



Ruimtelijke Domein

Peilstok Stationsgebied 2014

1. Samenvattend beeld

10 jaar na de vaststelling van het Masterplan Stationsgebied, is de uitvoering van fase 1 halverwege en zijnde de eerste grote projecten prominent zichtbaar. Er wordt gestaag doorgewerkt aan o.a. de OV-Terminal, de Catharijnesingel/ Vredenburgknoop en de renovatie van Hoog Catharijne. Op 15 september 2014 is gestart met Stationsplein oost. De schaa sprong over het spoor komt de komende jaren tot stand door de herindeling van het Jaarbeursplein en Jaarbeursterrein en diverse bouwprojecten waaronder het bioscoopcomplex. Het afronden van het lopende programma kost nog circa 5 jaar. In deze periode wordt de huidige Projectorganisatie Stationsgebied afgebouwd, wordt de kern die nodig is voor de realisatie van Infrastructuur en openbare ruimte en de benodigde verantwoording geïntegreerd binnen de Ontwikkelorganisatie.

Met de besluitvorming Voorjaarsnota 2014 is het geprognosticeerd eindsaldo van de grondexploitatie Stationsgebied nul. Het financieel beeld op peildatum medio 2014 houdt op hoofdlijnen een neutraal profiel. Op basis van de actuele ontwikkelingen, de bijsturingmaatregelen die wij voorbereiden, de inschatting van de risico's in de uitvoeringsfase in samenhang met het gereserveerde weerstandsvermogen, is er sprake van een evenwichtig financieel beeld. Wel moeten aan de kostenkant oplossingen worden gevonden voor de inkoop taakstelling en het fonds bouwhinder. Met Stadswerken wordt overleg gevoerd om werk met werk te maken door gelijktijdig met de realisatie van de Catharijnesingel een bergbezinkbassin uit te voeren. In de Bestuursrapportage 2015 bij de Voorjaarsnota zullen wij nader ingaan op de totaal verwachte proceskosten tot einde werk in samenhang met de Ruimtelijke Keten.

Aan de opbrengstenkant signaleren we twee ontwikkelingen. De vastgoedmarkt is minder negatief zich uitend in de aanstaande ondertekening van het ontwikkelcontract Jaarbeurspleingebouw fase 1 en het tempo van planrealisatie (bioscoop Jaarbeurs) en contractonderhandelingen over het Jaarbeursterrein.

De tweede ontwikkeling die wij waarnemen is dat het veel inspanning en daarmee tijd vergt om de toegezegde en de geraamde bijdragen en subsidies (Rijk, BRU, Provincie en diverse marktpartijen) te realiseren. Dit wordt onder andere veroorzaakt door tussentijdse scopewijzigingen (nieuw beleid) en vertragingen in de uitvoering.

Ondanks de tegenvallende economische situatie is de basis gelegd voor het verder uitbouwen van het knooppunt Utrecht Centraal; met name in fase 2 zal dit vorm moeten krijgen.

Het komende jaar zullen voor deze volgende fase de (financiële) uitgangspunten en doelen geformuleerd worden; en tevens zullen voorstellen gedaan worden voor de daar bijbehorende organisatie.

2. Voortgang 2014 en actuele ontwikkelingen

2.1 Toelichting ontwikkeling prestatieindicatoren

Het project Stationsgebied zit volop in de uitvoering. De komende jaren wordt er veel geïnvesteerd in de herinrichting van het openbaar gebied. Het merendeel van de projecten is reeds aanbesteed. Uitgifte van vastgoedprojecten zijn voor de jaren 2016 en verder gefaseerd. Er zijn diverse signalen dat de vastgoedmarkt aantrekt. Met meerdere partijen wordt momenteel onderhandeld over vastgoedprojecten in het Stationsgebied. Daarnaast worden in de grondexploitatie diverse subsidies en bijdragen verwacht.

In de programmabegroting 2014 is een opsomming opgenomen van de projecten die in uitvoering zullen zijn. Deze gepresenteerde prestatiedoelstellingen zijn gebaseerd op de planning van begin 2013. In onderstaande tabel wordt per project aangegeven of deze doelstelling is gehaald.

Projecten in uitvoering:

| Project | In uitvoering |
|---------------------------------|---------------|
| Infra: | |
| HOV Westzijde Stationsgebied | Ja |
| Herinrichting Vredenburg noord | ja |
| Vredenburgknoop | Ja |
| Diepriool Catharijnesingel | Ja |
| Catharijnesingel midden + noord | Ja |
| Rabobrug | Ja |
| Stationsplein oost | Ja |
| Herinrichting Mineurslaan | Ja |

Aanvullend op bovenstaande lijst van projecten in uitvoering verwachten wij dit jaar nog te starten met de uitvoering van de HOV-viaducten over de Leidse Rijn. Aan de westzijde is dit afhankelijk van de uitspraak van Raad van State, aan de oostzijde is dit onderdeel van Stationsplein Oost .

