

Jaarstukken 2018

Versie: 5.0.0.0.0

Algemene toelichting prestaties

Het programma Stedelijke Ontwikkeling omvat prestaties op de beleidsterreinen ruimtelijke planvorming en plantoetsing, het gemeentelijk vastgoed en wonen. Om de doelen op deze 3 beleidsterreinen te behalen zijn 24 concrete prestaties in de begroting 2018 opgenomen. Enkele prestaties zijn ook weer nader onderverdeeld in bijvoorbeeld te realiseren projecten. Aan al deze belangrijke prestaties en projecten is volop gewerkt, vele nieuwe woningen zijn opgeleverd en met de stad en de regio is intensief samengewerkt. Het merendeel van de prestaties - in totaal 20 - krijgt dan ook een groen stoplicht omdat de in de begroting genoemde acties en resultaten zijn behaald. Een aantal prestaties bij het beleidsterrein 6A Ruimtelijke planvorming en plantoetsing en 6 C Wonen heeft een oranje stoplicht gekregen. Oorzaken hiervan zijn onder meer dat door complexe bestuurlijke besluitvormingstrajecten, complexe uitvoering van projecten en noodzakelijke participatie en samenwerking meer tijd nodig was dan vooraf ingeschat. Er zijn ook projecten die zijn heroverwogen of gewijzigd. Zie verder de afzonderlijke toelichting bij de verschillende prestaties.

Beleidssterrein 6A Ruimtelijke planvorming en plantoetsing

Doelen en prestaties bij 6A Ruimtelijke planvorming en plantoetsing

Doel	Prestatie	
6A1 Toedelen van ruimte	6A1.1 Opstellen kaderstellende visies voor de ruimtelijke ontwikkeling van regio, stad en stadsgebieden	✓
	6A1.2 Stimuleren ruimtelijke initiatieven en ruimtelijke kwaliteit	✓
	6A1.3 Opstellen en actualiseren ruimtelijk instrumentarium	✓
	6A1.4 Implementatie Omgevingswet	✓
6A2 Ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde ruimte	6A2.1 Behandeling verzoeken om omgevingsvergunningen	✓
	6A2.2 Het voeren van vooroverleg	✓
6A3 Veilig bouwen en veilig gebruiken van bebouwde ruimte	6A3.1 Toezicht en handhaving op veilig bouwen en gebruiken	✓
6A4 Aantrekkelijke binnenstad door ruimtelijke ontwikkeling	6A4.1 Uitvoeren Aalmarktproject	✓
	6A4.2 Wonen boven winkels	⚠
	6A4.3 Ontwikkeling stationsgebied	⚠
	6A4.4 Ontwikkeling Meelfabriek	✓

Toelichting op prestaties

6A4.2 Wonen boven winkels

Oranje stoplicht. Eind 2012 is gestart met de stimuleringsregeling wonen boven winkels, onderdeel van het programma Binnenstad. Het doel van deze regeling is om private eigenaren te stimuleren leegstaande verdiepingen boven winkels weer in gebruik te nemen als woonruimte. De ambitie is om ca. 145 woningen te realiseren. Hoewel het proces om de doelen te realiseren door ingewikkelde procedures en omgevingsfactoren langer duurt dan aanvankelijk ingeschat, kan worden gesteld dat er vanuit de markt voldoende interesse is en het project succesvol is. Dit heeft ook geresulteerd in het besluit om het project voor te zetten tot eind 2020 op basis van de reeds beschikbare middelen.

Tot op heden zijn er met het gehele project Wonen Boven Winkels 86 woningen gerealiseerd, waarvan 11 woningen in 2018. Daarnaast zijn er 2 projecten (14 woningen) in uitvoering genomen en zijn er nog 6 projecten in voorbereiding. Met deze 6 projecten kunnen circa 55 woningen gerealiseerd worden.

6A4.3 Ontwikkeling Stationsgebied

Deze prestatie bestaat uit 5 verschillende onderdelen. Hiervan krijgen er 2 een groen stoplicht; de locatie busstation en het fietsparkeren rondom Leiden Centraal. De planuitwerking en contractvorming van het Rijsburgerblok staat op oranje. Door complicaties in de bestemmingsplan procedure, onder andere ten aanzien van de MER toetsing en vervolgens een beroep bij de Raad van State, loopt de planning voor afronding van het bestemmingsplan vertraging op. De huidige planning is een onherroepelijk bestemmingsplan per najaar 2019, waarna direct gestart wordt met de bouw. Sloop kan voortijdig plaatsvinden als partijen daartoe overeenstemming bereiken. De bouw neemt dan ongeveer 1,5 jaar in beslag.

