

# MeerjarenPerspectief Stedelijke Ontwikkeling 2015

Wijk 9 (Leidsche Rijn) en 10 (Vleuten-De Meern)

---

**Voorblad**

**Samenvatting**

**Inhoudsopgave**

**Inleiding**

**Algemene  
ontwikkelingen**

**Stand van zaken  
projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken  
projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitatie**

**wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en  
weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon**



## Samenvatting

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

Met het voorliggende MeerjarenPerspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) presenteren wij u voor het eerst gebiedsgerichte informatie aangaande de fysiek-ruimtelijke opgaven in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern.

2014 is een succesvol jaar geweest; de grondexploitaties hebben zich financieel positief ontwikkeld, vele voorzieningen in het gebied zijn opgeleverd en met de uitgifte van bouwrijpe kavels voor bijna 1.400 woningen is maximaal geprofiteerd van de aantrekkende markt. Uitdagende dossiers blijven het realiseren van Leidsche Rijn Centrum inclusief het invullen van een culturele voorziening en het nog te realiseren kantorenprogramma.

Komend jaar zal in het teken staan van de opening van de Stadsbaantunnel eind 2015, de planontwikkeling van Centrumplan De Meern, Leeuwesteyn en de culturele voorziening in Leidsche Rijn Centrum. Uitgifte van bouwrijpe kavels voor woningen worden voorzien in Gemeentewerf Vleuten, Vleuterweide, Het Zand, Hoge Weide, Máximapark, Grauwaart en Terwijde. Uitgifte bedrijfenterrein voorzien we in Oudenrijn West, Haarrijn en mogelijk De Wetering. Daarnaast begeleiden we veel particuliere initiatieven in 2015 in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern en werken we aan de verdere verbetering van het fysieke loket voor deze wijken.

In 2015 ontstaat ook meer duidelijkheid over de nog aan te leggen geluidswal Veldhuizen, mogelijke positieve ontwikkelingen binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn willen wij voor de financiering reserveren.

# Inhoudsopgave

<b>Voorblad</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>2</b>
<b>Samenvatting</b>		
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>		
<b>Algemene ontwikkelingen</b>	<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
	1.1 Wat is het MeerjarenPerspectief Stedelijke Ontwikkeling?	5
	1.2 Relatie met de Programmabegroting	7
	1.3 Relatie met de Voorjaarsnota	7
	1.4 Relatie met Verantwoording	8
	1.5 Financiële positie	8
	1.6 Relatie met het weerstandsvermogen Gemeente Utrecht	9
<b>Stand van zaken projecten Wijk 9</b>	<b>2. Algemene ontwikkelingen</b>	<b>10</b>
- Leidsche Rijn Centrum	2.1 Inleiding	10
- Woningbouw	2.2 Wonen	11
- Commercieel Vastgoed	2.3 Commercieel Vastgoed	17
- Parken	2.4 Voorzieningen	21
	2.5 Bureau NegenTien	23
<b>Stand van zaken projecten Wijk 10</b>	<b>3. Stand van zaken projecten Wijk 9</b>	<b>30</b>
- Wonen	3.1 Leidsche Rijn Centrum	31
- Commercieel Vastgoed	3.2 Woningbouw	37
<b>Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10</b>	3.3 Commercieel Vastgoed	44
- Financiële positie	3.4 Parken	47
- Toelichting		
<b>Wendbaarheid en weerbaarheid</b>		
- Wendbaarheid en weerbaarheid		
- Scenario's		
<b>Colofon</b>		

## Inhoudsopgave (vervolg)

<b>Voorblad</b>	<b>4.</b>	<b>Stand van zaken projecten Wijk 10</b>	<b>50</b>
<b>Samenvatting</b>	4.1	Wonen	51
<b>Inhoudsopgave</b>	4.2	Commercieel Vastgoed	55
<b>Inleiding</b>			
<b>Algemene ontwikkelingen</b>	<b>5.</b>	<b>Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10</b>	<b>57</b>
<b>Stand van zaken projecten Wijk 9</b>	5.1	Financiële positie	57
- Leidsche Rijn Centrum	5.2	Toelichting actualisatie grondexploitatie Leidsche Rijn op hoofdlijn	59
- Woningbouw			
- Commercieel Vastgoed			
- Parken			
<b>Stand van zaken projecten Wijk 10</b>	<b>6.</b>	<b>Wendbaarheid en weerbaarheid</b>	<b>73</b>
- Wonen	6.1	Wendbaar- en weerbaarheid	73
- Commercieel Vastgoed	6.2	Scenario's en beheersmaatregelen	75
<b>Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10</b>			
- Financiële positie			
- Toelichting			
<b>Wendbaarheid en weerbaarheid</b>			
- Wendbaarheid en weerbaarheid			
- Scenario's			
<b>Colofon</b>			<b>81</b>

# 1. Inleiding

## Voorblad

## Samenvatting

## Inhoudsopgave

## Inleiding

## Algemene ontwikkelingen

## Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

## Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

## Grondexploitaties

## wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

## Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

## Colofon

### 1.1 Wat is het MeerjarenPerspectief Stedelijke Ontwikkeling?

Voor u ligt het eerste MeerjarenPerspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) voor de wijken 9 en 10. In voorgaande jaren ontving u een MeerjarenPerspectief Grondexploitaties (MPG)/ Bestuursrapportage Leidsche Rijn waarin de resultaten en prognoses van de grondexploitatie Leidsche Rijn werden beschreven. In 2014 is in het kader van de Ruimtelijke Keten een stap gezet in de uniformering en werkwijze van de verantwoording van de grondexploitatieprojecten Leidsche Rijn, Stationsgebied en Binnenstedelijke Projecten.

Dit jaar gaat de uniformering weer een stap verder. In dit MeerjarenPerspectief Stedelijke Ontwikkeling leest u niet alleen informatie over de grondexploitatie Leidsche Rijn, maar ook over andere ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in de wijken 9 en 10. We maken daarbij een onderscheid in particuliere initiatieven (van bijvoorbeeld een ontwikkelaar, corporatie, eigenaar of groep bewoners) en openbare ruimte projecten. Op hoofdlijnen ontving u deze informatie in voorgaande jaren via het uitvoeringsprogramma 'Utrecht stad in ontwikkeling', wellicht ook bekend als het vierkante projectenboek.

De twee rapportages, het MPG en het uitvoeringsprogramma, zijn nu gecombineerd in het MPSO. De opzet bestaat dit jaar uit drie versies: 1.) het voorliggende MPSO wijk 9 en 10 (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern), 2.) een MPSO voor wijk 1 tot en met 8 en 3.) een MPSO voor het Stationsgebied. Naast een combinatie van bestaande rapportages, bevat het MPSO ook een uitbreiding van informatie.

## Leeswijzer

Het MPSO wijk 9 en 10 geeft een beeld van de ruimtelijke opgave in deze wijken. In hoofdstuk 2. Worden de resultaten in 2014 beschreven, gevolgd door een analyse van relevante marktontwikkelingen en de effecten daarvan op de programmering voor de komende jaren. De marktanalyse is een afgeleide van de stadsbrede analyse op de marktontwikkelingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. van het MPSO wijk 1 tot en met 8.

## 1. Inleiding (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene

### ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

In hoofdstuk 3 worden de stand van zaken van de grondexploitatieprojecten en de grotere particuliere initiatieven per wijk beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de financiële stand van zaken van de grondexploitatieprojecten beschreven. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de wendbaarheid en weerbaarheid van de grondexploitatieprojecten, uitgewerkt in een beschrijving van scenario's en mogelijke beheersmaatregelen.

