Nu veel civiele werkzaamheden (bijna) afgerond zijn, heeft de aannemerscombinatie de planning voor de komende bouwfase in meer detail uitgewerkt voor de afbouw-, installatie- en testwerkzaamheden van de diverse systemen.