Opleveringen in 2014:

| Project | Oplevering 2014 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Stationsplein west | Ja |
| Jan van Foreestraat | Ja |
| Diepriool Catharijnesingel midden | Ja |
| Vredenburg noord | Ja |

Niet benoemd in de prestatiedoelstellingen zijn de vastgoedprojecten¹. Voor volledigheid geven we in onderstaande tabellen weer welke projecten in voorbereiding en uitvoering zijn:

| Project | In voorbereiding |
|-------------------------------|------------------|
| Vastgoed: | |
| Jaarbeurspleingebouw fase 1 | Ja |
| Noordgebouw | ja |
| Zuidgebouw | Ja |
| Bioscoop Jaarbeurs | Ja |
| Knoopkazerne | Ja |
| Jaarbeurspleingarage | Ja |
| Herontwikkeling Leeuwensteijn | Ja |

| Project | In uitvoering |
|--|---------------|
| Vastgoed: | |
| Stadskantoor | Ja |
| OV-Terminal (ProRail) | ja |
| Parkeergarage Catharijnesingel (Corio) | Ja |
| Herontwikkeling Hoog Catharijne | Ja |

¹ Voor stand van zaken Stadskantoor en bouw TivoliVredenburg verwijzen wij naar de Tweede Bestuursrapportage 2014 (hoofdstuk 3 Investerings).

2.2 Toelichting actuele ontwikkelingen

In deze paragraaf wordt ingegaan op ontwikkelingen die mogelijk effect hebben op het eindresultaat van de grondexploitatie Stationsgebied. Veel van deze ontwikkelingen zijn nog in beweging en daarmee bij te sturen

Programma openbare ruimte

- **Archeologie Catharijnesingel**

In de grondexploitatie is een budget opgenomen voor inpassing van het Rijksmonument Kasteel Vredenburg en archeologie in de Catharijnesingel. Inmiddels wordt er steeds meer duidelijk door de ontgravingen in de bouwput van Corio (parkeergarage). De monumentale restanten zijn van belang en worden verwijderd en een deel wordt teruggeplaatst in de parkeergarage.

In de bestuursrapportage Stationsgebied 2014 hebben we reeds gemeld dat de noordweststoren een bijzonder element is dat zwaar vervuild is met creosoot. De mogelijke wijze van inpassing wordt momenteel uitgewerkt.

Wij verwachten dat de uitvoeringskosten binnen de beschikbare budgetten van monument & archeologie en bodem vallen. In de BOO met Corio is overeengekomen dat de aannemer van Corio ruimte moet bieden aan de gemeente om de resten te onderzoeken en weg te halen. Er is een risico aanwezig dat de vastgestelde termijnen (2x 20 dagen) worden overschreden, waardoor Corio een schadeclaim kan indienen bij de gemeente. In de risicoanalyse Stationsgebied voor het bepalen van het weerstandsvermogen is rekening gehouden met dit risico.

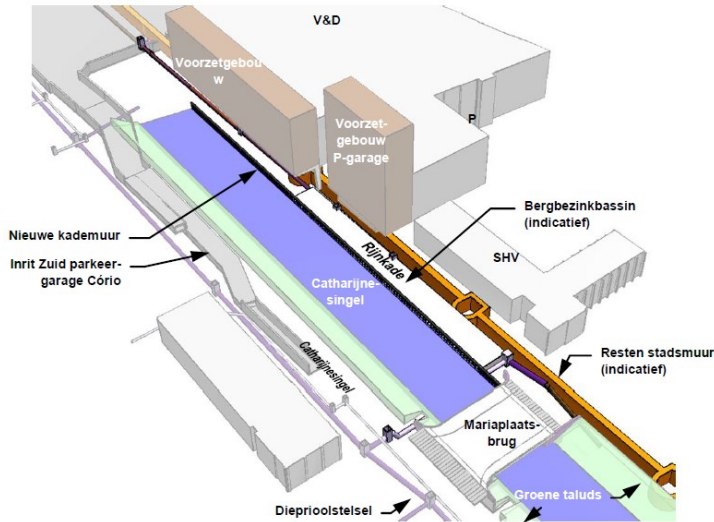
De wijze van inpassing van de monumentale restanten wordt met de raad gedeeld.

- **Bergbezinkbassin Catharijnesingel midden en zuid**

Het oorspronkelijke plan van Stadswerken om de bestaande spuikoker op te knappen en te gebruiken als bergbezinkbassin is niet mogelijk als gevolg van de herprofilering van de Catharijnesingel. In samenwerking met Stadswerken zijn meerdere modellen uitgewerkt om de spuikoker te vervangen door een nieuw bergbezinkbassin in het rioolsysteem.

Hierbij is gezocht naar een oplossing waarbij werk met werk wordt gemaakt. De kade van de toekomstige Catharijnesingel maakt hierbij onderdeel uit van de constructie van het bassin, waarmee tevens een deel van de dekking is gevonden binnen grondexploitatie Stationsgebied.

Daarnaast heeft Stadswerken toegezegd om het beschikbare budget voor het opknappen van de spuikoker als dekking in te zetten voor het bergbezinkbassin. In samenwerking met Stadswerken wordt gezocht naar aanvullende dekking voor de bouw van het bergbezinkbassin (bijvoorbeeld ten laste van kostendekkingsplan riolering).



HOV-viaduct Sijpesteijnkade

Het bestemmingsplan voor de Westflank Noord en HOV West is op 31 oktober 2013 vastgesteld in de raad. Er is beroep aangetekend bij de RvS door Park Plaza, Prorail en NH-hotel. Park Plaza Hotel heeft een verzoek tot schorsing ingediend en deze is door de Raad van State gedeeltelijk toegekend. Dat betekent dat er in een deel van het gebied geen (voorbereidende) werkzaamheden mogen plaatsvinden voor de aanleg van het HOV viaduct totdat de Raad van State inhoudelijk een uitspraak heeft gedaan over de beroepsgronden van de partijen. Deze uitspraak wordt in oktober verwacht.

Afhankelijk van de uitspraak (oktober 2014) zullen de gevolgen voor de planning en de financiën in beeld worden gebracht.