Het doel van dit MPSO is dat de Raad op basis van uitgebreide informatie een afgewogen besluit kan nemen over de vaststelling van de actualisatie van de grondexploitatieprojecten binnen de wijken 9 en 10. Vanwege de substantiële opgave is ervoor gekozen dit in een separaat MPSO voor deze twee wijken te presenteren. Om het u als lezer wat makkelijker te maken, is dit document interactief opgesteld. Via het menu aan de linkerzijde kunt u direct doorklikken naar de informatie of wijk waar naar u op zoek bent.



foto

Sint Antonius Ziekenhuis

## 1. Inleiding (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 1.2 Relatie met de Programmabegroting

Het MPSO heeft betrekking op hoofdstuk 1.2 'Stedelijke Ontwikkeling' uit de Programma-begroting. In onderstaand overzicht is aangegeven op welke prestatiedoelstellingen uit de programmabegroting de onderdelen uit dit MPSO (voor wijken 9 en 10) betrekking hebben.

Prestatiedoelstelling programmabegroting	Onderdeel MPSO
<b>P2.1.1</b> Initiëren, begeleiden en stimuleren van de uitvoering van ruimtelijke plannen met betrekking tot wonen, werken en stedelijke functies.	Hoofdstuk 3: Stand van zaken projecten wijk 9 en wijk 10 (particuliere initiatiefnemers en openbare ruimte projecten).
<b>P 2.1.2</b> Verkopen of in erfpacht uitgeven van (bouwrijpe) gronden ten behoeve van wonen en werken in de stad.	Hoofdstuk 3: Stand van zaken projecten wijk 9 en wijk 10 (grondexploitatieprojecten). Hoofdstuk 4: Financieel beeld grondexploitaties wijk 9 en 10.
<b>P 6.1.1</b> Leidsche Rijn is een stedelijk gebied waar de huidige en komende generaties met plezier kunnen wonen, werken en recreëren	Hoofdstuk 3 en 4: Toelichting op voortgang programma en projecten. Hoofdstuk 5: Financieel beeld programma Leidsche Rijn.

In de verantwoording 2014 is op hoofdlijnen aangegeven wat de ontwikkelingen zijn ten aanzien van de verschillende prestatiedoelstellingen. In het MPSO wordt de stand van zaken meer gedetailleerd weergegeven.

### 1.3 Relatie met de Voorjaarsnota

Het positieve resultaat van de grondexploitatie Leidsche Rijn over 2014 is voor 2,0 miljoen euro ingezet in begroting van 2015. De resterende 1,5 miljoen euro is toegevoegd aan het gemeentebrede resultaat over 2014.

Ten aanzien van de geluidswal veldhuizen valt het volgende te vermelden. Onder aanname van gelijkblijvende economische omstandigheden en blijvende sturing op beheersing van risico's zal de grondexploitatie Leidsche Rijn zich de komende jaren naar verwachting verder verbeteren.

## 1. Inleiding (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene

### ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en

### weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

Het voorstel bij de Voorjaarsnota 2015 is om het financiële effect van deze mogelijke verbetering te koppelen aan de financiering van de nog aan te leggen Geluidswal Veldhuizen. Consequente van deze koppeling is dat bij verbetering van de grondexploitatie de gevormde voorziening voor maximaal 3,5 miljoen vrijvalt. Voorstel is om deze vrijval in te zetten voor de Geluidswal. Dekking voor het resterend benodigde bedrag wordt bezien bij de Voorjaarsnota 2016.

De raming van de Geluidswal Veldhuizen bedraagt nu 8,0 miljoen euro, met bovenstaand voorstel is deze als volgt voorzien van dekking:

• Reserve Geluidswal Veldhuizen	3,0 miljoen
• Vrijval voorziening grondexploitatie Leidsche Rijn	3,5 miljoen
• Resterende dekking	1,5 miljoen
• Totaal	8,0 miljoen

### 1.4 Relatie met Verantwoording

De onderhandenwerkpositie gerelateerd aan de grondexploitatie Leidsche Rijn is in 2014 substantieel gedaald van circa 97,0 miljoen euro begin 2014 naar 41,1 miljoen euro eind 2014. De omvang van de inkomsten uit Leidsche Rijn Centrum en woningbouw lag beduidend hoger dan het niveau aan investeringen.

Het resultaat op de grondexploitatie was positief over 2014 waardoor de gevormde voorziening met ruim 3,5 miljoen euro is gedaald.

### 1.5 Financiële positie

De grondexploitatie Leidsche Rijn heeft zich over 2014 positief ontwikkeld van -/-7,3 miljoen euro in 2014 naar -/- 3,5 miljoen euro (ncw prijspeil 1-1-2015). Voor het resterende negatieve saldo van -/- 3,5 miljoen euro is conform BBV-voorschriften een voorziening gevormd.

## 1. Inleiding (vervolg)

---

**Voorblad**

---

**Samenvatting**

---

**Inhoudsopgave**

---

**Inleiding**

---

**Algemene ontwikkelingen**

---

**Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
  - Woningbouw
  - Commercieel Vastgoed
  - Parken
- 

---

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
  - Commercieel Vastgoed
- 

**Grondexploitaties****wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
  - Toelichting
- 

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
  - Scenario's
- 

**Colofon**

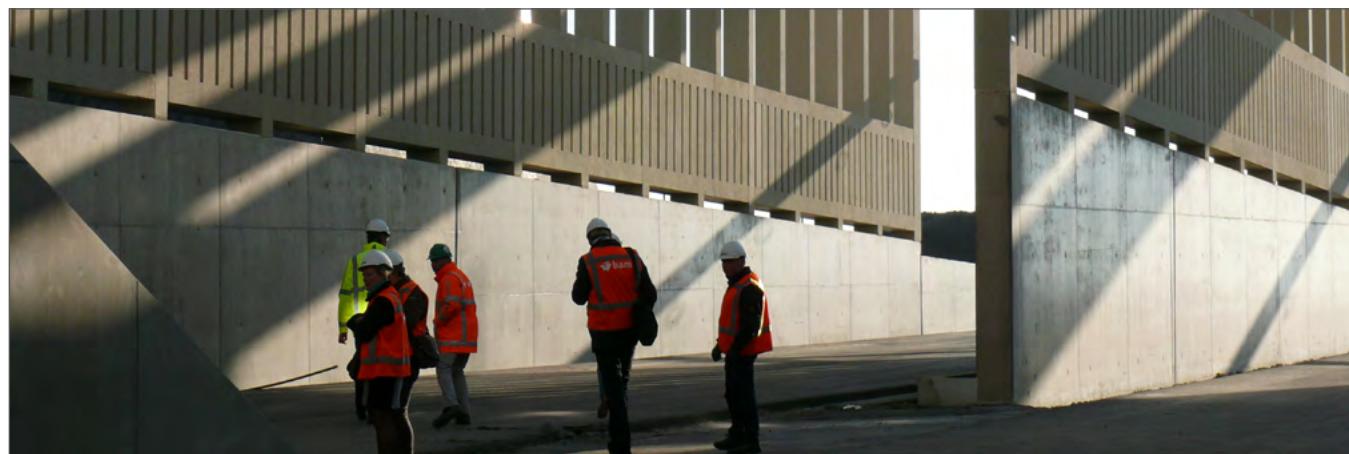
---

De grondexploitatieprojecten Oudenrijn, Kern Vleuten, Hart van de Meern en de Gemeentewerf Vleuten hebben zich allemaal licht positief ontwikkeld.