Per 1 december 2018 is de optie van de ontwikkelcombinatie van Lorentz fase 1 om ook Lorentz fase 2 te ontwikkelen komen te vervallen. Conform de contractuele afspraken was dit mogelijk tegen een

optievergoeding van € 0,6 miljoen welke is voldaan door de ontwikkelcombinatie. Dit leidt tot de volgende consequenties:

1. De overeengekomen grondprijs van € 11,6 miljoen excl. BTW (prijspeil 2018) voor fase 2 is niet meer aan de orde;
2. Extra plankosten voor hernieuwde tenderprocedure en ontwerpproces;
3. Vertraging in ontvangst van de grondopbrengsten.

1. Grondwaarde

Met het definitief wegvallen van de optie voor de ontwikkeling van Lorenz fase 2 wordt de geactualiseerde raming van de residuele grondwaarde aangehouden: € 6,7 miljoen (prijspeil 2019 met een bandbreedte van +/- 15%). De belangrijkste oorzaken van de afnemende ramingen van de residuele grondwaarden ten opzichte van de eerder overeengekomen grondprijs, zijn gelegen in zeer fors stijgende bouwkosten van de afgelopen jaren en min of meer gelijkblijvende huuropbrengsten van kantoren.

Stationsgebieden zijn en blijven bij uitstek de locaties om nieuwe en moderne kantoorgebouwen te laten ontwikkelen. Deze visie wordt ondersteund door de Behoefteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland en de Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024 waarbij de provincie ZH deze locatie, als enige in noordelijk ZH heeft aangewezen als groeilocatie voor kantoren. We houden vast aan de visie die onder de huidige plannen ligt, omdat een stabiele koers goed is voor het vertrouwen van grote investeerders. Vanuit die stabiele basis gaan we binnenkort stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied verrijken. Nog dit jaar wordt Lorenz fase 2 met een tenderprocedure opnieuw in de markt gezet. Hierbij wordt de markt uitgedaagd om, met behoud van het kantorenprogramma, de grondprijs te maximaliseren. Tot slot merken wij nog op dat recent in de publiciteit berichten verschenen dat sprake is van een toenemend tekort aan geschikte kantoorruimte in steeds meer grote steden.

2. Extra Plankosten

De voorlopige contractering voor Lorenz fase 2 met Van Wijnen heeft niet geleid tot uitgifte van de grond. Daarmee wordt een herstart gemaakt met het project. Te beginnen bij een nieuwe tenderprocedure. Mede gebaseerd op de besteedde plankosten voor Lorenz fase 1 worden de plankosten voor afronding Lorenz fase 1 en de realisatie van Lorenz fase 2 voor de jaren 2019-2023 t.o.v. de raming in 2018 € 831.000,- hoger geraamd. De ontvangen grondreserveringsvergoeding van € 0,6 miljoen betaald door de projectontwikkelaar van fase 1 kan worden gezien als dekking voor het grootste deel van deze hogere plankosten.

3. Vertraging grondopbrengsten

De grondopbrengsten waren in 2019 opgenomen. Deze zijn nu veiligheidshalve doorgeschoven naar 2021. Het negatieve (rente)effect hiervan bedraagt € 0,17 miljoen.

Het laatste onderdeel van deze prestatie is de definitieve planuitwerking en contractvorming van het YNS-pand. Hiervoor geldt een oranje stoplicht. De exclusiviteitsfase heeft langer in beslag genomen dan vooraf gepland vanwege de complexe contractstructuur. In het voorjaar van 2019 wordt contractering afgerond en wordt het pand direct geleverd van Ymere en NS aan de eindbelegger. Na ondertekening van de overeenkomsten wordt de bestemmingsplan procedure gestart. Start bouw staat gepland voor voorjaar 2020, oplevering in 2022.

Beleidsterrein 6B Gemeentelijk vastgoed

Doelen en prestaties bij 6B Gemeentelijk vastgoed

Doel	Prestatie	
6B1 Optimale exploitatie van gemeentelijk vastgoed	6B1.1 Voeren van een erfpachtbedrijf	✓
	6B1.2 Opstellen Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2018 en Vermogensbeheer Grondexploitaties 2018-2022	✓
	6B1.3 Exploiteren van gemeentelijk vastgoed	✓

Toelichting op prestaties

Prestatie 6B1.3 Exploiteren van gemeentelijk vastgoed.

Omdat eerder is toegezegd om via de P&C cyclus over de voortgang van het beleidskader vastgoed (BKV) te rapporteren volgt hierover aanvullende informatie.

Ook in 2018 is uitvoering gegeven aan het vastgestelde Beleidskader Vastgoed. In het Beleidskader Vastgoed is afgesproken dat vastgoed dat geen beleidsdoel dient, verkocht kan worden. In 2018 zijn een aantal panden