Stationsplein oost

Het Stationsplein oost is een groot ambitieus project waar veel partijen belang bij hebben. In het project wordt onder andere de expeditie geregeld van de OV-terminal en het Noordgebouw, een verbinding van de fietsenstalling naar de Noordertunnel, voorzieningen voor nood- en hulpdiensten, een gelijkrichterstation voor de tram etc.

In de business case is rekening gehouden met diverse bijdragen van de partijen. Het kost veel inspanning om deze bijdragen vast te leggen in overeenkomsten. Indien bijdragen niet zeker kunnen worden gesteld zullen er optimalisaties doorgevoerd worden in de afwerking van het project.

Catharijnesingel noord / Paardenveld

Door een beleidswijziging (knippen/knijpen) zal, ter hoogte van de Monicabrug niet meer een harde knip worden doorgevoerd, maar wordt er "geknepen". Deze beleidswijziging kan gevolgen hebben voor het huidige ontwerp en de uitvoeringskosten. De financiële consequenties worden de tweede helft van het jaar inzichtelijk.

Mineurslaan noord / forum westzijde

Aan de westelijke stationsentree moet een opgetild openbaar / semi-openbaar gebied gerealiseerd worden, het forum. Het forum is een project dat door de NS wordt uitgevoerd en gefinancierd. Om de betonnen HOV-baan te kunnen realiseren en het later te realiseren forum te kunnen funderen heeft de gemeente in de ondergrond een aantal poeren moeten aanbrengen. De kosten hiervan zijn voorgefinancierd vanuit de grondexploitatie en moeten door NS worden vergoed.

Programma Vastgoed

Vastgoed Oude Daalstraat en Paardenveld

In de grondexploitatie Stationsgebied is rekening gehouden met opbrengsten uit de plot Oude Daalstraat van circa € 1,3 mio (optimalisatiestudie 2011). De plot Paardenveld is budgettair neutraal meegenomen. In dit gebied doen zich twee ontwikkelingen voor:

1. Initiatief om op het Paardenveld een bioscoop te realiseren (Project De Kade)
2. Initiatief vanuit de buurt voor een pocketpark plus de visie Amsterdamsestraatweg, welke is aangenomen door het college. Hierin is de wens geformuleerd voor het verplaatsen van de van de 24-uurs Albert Heijn naar deze plot.

De financiële gevolgen van deze ontwikkelingen worden momenteel inzichtelijk gemaakt. Afhankelijk van de gekozen richting kunnen de financiële consequenties positief of negatief uitvallen.

Jaarbeurspleingebouw fase 1

Er is overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar van het Jaarbeurspleingebouw fase 1 (18.000 m² bvo). De eeuwigdurende erfpacht wordt afgekocht en zal over een periode van 51 jaar middels een canon worden betaald. De verwachte te realiseren grondopbrengsten en bijgestelde kosten Jaarbeurspleingebouw fase 1 en 2 zullen in de eerst volgende bijstelling van de grondexploitatie worden verwerkt (voorjaar 2015). Per saldo betekent dit een positief effect.

Proceskosten tot einde project

De realisatie van de gemeentelijke doelstellingen worden nu steeds meer zichtbaar. Aan de Oostzijde worden de eerste projecten opgeleverd. Aan de westzijde zullen de komende periode nieuwe bouwputten ontstaan. De inspanning van de gemeente samen met de partners liggen hieraan ten grondslag. Het tempo in de uitvoering zit er nu goed in en is er een beter zicht op een geprognosticeerde einddatum van de projecten in fase 1. Met de realisatie van de projecten zal de projectorganisatie in z'n huidige vorm geleidelijk aan worden afgebouwd. De proceskosten tot en met 2016 zijn gedekt in de grondexploitatie. Bij de actualisatie van de grondexploitatie in 2015 zullen wij op basis van de voortgang van de uitvoering en de onderhandelingen een actuele inschatting van de proceskosten vanaf 2017 tot einde project maken.

Inmiddels is er ook meer zicht op de financiële consequenties van de inpassing van de Uithoflijn in het stationsgebied. Met POUHL (BRU) wordt de komende maanden een overeenkomst gesloten. De in de grondexploitatie opgenomen gerealiseerde en nog te realiseren proceskosten voor de inpassing van de Uithoflijn komen dan ook beschikbaar. Met de stuurgroep Rijk/Gemeente worden over de scope uitvoering OV-Terminal vergelijkbare afspraken gemaakt. Voor het project Stationsplein oost zal nog dit jaar door ProRail hun bijdrage inclusief proceskosten ter beschikking komen.

Eventueel gecontracteerde meerwaarde uit vastgoedprojecten zullen wij gereserveerd houden om het volledige vastgoedproces tot einde project te dekken.

Overig

Fonds bouwhinder

In de Bestuursrapportage 2014 hebben wij gemeld dat ProRail, Corio, NS, Jaarbeurs, BRU en de gemeente in gesprek zijn om gezamenlijk een bouwhinderfonds in te stellen. Hiervoor zijn in de grondexploitatie geen aparte middelen opgenomen. Het gaat om een eenmalige bijdrage van circa € 0,5 miljoen plus aansluitend 0,2% van de bouwsom van elk nieuw project wat wordt gecontracteerd.

Inkooptaakstelling

Op basis van het Coalitieakkoord is de taakstelling inkoop in de Programmabegroting 2015 verwerkt. Voor de grondexploitatie Stationsgebied is de inkoopstaakstelling voor de jaren 2015–2018 vastgesteld op € 4,152 miljoen. Deze taakstelling komt bovenop de taakstelling van € 6 miljoen die bij de Programmabegroting 2013 is vastgesteld.