Een toelichting op de geactualiseerde grondexploitaties in de wijken 9 en 10 is opgenomen in hoofdstuk 5.

### 1.6 Relatie met het weerstandsvermogen Gemeente Utrecht

De grondexploitaties in wijk 9 en wijk 10 leggen geen beslag op het weerstandsvermogen. Alle risico's zoals uitgewerkt in hoofdstuk 5 zijn voorzien van voldoende mogelijke beheersmaatregelen binnen de grondexploitatie/gebiedsontwikkeling (grondexploitatie Leidsche Rijn) danwel te dekken vanuit de Reserve Grondexploitatie (Grondexploitaties Oudenrijn, Kern Vleuten, Gemeentewerf Vleuten en Hart van De Meern). Hierdoor is er op basis van de huidige stand van zaken geen reservering binnen het weerstandsvermogen nodig.



foto's

bouw stadsbaantunnel

## 2. Algemene ontwikkelingen

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van specifiek aan de opgave in wijk 9 en wijk 10 gerelateerde marktontwikkelingen in het ruimtelijk domein. Het gaat om wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. In de rapportage van wijk 1 tot en met 8 worden alle stadsbrede ontwikkelingen beschreven.

Voorafgaand aan de marktontwikkelingen wordt ingegaan op de resultaten 2014, waar al voorhanden, aangevuld met een eerste doorkijk naar het eerste kwartaal 2015. Vanuit de resultaten en de stadsbrede marktontwikkelingen worden de specifieke marktontwikkelingen gerelateerd aan met name de grondexploitatie Leidsche Rijn.

Op basis van behaalde resultaten, de eerste doorkijk over 2015 en de relevante marktontwikkelingen wordt in het laatste deel van dit hoofdstuk een vertaling gemaakt naar de programmering en gehanteerde uitgangspunten voor de komende jaren. De financiële vertaling van de nieuwe uitgangspunten voor de programmering en uitgangspunten wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4.

### 2.2 Wonen



rente werd nog  
steeg afgelopen  
2014 1.396

foto's  
**Máximapark**



## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

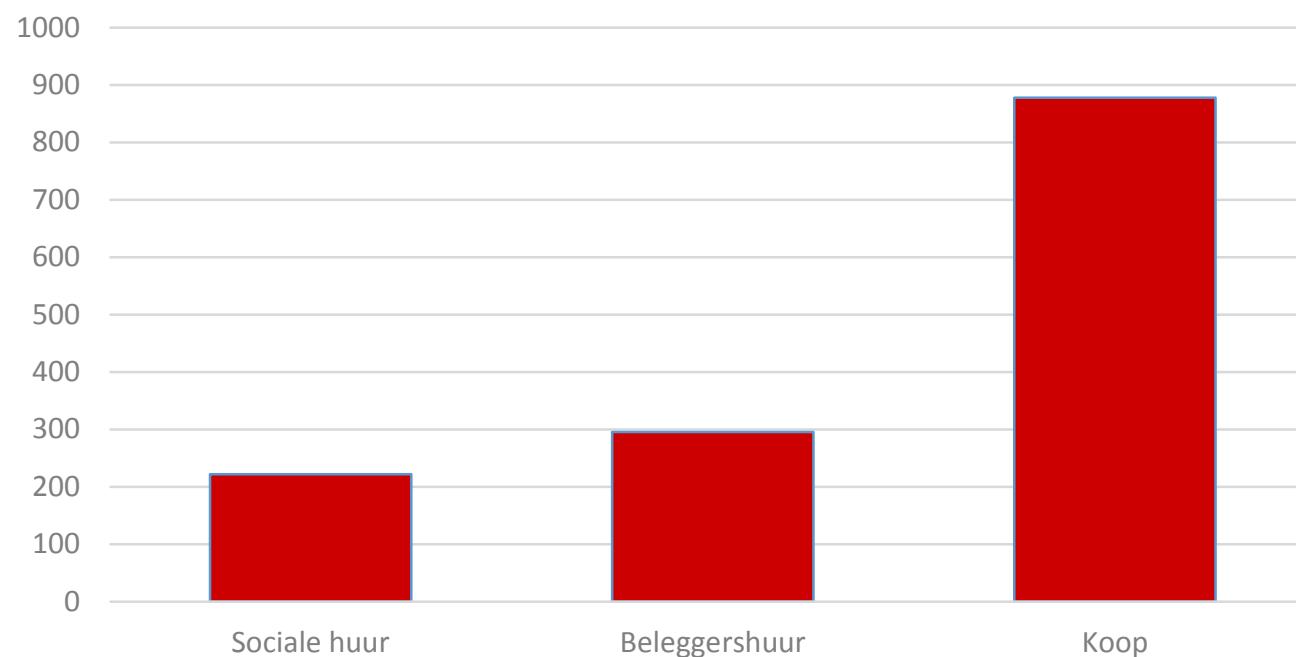
### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

Met name in de tweede helft van het jaar trok de woningmarkt echt aan. In de Programmabegroting 2014 was het uitgangspunt voor Leidsche Rijn het in aanbouw nemen van 350 woningen. Dit uitgangspunt was gebaseerd op een inschatting die werd gemaakt in dieptepunt van de recessie, eind 2012 begin 2013. Halverwege 2014 is de prognose bij het opstellen van de Peilstok aangepast naar 846 woningen, waarbij aangegeven dient te worden dat er naast de productie van Leidsche Rijn Centrum 1e fase op dat moment nog slechts 80 andere woningen in aanbouw waren genomen.