De komende jaren worden de laatste projecten aanbesteed:

- Herinrichting nieuwe Stationsstraat
- Jaarbeursplein
- Catharijnesingel noord en midden (delen)
- Omgeving Knoopkazerne inclusief Croeselaan
- Openbare ruimte zuidzijde Leidse Rijn

Bij de Voorjaarsnota en Bestuursrapportage Stationsgebied 2015 zullen wij over de stand van zaken van de aanbestedingsresultaten rapporteren.

Subsidies

In de grondexploitatie Stationsgebied zijn reeds veel subsidies binnengekomen (NSP, beter benutten etc). In de prognoses zijn nog een aantal subsidies voorzien, maar als gevolg vertragingen in de projectplanningen kan soms niet voldaan worden aan de voorwaarden die onder de subsidies hangen. Met de subsidieverstrekking wordt intensief overleg gevoerd.

2.3 Ontwikkelingen planning

Algemeen

Om in een zeer intensief gebruikte omgeving als het Stationsgebied de bouwprojecten te kunnen realiseren is het van vitaal belang om de planning van de werkzaamheden op elkaar af te stemmen.

Het belang van afstemmen en monitoren van de planning wordt groter naarmate de bouwintensiteit in het gebied toeneemt. Immers, veranderingen in de planning van één onderdeel kunnen grote gevolgen hebben voor andere projecten met alle gevolgen van dien. Van tijd tot tijd blijkt een verschuiving in de planning noodzakelijk om de kluwen aan plannings te ontrafelen. Dit ontstaat bijvoorbeeld door gerechtelijke procedures en vertraging in investeringsbeslissingen van marktpartijen.

Wijzigingen ten opzichte van de Bestuursrapportage

De afgelopen maanden zijn er enkele wijzigingen in de planning doorgevoerd. Voor het grootste deel hangt dit samen met de schorsing van het bestemmingsplan voor het HOV-viaduct bij het Westplein. Mede vanwege deze lopende beroepsprocedure bij de Raad van State is onlangs besloten om de omklap van de bussen van de oost- naar de westzijde van het station, ten behoeve van het kunnen bouwen van de tramhalte voor de Uithoflijn en het bouwen van de oostelijke aanlanding van de Rabobrug, een half jaar uit te stellen. Hierdoor ontstaat meer ruimte in de planning van een aantal projecten en wordt de druk op de uitvoering in het gebied verlicht.

De uitvoering van het HOV viaduct west zal naar verwachting in het begin van 2015 starten in plaats van eind 2014. Dit is dus afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State. Het viaduct zal dan in het 1^e kwartaal van 2016 opgeleverd kunnen worden.

De ombouw van het tijdelijke busstation aan de Jaarbeurszijde naar een definitief busstation zal na de zomer van 2015 starten en in het voorjaar van 2016 in gebruik genomen kunnen worden. Doordat er later gestart wordt met de ombouw, is er meer tijd en ruimte om de werkzaamheden aan de bovenliggende stationshal af te ronden.

Aan de oostzijde zal door het later omklappen van de bussen een half jaar later worden gestart met de aanleg van het nieuwe bus- en het nieuwe tramstation. Ook de aanlanding van de Rabobrug aan deze zijde wordt hierdoor een half jaar later gerealiseerd. In plaats van begin 2016 worden al deze werkzaamheden vanaf zomer 2016 gebouwd. Eind 2016 zal de Rabobrug worden opgeleverd. Medio 2017 wordt vervolgens het tramstation aan de oostzijde opgeleverd. Hierna zal het test- en proefbedrijf starten van de Uithoflijn. In de loop van 2018 zal de Uithoflijn dan in gebruik worden genomen.

Risico: Bestemmingsplannen/procedures

Het juridisch-planologisch vastleggen van de transformatie vindt voor een belangrijk deel plaats in bestemmingsplannen. Met de voortgang in het Stationsgebied worden deze bestemmingsplanprocedures steeds talrijker. In 2013 is een aantal bestemmingsplannen door de Raad vastgesteld, te weten de bestemmingsplannen Rabobrug, Smakkelaarsveld, Nieuw Hoog Catharijne (inclusief Stationsplein oost) en HOV viaduct Westplein & Westflank Noord. In 2014 zijn nieuwe procedures gestart, voor de Megabioscoop en voor het Jaarbeursplein en omgeving. Voor het Paardenveld wordt dit jaar ook nog een procedure opgestart.

Deze procedures bieden belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen tegen de plannen en derhalve zullen deze procedures per definitie een vertragingrisico in zich

hebben. Om vertraging te reduceren zullen procedures zo vroeg mogelijk gestart moeten worden. Hierdoor wordt de druk op het proces (ook van besluitvorming) zo veel mogelijk verlicht.