In aanbouw genomen woningen 2014 per categorie



## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

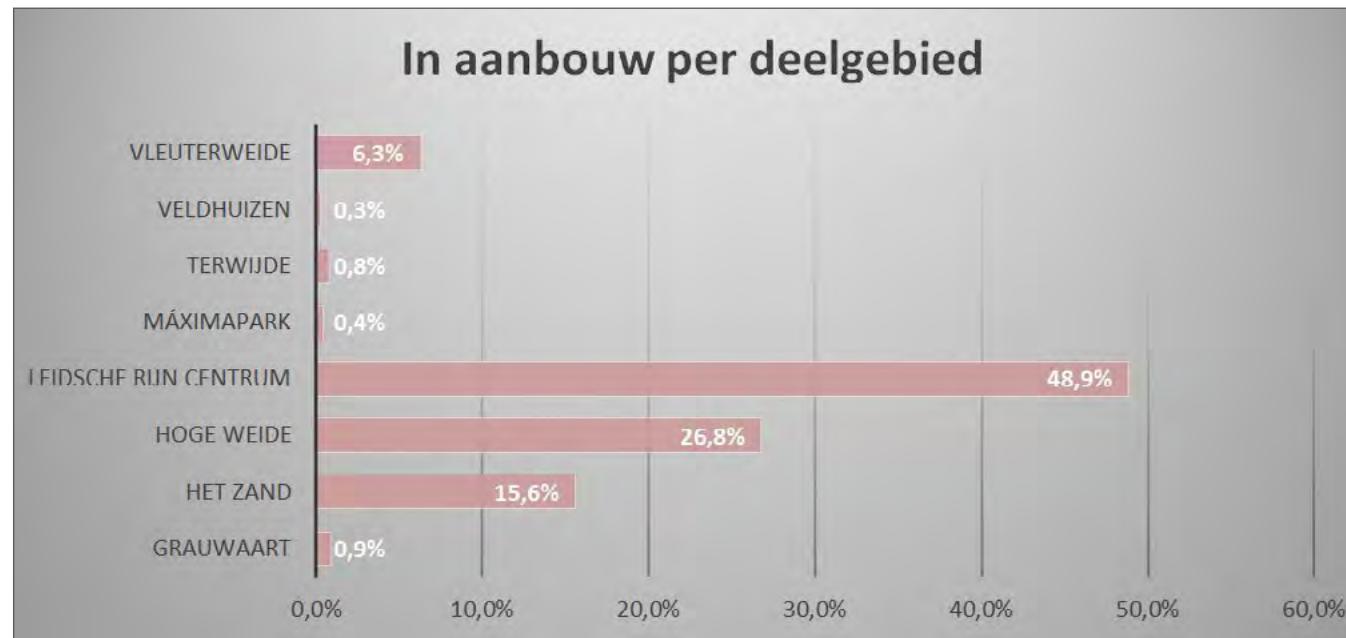
### Wendbaarheid en

### weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

Doordat er WSW-geld beschikbaar kwam, kon Portaal in Het Zand starten met de bouw van 150 eengezinswoningen. Dat bracht het totaal aantal in aanbouw genomen woningen in Het Zand op 218. Daarnaast zijn woningen in aanbouw genomen in Grauwarta (13), Máximapark (6), Terwijde (11) en Vleuterweide (88) en ook de laatste vier woningen in Veldhuizen zijn in aanbouw genomen. Hoge Weide (374) is zeer populair, zowel in het goedkope als duurdere segment. In Leidsche Rijn Centrum is gestart met de 1e en 2e fase (682).



## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

---

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en

### weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

---

### Colofon

### Marktontwikkelingen wijk 9 en 10

De woningmarkt lijkt zich in de Randstad, en zeker ook in Leidsche Rijn, sneller te herstellen dan in de rest van Nederland. Gekeken naar vier belangrijke kenmerken van de Utrechtse woningmarkt wordt dit bevestigd want er zijn meer transacties, de looptijd dat een woning te koop staat neemt af, de (mediane) koopsom stijgt weer en ook de prijs per m<sup>2</sup> gbo stijgt licht.

### Koopwoningen

In de startbouwcijfers Leidsche Rijn van 2014 bevinden zich 878 koopwoningen. Het aandeel koopwoningen dat in 2014 is gestart in Leidsche Rijn is daarmee veel groter dan de 290 koopwoningen in de overige delen van de stad. In beide stadsdelen gaat het om ongeveer de helft appartementen en de helft grondgebonden koopwoningen. Van de 460 koopappartementen in Leidsche Rijn, startten er in 2014 430 in Leidsche Rijn Centrum. Het is nog spannend hoe de verkoop hiervan zal verlopen als deze woningen werkelijk te koop worden aangeboden, want door de grootschaligheid van met name Leidsche Rijn Centrum zal een deel de komende anderhalf jaar te koop (of te huur) worden aangeboden. Zij nemen op dat moment een deel van de marktruimte in.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene  
ontwikkelingen****Stand van zaken****projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken****projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties****wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en  
weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon****Beleggershuur**

Momenteel bestaat 8% van de woningvoorraad in Utrecht uit vrije sector huurwoningen, voornamelijk appartementen. Een relatief gering aanbod, gezien de grote vraag naar dit type woningen. Uitgaande van verschillende scenario's ligt de potentiële vraag de komende 10 jaar tussen de 1.500 en 2.500 woningen per jaar. In 2014 is gestart met de bouw van circa 800 beleggershuurwoningen, ongeveer gelijk verdeeld over Leidsche Rijn en de rest van de stad.

**Sociale nieuwbouw**

In 2012 en 2013 is de productie van sociale huurwoningen bijna stilgevallen, in vergelijking tot voorgaande jaren, maar in 2014 zijn er 630 sociale huurwoningen gestart. In Leidsche Rijn gaat het deels om grondgebonden woningen die al langer in de planning zaten, maar waarvoor recent financiering mogelijk werd voor Portaal.



foto

**bouw eengezinswoningen****Hoge Weide**

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 1e resultaten 2015 wonen

In Hoge Weide zijn er voor 2015 192 woningen geprogrammeerd om in aanbouw te nemen.

De eerste 64 woningen hiervan worden naar verwachting in mei-juni in aanbouw genomen.

De voorverkoop geeft op basis van informatie van ontwikkelaars per eind maart de volgende tussenstand:

- Leidsche Lande: 24 middeldure en dure rijwoningen, op één na verkocht.
- Op Smaak: 24 middeldure rijwoningen zijn op basis van flyer volledig verkocht. De belangstelling was zo groot dat er geen verkoopbijeenkomst of verkoopfolder nodig was.
- Wonen Bij De Groene Vallei: 14 middeldure rijwoningen en 7 goedkope rijwoningen. Officiële verkoop is zaterdag 28 maart gestart voor de circa 150 deelnemers van de woonworkshop. Verder is er een lange reservelijst (ca. 450 aanmeldingen) voor eventuele vrije verkoop. De deelnemers aan de workshop hebben het eerste recht op koop.
- Hogeweidekwartier: 6 tweekappers zijn allemaal verkocht.
- Tuinen van Babylon: in totaal 13 tweekappers en vrijstaand geschakeld. De belangstelling voor de verkoop 1e en 2e fase is voldoende om fase 3 te starten.

### Programmering wonen Leidsche Rijn periode 2015 - 2018

Met mooie cijfers in 2014 en een aanhoudende positieve markt voor nieuwbouwwoningen in de regio Utrecht, blijkend uit prognoses over het 1e kwartaal 2015, zijn de prognoses voor de komende jaren bij voorliggende actualisatie van de grondexploitatie positief aangepast. De komende vier jaar wordt gewerkt aan een planvoorraad van 4.536 woningen binnen de opgave van de grondexploitatie Leidsche Rijn. Vanwege onzekerheden in het doorgaan van delen van de planvoorraad en vanuit het voorzichtigheidsprincipe is in de grondexploitatie een lagere prognose voor de komende vier jaar doorgerekend. In 2015 is de grootste onzekerheid op het moment van opstellen van het MPSO de mogelijke afzet van 500 studentenwoningen in Overtuin/Leidsche Rijn Centrum Oost.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

jaar	Bruto planvoorraad	Risicovol	Netto planvoorraad	Prognose Grex
2015	1.187	566	621	500
2016	1.059	260	799	500
2017	1.067	427	640	700
2018	1.223	424	799	700
<b>Totalen</b>	<b>4.536</b>	<b>1.677</b>	<b>2.859</b>	<b>2.400</b>

In 2014 was het uitgangspunt in de grondexploitatie nog 1.850 woningen in de periode 2015–2018. Het financieel positieve effect van het verhogen van de prognose woningbouw bedraagt 12,6 miljoen euro en is onderdeel van de voorliggende geactualiseerde grondexploitatie 2015.



foto

Kantoren langs Rijksweg A2

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 2.3 Commercieel Vastgoed

#### Resultaat 2014

In Leidsche Rijn Centrum Kern is 10.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte uitgegeven. De totale uitgifte komt hiermee op 38,5% van het te realiseren programma Kantoren. Dit overstijgt de doelstelling uit de Programmabegroting 2014 marginaal. In Haarrijn is 28.396 m<sup>2</sup> bedrijfenterrein uitgegeven waarmee de totale uitgifte op 54,45% komt van het te realiseren programma. Dit overstijgt de doelstelling uit de Programmabegroting 2014. In Oudenrijn is één uitgifteovereenkomst afgesloten voor een nieuwe bedrijfskavel.

#### Marktontwikkelingen kantoren

Het negatieve sentiment op de landelijke kantorenmarkt is nog niet voorbij. Net als landelijk het geval is, neemt ook in Utrecht de leegstand toe. Deze verhoging van het leegstandspercentage komt zowel door een toename van het aantal vierkante meters leegstaande kantoren (de teller) als door een daling van de totale voorraad (de noemer). Dit door onder andere herbestemming. De afnemende vraag naar kantoorruimte heeft ook in Utrecht geleid tot een lichte daling van de huurprijzen. De vooruitzichten voor de huurprijzen in 2015 zijn stabiel tot licht negatief.

#### Marktontwikkelingen bedrijfenterreinen

De dynamiek op de landelijke bedrijfsruimtemarkt neemt toe. Dit wordt vooral veroorzaakt door (buitenlandse) logistische dienstverleners. De gemeente Utrecht heeft in 2014 ruim 40.000 m<sup>2</sup> uitgegeven, waarvan twee grote transacties op bedrijfenterrein Haarrijn.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### Marktontwikkelingen detailhandel

In 2014 zijn de consumentenbestedingen aan goederen en diensten landelijk gezien licht gegroeid. Na twee jaar met stevige krimp geven consumenten al vier kwartalen op rij meer uit aan duurzame goederen zoals kleding, schoenen, elektronica en auto's. Het leegstandspercentage winkels is in Utrecht licht gestegen van 5,0% naar 5,2% van het winkelvloeroppervlak. Deze toename is geheel toe te schrijven aan één leegstaande (grote) ruimte voor een bouwmarkt in winkelcentrum The Wall. Er worden gesprekken gevoerd met kandidaten over de invulling van deze winkelruimte.

Tegen de trend in, is in de rest van Utrecht in 2014 juist een vermindering van de leegstand van winkelpanden waargenomen. Utrecht heeft een relatief gunstige positie doordat de bevolking in de stad en de regio nog steeds groeit. Het perspectief voor Utrecht is dus goed, maar er zitten wel veel plannen voor uitbreiding van het winkelaanbod in de pijplijn. Het nieuw te realiseren centrum van Leidsche Rijn zal zich nog een positie moeten verwerven op de winkelmarkt.

### 1e resultaten 2015 Commercieel Vastgoed

#### Kantoren

Voor kantoren is er geen zicht op uitgifte van m<sup>2</sup> in 2015. Binnen wijk 9 en wijk 10 lopen er ook geen onderhandelingen.

#### Bedrijventerreinen

In het grondexploitatieproject Oudenrijn zijn er waarschijnlijk twee tot drie uitgiftes in 2015; één van 3.727 m<sup>2</sup> en één van 7.505 m<sup>2</sup> en mogelijk nog één van 1.000 m<sup>2</sup>. De drie resterende bouwrijpe kavels van elk 2.600 m<sup>2</sup> verwachten we de komende 2-3 jaar uit te geven.

In het deelgebied Haarrijn verwachten we de uitgifte Sky-Dive (2.700 m<sup>2</sup>), Rolande (3.416 m<sup>2</sup>) en Ahold: 2.573 m<sup>2</sup> in 2015. Door de bouw van nieuwe panden in Haarrijn verwachten we de komende 3 jaar een positieve impuls, concrete gesprekken lopen daartoe nog niet.

In het deelgebied De Wetering Zuid zijn we in gesprek voor uitgifte van circa 8.000 m<sup>2</sup>.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### *Detailhandel*

Aanvankelijk omvatte het detailhandelsprogramma in Leidsche Rijn Centrum 47.000 m<sup>2</sup> bvo. Op basis van de op 5 juli 2012 door de Raad vastgestelde Ontwikkelingskader Detailhandel is dit teruggebracht tot 38.400 m<sup>2</sup> bvo. In 2015 is er voorts, met de keuze voor een compacter winkelgebied in het kernwinkelgebied, voor gekozen om de Europese aanbestedingsprocedure voor Leidsche Rijn Centrum Zuid te beëindigen. Momenteel loopt een uitgiftetraject voor maximaal 5.400 m<sup>2</sup> bvo foodmarkt.

#### **Programmering Commercieel Vastgoed Leidsche Rijn periode 2015-2018**

#### *Bedrijventerrein*

Met mooie cijfers in 2014 en een voorzichtig aantrekende markt in de regio Utrecht, blijkend uit prognoses en lopende gesprekken afgelopen 1e kwartaal 2015, zijn de prognoses voor de komende jaren bij voorliggende actualisatie van de grondexploitatie voorzichtig positief aangepast.

	Programmering MPG 2014 (m <sup>2</sup> )	Programmering MPSO 2015 (m <sup>2</sup> )	Mutatie (m <sup>2</sup> )
2015	0	7.319	+ 7.319
2016	18.923	16.890	-/- 2.032
2017	19.684	22.019	+ 2.335
2018	29.399	26.899	-/- 2.500
<b>Totalen</b>	<b>68.006</b>	<b>73.127</b>	<b>+ 5.122</b>

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### Kantoren

Het aanhoudende negatieve sentiment op de markt voor nieuwbouwkantoren is aanleiding geweest om het programma voor de komende jaren voorzichtiger te programmeren. Ten opzichte van de programmering 2014 is 20.800 m<sup>2</sup> verschoven van de periode 2015-2018 naar de periode na 2035.

	<b>Programmering MPG 2014 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Programmering MPSO 2015 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mutatie (m<sup>2</sup>)</b>
2015	12.190	0	-/- 12.190
2016	15.860	7.190	-/- 8.670
2017	10.000	10.060	+ 60
2018	12.500	12.500	-
<b>Totalen</b>	<b>50.550</b>	<b>29.750</b>	<b>-/- 20.800</b>

Vanwege gemeentebrede afspraken en het voorzichtigheidsprincipe over maximaal te programmeren kantoorvolume per jaar schuiven meters welke de komende jaren niet geprogrammeerd kunnen worden op naar de periode na 2035.

Om de tijdshorizon van de grondexploitatie niet verder op te laten lopen zijn de opbrengsten van kantoorvolume nu gefaseerd in de periode 2037 – 2039 middels een reservering op nihil gesteld. Dit betreft 67.500 m<sup>2</sup> met een netto contante waarde van circa 21,1 miljoen euro.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitatie

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

## 2.4 Voorzieningen

### Resultaten 2014

Het winkelcentrum Terwijde is feestelijk geopend. De basisscholen 'Op de Groene Alm' en 'Jazzsingel' zijn volop in gebruik en 'De Oase' is opgeleverd vlak voor de jaarwisseling. Het tijdelijk strandpaviljoen in Haarrijn is geopend. Castellum Hoge Woerd is volop in uitvoering met een theater, horeca, museum, natuur- en milieacentrum (Steede).



foto

**Castellum Wachttoren op transport**

impressie

**Castellum Hoge Woerd**

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

Op de Hoge Woerd is een Islamitisch centrum in aanbouw genomen. In 2014 hebben we een tender voor de begraafplaats Hamlaan en bijbehorende aula uitgeschreven. Het is helaas nog niet gelukt hiervoor een partij te vinden.

Voor de programmatische invulling van The Wall is de ambitie aangescherpt door op stedelijk niveau leisure-initiatieven primair in The Wall te faciliteren. Voor een nieuw leisure-initiatief moet het vergunningstraject nog worden doorlopen dat in 2015 moet leiden tot openstelling van een indoor speelparadijs, bowling en horeca. De bouw van het crematorium is nog niet gestart in 2014 vanwege een lopende beroepsprocedure, inmiddels heeft de bouw aangevangen. In 2014 is gestart met de planvoorbereiding van nieuwe voorzieningen waaronder een Sky Dive Centrum in Haarrijn en een klimhal in de noordpunt van het Máximapark.