2.4 Peilstok lasten en baten 2014

In de Programmabegroting 2014 is voor het Stationsgebied een jaarsnede 2014 voor lasten en baten opgenomen. De ontwikkeling van de lasten en baten gedurende de 1e helft 2014 aangevuld met een prognose voor de 2e helft 2014 geeft een afwijkend beeld ten opzichte van de Programmabegroting. In tabel XX wordt per kosten- en opbrengstensoort een nieuwe prognose 2014 weergegeven.

| Lasten | Programma Begroting 2014 | 2 ^e technische wijziging | Resultaat 1 ^e helft 2014 | Prognose 2 ^e helft 2014 | Peilstok prognose 2014 | Afwijking t.o.v. 2 ^e technische wijziging |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------|--|
| BRM / WRM | 50.4 | 66.7 | 16 | 37.5 | 53.5 | -13.2 |
| Verwerving | 1.4 | 0 | 0.2 | 0 | 0.2 | 0.2 |
| VAT-kosten | 5.5 | 10.5 | 2.3 | 8.2 | 10.5 | 0 |
| Plankosten | 6.5 | 7.3 | 3.2 | 4.1 | 7.3 | 0 |
| Rente | 1.2 | 1.4 | 0 | 1.4 | 1.4 | 0 |
| OHW | 0 | 0 | 0 | 5.2 | 5.2 | 5.2 |
| Totaal lasten | 65,0 | 85.9 | 21.7 | 56.4 | 78.1 | -7.8 |

| Baten | Programma Begroting 2014 | 2 ^e technische wijziging | Resultaat 1 ^e helft 2014 | Prognose 2 ^e helft 2014 | Peilstok prognose 2014 | Afwijking t.o.v. 2 ^e technische wijziging |
|---------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------|--|
| Bijdragen | 18.3 | 65.7 | 9.8 | 64.6 | 74.4 | 8.7 |
| OHW | 48.3 | 20.7 | 0 | 0 | 0 | -20.7 |
| Totaal Baten | 66,6 | 86.4 | 9.8 | 64.6 | 74.4 | -12.0 |

Toelichting prognose lasten en baten

In de (tweede) technische wijziging wordt de lopende begroting bijgesteld op basis van de jaarschijf uit de geactualiseerde grondexploitatie (Bestuursrapportage 2014). Per 15 juli heeft mede op basis van de tot dan toe daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten 2014 een kritische doorkijk plaatsgehad naar de resterende prognose voor 2014.

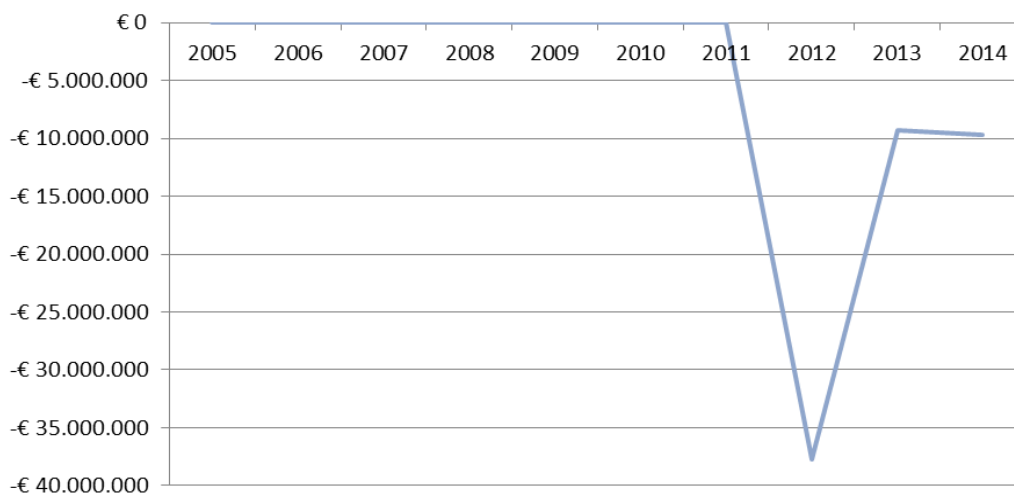
Op basis van deze prognose wordt circa 13 miljoen euro minder uit gegeven aan bouw- & woonrijpmaken (BRM / WRM). De prognose uitgaven aan plan- & VATkosten is gelijk aan de begroting.

De inkomsten komen naar verwachting in 2014 hoger uit; voornamelijk doordat het uitgiftecontract Radboud met Corio dit jaar nog zal worden ondertekend. Deze was in de grondexploitatie in 2015 voorzien.

Door de lagere uitgaven en stijgende inkomsten in 2014 is het nu de verwachting dat het onderhandenwerk eind 2014 licht daalt ten opzichte van 31 december 2013.

3. Kerngegevens Grondexploitatie

3.1 Verloop saldo grondexploitatie 2005-2014

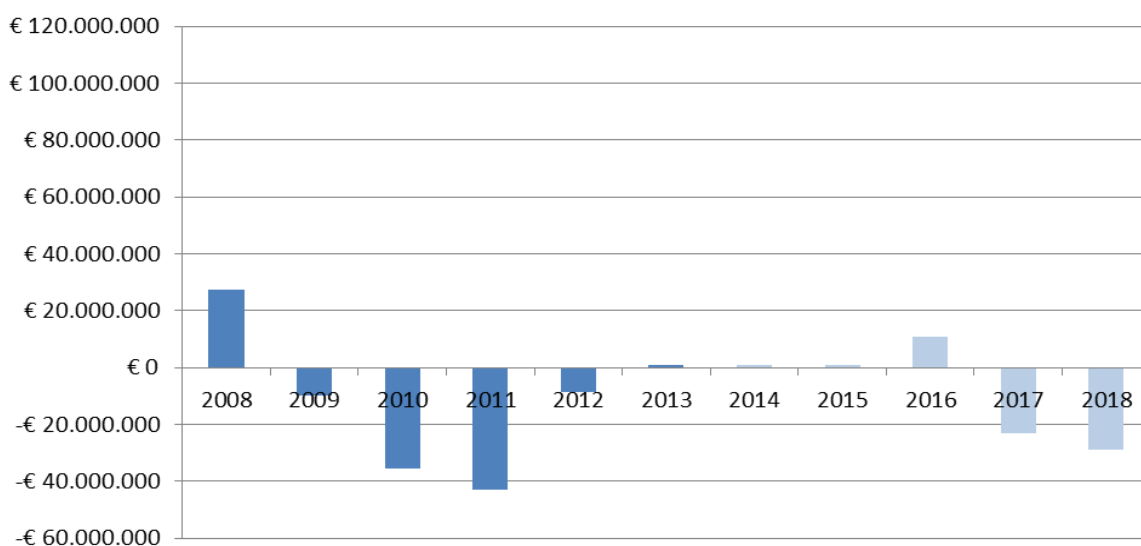


Toelichting:

Uitgangspunt van de grondexploitatie stationsgebied is een budgettair neutraal resultaat te behalen. Hierbij wordt rekening gehouden met een gemeentelijke bijdrage. Bij het Referendum in 2002 heeft de gemeente € 90 miljoen gereserveerd voor de herontwikkeling van het Stationsgebied. In 2003 is deze bijdrage teruggebracht naar € 70 miljoen door € 20 miljoen toe te voegen aan de investeringsruimte autobereikbaarheid voor maatregelen bereikbaarheid Stationsgebied.

Tot 2012 is er jaarlijks bij de actualisatie van de grondexploitatie een neutrale grondexploitatie gepresenteerd. Tegenvallers zijn in deze periode opgevangen door te optimaliseren en te faseren (Masterplan opgedeeld in een fase 1 en een fase 2). Vanaf 2012 was het niet meer mogelijk om binnen het project tegenvallers op te vangen en is een negatief resultaat gepresenteerd. Om een sluitende grondexploitatie te blijven presenteren is de gemeentelijke bijdrage verhoogd tot een bedrag van € 130 miljoen.

3.2 Verloop onderhanden werk



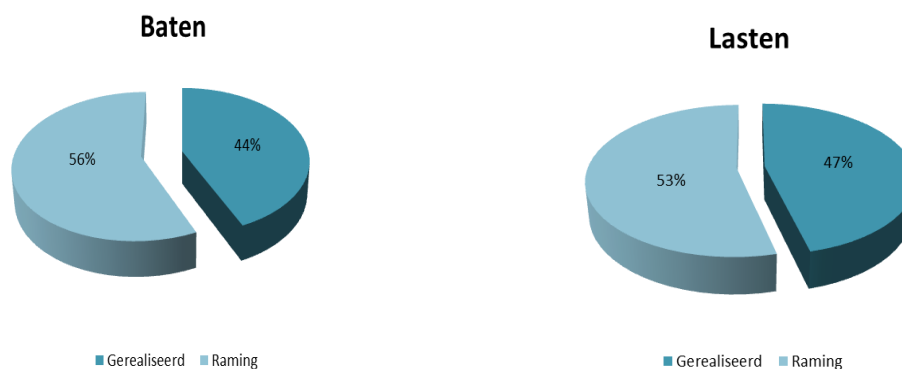
Vanaf 2008 tot en met 2011 heeft het saldo onderhanden werk zich positief ontwikkeld door het binnenkomen van diverse subsidies waaronder de NSP-subsidie (totaal € 54 miljoen), een bijdrage voor het realiseren van de HOV-banen en de uitgifte van het woon-winkelgebouw De Vredenburg en het Entréegebouw.

Sinds 2012 is de uitvoering in volle gang en zijn de uitgaven hoger dan de inkomsten waardoor het saldo onderhanden werk toeneemt. Dit wordt opgevangen door de voor het project ingestelde risicoreservering. Als gevolg hiervan wordt alleen in het jaar 2016 een negatief onderhandenwerk gepresenteerd. De verwachting is dat na 2016 het saldo onderhanden werk zal afnemen door diverse uitgifte van vastgoedprojecten van het Jaarbeurspleingebouw, het Noordgebouw en het Zuidgebouw.

3.3 Gerealiseerde baten en lasten versus prognose

Per 15 juni 2014 is het onderhandenwerk Stationsgebied 48 miljoen euro. Dit is te specificeren naar 245 miljoen euro uitgaven en 197 miljoen euro inkomsten.

De verhouding gerealiseerde baten en lasten versus nog te realiseren baten en lasten is hieronder weergegeven.