In 2014 hebben we de bouw van het casco van de Stadsbaantunnel in Leidsche Rijn Centrum afgerond en hebben we gewerkt aan de realisatie van de bijbehorende technische installatie. Ook hebben we aan de planvoorbereiding van het laatste stuk Vleutensebaan in Leidsche Rijn Centrum gewerkt. We hebben de fietsbrug over de Grauwartsingel opgeleverd. We zijn gestart met de aanleg van het Berlijnplein waar de historische perronkappen 'Perron 9' geplaatst zijn. We verwachten het plein medio 2015 op te leveren. We zijn ook gestart met het bouwrijp maken van de omgeving rondom de bioscoop. We hebben de planvoorbereiding voor Hooggelegen gestart en we hebben voorbereidingen getroffen voor de aanlanding van de fietsbrug Oog in Al.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

## 2.5 Bureau NegenTien

### 2.5.1 Aanleiding

Per 1 september 2014 is gestart met een gebiedsgerichte aanpak en organisatie voor wijk 9 en wijk 10; Bureau NegenTien. Aanleiding voor gebiedsgerichte aanpak is de veranderende rol van de overheid en de samenleving in het planproces. Dit komt duidelijk naar voren in de doelstellingen van het collegeakkoord "Utrecht maken we samen". Het credo "buiten is binnen" staat voor minder behoefte aan blauwdrukplanning en meer behoefte aan het faciliteren van initiatieven uit de samenleving. Daarnaast hebben bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, bestuur en ambtenaren aangegeven behoefte te hebben aan één duidelijk aanspreekpunt binnen de gemeentelijke organisatie voor de wijken 9 en 10.

Bureau NegenTien is het aanspreekpunt voor alle fysiek-ruimtelijke opgaven in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern. De gebiedssturing van REO en de projectsturing van Projectbureau Leidsche Rijn zijn hiermee gecombineerd in één organisatie. Het uitgangspunt is een constructieve samenwerking met bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties en de vertaling naar concrete opgaven, acties en planning. Op deze manier wordt resultaatgericht invulling gegeven aan het reguliere programma en nieuwe initiatieven zonder de ontwikkelingen in de samenleving uit het oog te verliezen.

Bureau NegenTien is in september 2014 gestart. In deze memo wordt gerapporteerd over de doelstellingen, stand van zaken en de agenda voor het komende halfjaar. De evaluatie zal in voorjaar van 2016 plaatsvinden.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene  
ontwikkelingen****Stand van zaken  
projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken  
projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitatie  
wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en  
weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon**

---

### 2.5.2 Doelstellingen

#### **Hoofdoelstelling 1 werkwijze: Integreren gebiedsgerichte sturing en projectmatige aanpak**

Doel: projectmatig oppakken van fysiek-ruimtelijke opgaven.

Subdoelstellingen en wijze van uitvoering.

- Uniforme werkwijze bij particuliere initiatieven en projecten.
- Reactietermijn op particuliere initiatieven en projecten versnellen.
- Afstemming vakafdelingen via het Gebiedsteam.
- Eenduidige ruimtelijke planproducten.
- Overlegstructuren en besluitvorming stroomlijnen.
- Vertegenwoordiging in programmateams.
- Coördinerende rol bij opstellen van integrale rapportage.
- Efficiëntere inzet medewerkers (CAD, planeconomen, planner, business control etc.).

#### **Hoofddoelstelling 2 vindbaarheid: Verbeteren loketfunctie**

Doel: beter vindbaar en aanspreekbaar voor bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

Subdoelstellingen en wijze van uitvoering.

- Centraal e-mailadres voor vragen aan Bureau NegenTien.
- Gebruiksvriendelijke website.
- Inzet social media (facebook en twitter).
- Samenwerking Makelpunt verbeteren.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### Hoofdoelstelling 3 transparantie: Werkzaamheden inzichtelijk maken en participatie vergroten

Doel: eenvoudiger kunnen vergelijken en meer gezamenlijk keuzes maken.

Subdoelstellingen en wijze van uitvoering.

- Registeren van initiatieven en het procesverloop.
- Een compleet beeld geven van de werkzaamheden in de wijken 9 en 10.
- Uniformeren financiële management en rapportages.
- Interactieve kaarten, bijvoorbeeld het visueel maken van de mogelijkheden voor tijdelijk grondgebruik.
- Organiseren publieksdag(en).
- Het stimuleren van participatie bij fysiek-ruimtelijke opgaven en experimenteren met verschillende methoden.

### 2.5.3 Stand van zaken en verbeterpunten

### Hoofdoelstelling 1 werkwijze: Combineren gebiedsgerichte sturing en projectmatige aanpak

Behaalde resultaten en vervolgacties:

- Er zijn verschillen geconstateerd in de budgetbewaking bij projecten. Bureau NegenTien geeft de voorkeur aan het leggen van de 1e verantwoordelijkheid bij de projectleider. Op deze manier zijn we meer sturend in de financiën.
- Binnen Bureau NegenTien volgen particuliere initiatieven en projecten het Utrechts Planproces (UPP). In rekening brengen van plankosten gebeurt uniform.
- Het projectmatig werken is versterkt bij initiatieven in wijk 9 en 10. Nieuwe initiatieven worden voor behandeling in Gebiedsteam op bespreekbaar niveau gebracht. Het is wenselijk hier een format voor te ontwikkelen.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken

##### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

##### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

- Elke twee weken kunnen nieuwe initiatieven behandeld worden in het Gebiedsteam, zodat snel duidelijk is of een initiatief doorgang kan vinden en hoe. Na behandeling wordt teruggekoppeld aan initiatiefnemer door procesmanager om inkleurings vanuit een vakdiscipline te voorkomen. Hierdoor is voor initiatiefnemers ook een duidelijk aanspreekpunt.
- De samenstelling van het Gebiedsteam en inzet van medewerkers kan nog efficiënter. Soms zijn de wijken 9 en 10 bijvoorbeeld verdeeld onder verschillende vakspecialisten of hebben de deelnemers geen actieve rol bij een deel van de agenda. In de aankomende periode worden de rollen van de deelnemers omschreven en de mogelijkheden voor het kernteam onderzocht.
- Planningsproducten zijn in één hand gekomen en eenduidig. Er wordt door Bureau NegenTien nu ook gebruik gemaakt van intern opgeleide planners in plaats van een extern adviesbureau.
- Ook voor de gebieden Vleuten en De Meern zijn voorlichtingstekeningen geproduceerd, zodat op vergelijkbare wijze de omgeving kan worden geïnformeerd.
- In de programmateams Wonen en Commercieel Vastgoed was al vertegenwoordiging vanuit Bureau NegenTien. Aan het recent opgerichte programmatteam openbare ruimte nemen we ook deel. Doel is om "werk met werk" te maken om zodoende minimale hinder en daarmee minimale maatschappelijke kosten te veroorzaken en maximale kostenbesparingen. Gezien de resultaten is ook met MO gesproken over een mogelijk 4e programmatteam voorzieningen. Dit idee wordt nog verder onderzocht.
- Voor de Kadernota openbare ruimte brengen we praktijk kennis vanuit de ontwikkeling van Leidsche Rijn in de werkgroep in verband het sluiten van de keten (Gebiedsteam 2.0).
- Er is een start gemaakt met het in beeld brengen van overlegstructuren tussen Bureau NegenTien en de wijkbureaus. Dit moet nog verder verankerd worden. Ook is er naar het besluitvormingsproces gekeken. Hiervoor volgen nog voorstellen om het beter te stroomlijnen.

Interne verbeterpunten en acties:

- Overdracht financiële administratie nog niet volledig gereed. Urenverantwoording loopt nog niet soepel. Afspraken over maken met controllers.
- Omvang gebiedsteam werkt nog niet optimaal. In overleg met andere gebiedsmanagers of dit ook

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

speelt en samen met vakafdelingen oplossingen zoeken.

- Ingehuurde of gedetacheerde projectleiders werken (nog) niet met het Zaaksysteem.

### Hoofddoelstelling 2 vindbaarheid: Verbeteren loketfunctie

Behaalde resultaten en vervolgacties:

- Klantgeleiding heeft een uniforme benadering en werkwijze gekregen. Er wordt gewerkt aan een digitaal formulier om de registratie te verbeteren.
- De informatie over fysiek-ruimtelijke opgaven binnen wijk 9 en 10 zijn verdeeld over meerdere websites (Leidsche Rijn, Wijksite Leidsche Rijn, Wijksite Vleuten-De Meern) en geven daardoor geen compleet beeld. Op het gebied van eenduidigheid en gebruiksvriendelijkheid moet nog een flink slag gemaakt worden.
- Het gebruik van digitale nieuwsbrieven per wijk werkt goed en wordt voortgezet. Er is een communicatieadviseur aangesteld die het proces begeleid naar een zichtbaarder Bureau NegenTien en de fysiek-ruimtelijke opgaven in de wijken op social media. Het twitteraccount LR Groeit heeft na 4 weken al circa 200 volgers.
- Met het Makelpunt vindt maandelijks kort overleg plaats. Een nieuwe website is in ontwikkeling. Bureau NegenTien denkt hierbij mee. De opgave is te zorgen dat de vraag vanuit de klant op de juiste plek in de organisatie terechtkomt. Projectmanagers moeten gerichtere vragen krijgen vanuit Makelpunt. Dit laatste begint zichtbaar beter te werken.

Interne verbeterpunten en acties:

- Door ontwikkelen taakverdeling wijkbureaus versus gebiedsgerichte sturing Bureau NegenTien bij initiatieven.
- Doorzetting bewonersklachten welke via social media binnenkomen regelen met Klant Contact Centrum (KCC).

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### Hoofddoelstelling 3 transparantie: Werkzaamheden zichtbaar maken en participatie vergroten

Behaalde resultaten en vervolgacties:

- Voor Bureau NegenTien en REO is voor de fysiek-ruimtelijke opgaven één format voor de integrale rapportage (MPSO) ontwikkeld. Ook is er een digitale versie beschikbaar.
- Voor het programmateam openbare ruimte zijn alle uitvoeringprojecten voor de komende 4 jaar op één kaart gezet. Dit maakt afstemming tussen organisatieonderdelen beter mogelijk. De projecten worden nog verder verfijnd en de visualisatie eenduidig gemaakt.
- De publieksdag op 14 maart 2015 in het informatiecentrum Leidsche Rijn is goed bezocht.
- Meer communicatie over participatietrajecten in onder andere nieuwsbrieven, wijkberichten en social media.
- Enkele nieuwe vormen en-of methoden voor participatie zijn uitgewerkt en toegepast. In een tender in Langerak nemen omwonenden zitting in de selectiecommissie bij de beoordeling van de gepresenteerde plannen. Voor het Muziekplein in Terwijde zijn we in coproductie met de wijk. Ook gaan we ideeën uit de wijk ophalen via een website voor het beeldmerk op de fietsboulevard in Leidsche Rijn.

Verbeterpunten en acties:

- Overige organisatieonderdelen zien BNT nog onvoldoende als gebiedsteam. Opgave is om de profiling van BNT als gebiedsteam te versterken.
- Totaaloverzicht van projecten met GIS coördinaten in één bestand opbouwen. Voor het MPSO zijn hier al de eerste stappen in gezet.
- Interactieve kaarten, bijvoorbeeld het visueel maken van de mogelijkheden voor tijdelijk grondgebruik.

## 2. Algemene ontwikkelingen (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 2.5.4 Agenda 2015

Naast de verbeterpunten en acties die hierboven reeds zijn ingezet heeft Bureau NegenTien ook een agenda voor medio 2015 per doelstelling.

#### **Hoofdoelstelling 1: werkwijze: Combineren gebiedsgerichte sturing en projectmatige aanpak**

- Gebiedsagenda op thema's actief ophalen vanuit ambitiedocumenten en actieplannen. De documenten blijken lastig te vertalen mede doordat de relatie met opgaven in verschillende gebieden niet direct gemaakt wordt.
- Diverse gesprekken voeren in het kader van de visitatie.

#### **Hoofddoelstelling 2: vindbaarheid: Verbeteren loketfunctie**

- Regelmatig komt er een initiatief binnen dat uiteindelijk niet succesvol blijkt, dat wordt nu niet vastgelegd en daardoor kan niet worden aangegeven hoeveel initiatieven er in eerste instantie wel ondersteunt zijn maar toch niet hebben geleid tot een particulier project. Er wordt een digitaal formulier ontwikkeld voor de intake.
- Daarnaast gaat ook veel tijd zitten in deze initiatieven. In het kader van de doorontwikkeling ruimtelijke keten zal ook worden gewerkt aan versnellen van deze 1e fase in verband de financiën.

#### **Hoofddoelstelling 3 transparantie: Werkzaamheden zichtbaar maken en participatie vergroten**

- Voortzetten verbeteren MPSO na evaluatie.
- Inzetten van communicatiemiddelen, bijvoorbeeld het schrijven van een Blog.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene ontwikkelingen****Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