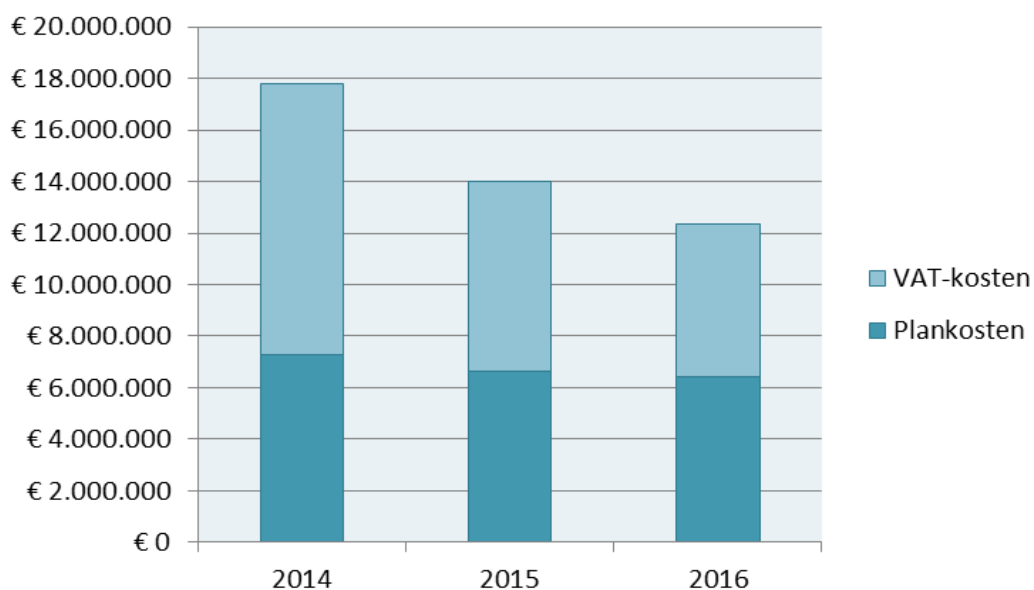


Percentages bij de baten wijken af van de Bestuursrapportage Stationsgebied, omdat de gemeentelijke bijdrage niet is meegenomen

3.4 Monitor plan- & VATkosten

Mede naar aanleiding van de bestuurlijke behandeling van MPG's van Leidsche Rijn en Bestaande Stad en ook Bestuursrapportage Stationsgebied is in de Peilstok 2014 een monitor opgenomen van de plan- & VATkosten per grondexploitatieonderdeel. De omvang van de plan- en VATkosten Stationsgebied voor de komende 3 jaar is weergegeven in onderstaande grafiek. Uit onderstaande monitor blijkt een dalende trend.

Raming plan- en VATkosten Stationsgebied 2014 - 2016



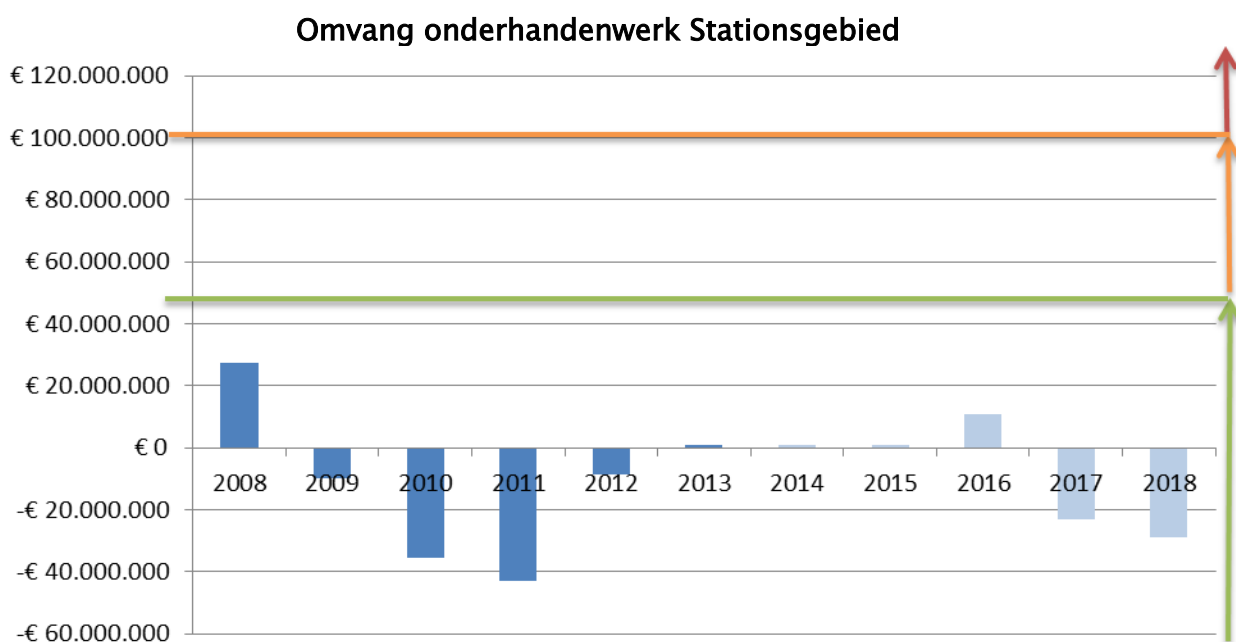
4 Kerngegevens Grondexploitatie

4.1 Wendbaar- en Weerbaarheid

Het doel van deze paragraaf is om aan te geven op welke punten de Gemeente mogelijkheden kan benutten om de financiële weerbaarheid en wendbaarheid te versterken. Voor grondexploitaties geldt hierbij als maatstaf de omvang van het onderhanden werk als absoluut bedrag ten opzichte van de totale gemeentelijke lasten (vóór reserves). En dat zowel per grondexploitatie als voor het geheel van de grondexploitaties.

Per grondexploitatie: onderhandenwerk voor periode langer dan 3 jaar:

- > 10 % van gemeentelijke begroting Kwetsbaar
- > 5 % van gemeentelijke begroting Bewaken
- < 5 % van gemeentelijke begroting In orde



*Vanaf 2014 prognose

Op het moment dat het project Stationsgebied meer uitgaven heeft dan inkomsten wordt het saldo verrekend met de ingestelde risicovoorziening van het project. De verwachting is dat de maatstaf voor het stationsgebied tot en met 2018 onder de 5% blijft.

4.2 Weerstandsvermogen

Conform de nota Weerstandsvermogen en Risicomanagement 2011-2014 wordt er voor het project Stationsgebied een risicoanalyse opgesteld die twee keer per jaar wordt geactualiseerd. De omvang van het benodigde weerstandsvermogen blijft uit behoedzaamheid ongewijzigd en bedraagt evenals

bij de Voorjaarsnota 31,8 miljoen euro. Het project zit nog volop in de uitvoering en er moet nog een substantieel bedrag aan inkomsten worden gerealiseerd. Bij de Voorjaarsnota 2015 is er meer inzicht in de diverse projectdossiers waardoor mogelijk het risicobeeld beperkt kan afnemen.

Uit de risicoanalyse komen de volgende belangrijke risico's naar voren (in willekeurige volgorde):

- Door de huidige situatie op de vastgoedmarkt worden de geraamde opbrengsten in de grondexploitatie mogelijk later, niet of tegen een lagere waarde gerealiseerd. Uit de scenarioanalyse die in de volgende paragraaf is toegelicht blijkt dat de reservering gehandhaafd moet blijven.
- Ondanks diverse vooronderzoeken wordt op het moment dat de uitvoering start echt duidelijk welke zaken zich in de ondergrond bevinden (bodemvervuiling, archeologie en kabels en leidingen). Dit kan leiden tot extra kosten die niet voorzien zijn in de grondexploitatie.
- Proceskosten van het project vallen hoger uit dan voorzien. Onder andere door vertragingen in de uitvoeringsplanning, intensieve onderhandelingstrajecten vastgoedprojecten en intensievere engineering en begeleiding van de uitvoeringsprojecten (VAT-kosten).
- Vertraging als gevolg van publieke vergunningstrajecten. Momenteel is er een piek van lopende procedures met kans op bezwaren van belanghebbenden. Dit kan leiden tot vertragingen in de planning, planschade- en nadeelcompensatieclaims en mogelijk aanpassing van de ontwerpen. Een voorbeeld hiervan is het aantal parkeerplaatsen dat bij plannen moet worden gerealiseerd. Gemeente gaat uit van eerst benutten dan pas bouwen. De onderbouwingen met betrekking tot de restcapaciteit parkeren leidt tot bezwaren (uitbreiding De Bijenkorf).
- In de contracten met de partners (BIO en BOO's) zijn de hoofdlijnen verwerkt. Bij de verdere uitwerking tot projectovereenkomsten of uitgiftecontracten bestaat het risico dat er kosten voor rekening komen van de gemeente die niet voorzien zijn in de grondexploitatie.

4.3 Scenario's – Gevoeligheidsanalyse

Door de beperkte looptijd van de grondexploitatie en het in evenwicht zijn van de kosten en opbrengsten is de grondexploitatie Stationsgebied in beperkte mate gevoelig voor schommelingen in de parameters als rente en indexering.

De belangrijkste factor die van invloed is op het resultaat van de grondexploitatie zijn de vastgoedopbrengsten. In het laatste half jaar zijn er contracten gesloten voor de projecten Noordgebouw en Jaarbeurspleingebouw fase 1, waarmee het totaal nog te contracteren vastgoed circa € 85 miljoen bedraagt. Het betreft de volgende projecten:

- Jaarbeurspleingebouw fase 2 (kantoren/commerciële voorzieningen)
- Zuidgebouw (kantoren)
- Oude Daalstraat (woningen)
- Kop Jaarbeurs
- Herontwikkeling Leeuwensteijn

Daarnaast ligt er veel vastgoedvolume vast in contracten (met name Corio en NS), maar moeten deze volumes nog gerealiseerd worden. In totaal moet er nog circa € 150 miljoen aan grondopbrengsten binnenkomen.

Het moment van start bouw wordt sterk bepaald door samenhang met andere projecten en vervolgens door de marktomstandigheden. De gemeente heeft daar niet of nauwelijks invloed op, omdat het vastgoed veelal gerealiseerd wordt op grond in eigendom van de marktpartij of op grond die in erfpacht is uitgegeven.

Vastgoed scenario's

Hieronder volgen een aantal scenario's die de financiële effecten laat zien van het later realiseren, niet realiseren of tegen een lagere grondwaarde realiseren van vastgoedprogramma. De scenario's zijn input voor de risicoanalyse ten behoeve van het bepalen van het benodigd weerstandsvermogen voor het subonderdeel vastgoed.

Scenario 1: Vastgoedprogramma wordt 3 jaar later gerealiseerd (zowel gecontracteerd als niet gecontracteerd vastgoed schuift door in de planning)

Negatief effect grondexploitatie: € 10,5 mio (netto contante waarde 1-1-2014)

Scenario 2: Grondprijzen van nog niet gecontracteerd vastgoed vallen 20% lager uit:

Negatief effect grondexploitatie: € 13,0 mio (netto contante waarde 1-1-2014)

Scenario 3: Geen herontwikkeling Leeuwensteijn tot WTC en 30.000 m² bvo kantoren NS vastgoed worden niet gerealiseerd

Negatief effect grondexploitatie: € 11,5 mio (netto contante waarde 1-1-2014)

Worst-case scenario: Combinatie van bovenstaande scenario's

Negatief effect grondexploitatie: € 20,0 mio (netto contante waarde 1-1-2014)

In bovenstaande scenario's is nog geen rekening gehouden met het treffen van beheermaatregelen door de gemeente die het negatieve effect kunnen dempen (sturingsruimte). Hierbij moet gedacht worden aan het verplaatsen van vastgoedvolume naar andere locaties binnen het stationsgebied en het schrappen dan wel faseren van gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte.

Bij de bepaling van het benodigd weerstandsvermogen ten behoeve van de programmabegroting 2015 is de post grondopbrengsten vastgoed meegenomen voor € 13.125.000. De marktontwikkelingen in de komende jaren moet uitwijzen in hoeverre de huidige reservering kan worden afgebouwd.