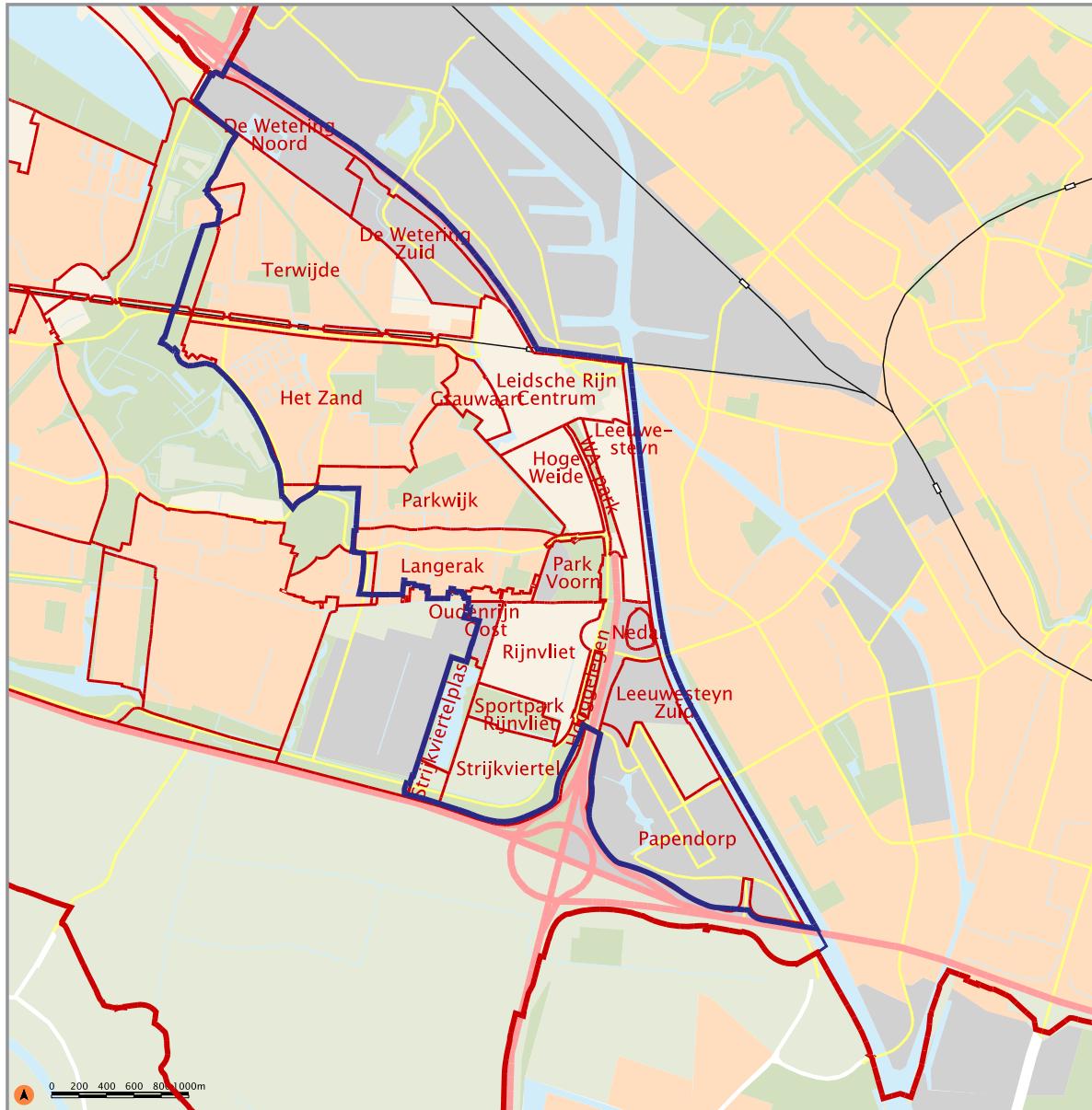
- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon**

kaartbeeld

**Deelgebieden wijk 9**

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

#### Voorblad

#### Samenvatting

#### Inhoudsopgave

#### Inleiding

#### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

#### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

#### Colofon

#### 3.1 Leidsche Rijn Centrum

##### Stadsbaantunnel

De bouw van het casco van de Stadsbaantunnel in Leidsche Rijn Centrum is in 2014 afgerond en de realisatie van de bijbehorende tunneltechniek is gestart. De openstelling van de Stadsbaantunnel is gepland op 1 december 2015.

##### Vleutensebaan

In 2014 is ook gewerkt aan de planvoorbereiding van het laatste stuk Vleutensebaan vanaf de Belcampostraat tot aan de Hogeweidebrug. De aanleg van de Vleutensebaan wordt medio 2015 gestart, dit betreft grondverzet, de bouw van een aantal kunstwerken en de aanleg van de verharding (bus, auto, fiets, voetganger). Volgens de huidige planning wordt de Vleutensebaan eind 2016/begin 2017 opgeleverd.

kaartbeeld

ontwerp Vleutensebaan oost



### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

#### Voorblad

---

#### Samenvatting

---

#### Inhoudsopgave

---

#### Inleiding

---

#### Algemene ontwikkelingen

---

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
  - Woningbouw
  - Commercieel Vastgoed
  - Parken
- 

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
  - Commercieel Vastgoed
- 

#### Grondexploitatie wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
  - Toelichting
- 

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
  - Scenario's
- 

#### Colofon

---



impressie

**Brusselplein**

luchtfoto

**bouwactiviteiten Leidsche Rijn Centrum Kern**

**maart 2015**

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

#### Voorblad

#### Samenvatting

#### Inhoudsopgave

#### Inleiding

#### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

#### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

#### Colofon

#### 3.1.1 Leidsche Rijn Centrum Kern

##### Kernwinkelgebied

Medio 2014 is gestart met de bouw van deelgebied A van het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn Centrum. Eind 2014 is vervolgens ook de bouw van deelgebied B1 gestart.

Voor de in het kernwinkelgebied gelegen bibliotheek en wijkbureau Leidsche Rijn wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarna een kredietaanvraag medio 2015 aan de raad zal worden voorgelegd. De oplevering van het kernwinkelgebied inclusief bibliotheek en wijkbureau Leidsche Rijn staat gepland in de periode 2017 tot en met 2018.

Medio 2015 zal het informatiecentrum van de ontwikkelaar aan de Grauwartsingel geopend worden. Intensief overleg heeft geleid tot de keuze voor een foodmarkt in het kernwinkelgebied en het beëindigen van de tender voor het buurtwinkelcentrum in Leidsche Rijn Centrum Zuid.

##### Brandstofverkooppunt

In het najaar van 2014 is gestart met de bouw van een brandstofverkooppunt; de opening vindt medio 2015 plaats.

#### 3.1.2 Leidsche Rijn Centrum Zuid

##### Fietsbrug Grauwartsingel

De fietsbrug over de Grauwartsingel is medio 2014 in gebruik genomen waarbij een fietsverbinding tussen het Máximapark en Leidsche Rijn Centrum tot stand is gekomen.



foto's

fietsbrug Grauwart

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

#### Voorblad

#### Samenvatting

#### Inhoudsopgave

#### Inleiding

#### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken

##### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

##### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

#### Grondexploitaties

##### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

#### Colofon

#### Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum

In vervolg op een stadsgesprek in het najaar van 2014 verkennen wij de wijze waarop door het realiseren van een of meer culturele voorzieningen bijgedragen kan worden aan een levendig, bruisend centrum van Leidsche Rijn. Een aantal initiatiefnemers werkt de ideeën hiervoor nu uit waarbij onze inzet is dat vroeg in het najaar bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt. Dan is ook inzichtelijk hoe de exploitatie van de te realiseren voorziening(en) eruit ziet en wat het gemeentelijk aandeel daarin is.

#### Scholencluster

Er wordt gewerkt aan de planuitwerking voor twee basisscholen, een gymzaal en een peuterspeelzaal. Beoogde oplevering van dit scholencluster is eind 2016/ begin 2017.

#### 3.1.3 Leidsche Rijn Centrum Noord

##### Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord

In het najaar van 2014 is het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord onherroepelijk geworden.



foto

Kantoren Leidsche Rijn  
Centrum Noord

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

#### Voorblad

#### Samenvatting

#### Inhoudsopgave

#### Inleiding

#### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

#### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

#### Colofon

#### *Studentenhuisvesting*

Voor een kavel ten noordwesten van het station is een partij geselecteerd die op deze plek circa 250 zelfstandige studenteneenheden zal realiseren. Naar verwachting start de bouw eind 2015/ begin 2016 starten.

#### **3.1.4 Leidsche Rijn Centrum Oost - Overtuin**

##### *Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost*

Voor Leidsche Rijn Centrum Oost is een Stedenbouwkundig Plan opgesteld waarbij ook het naastgelegen gebied Overtuin is betrokken. Belangrijk onderdeel is de herprogrammering van dit deelgebied. Het oorspronkelijke programma uit het Masterplan is getoetst aan de huidige marktomstandigheden en de huidige gemeentelijke kaders. Eind 2014 heeft het stedenbouwkundig plan ter inzage gelegen. Dit voorjaar vindt bestuurlijke besluitvorming plaats over het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost.

##### *Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost*

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van het Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost. Medio 2015 wordt dit bestemmingsplan in procedure gebracht.

#### *Bioscoopvoorziening*

In het najaar van 2014 is gestart met de bouw van de bioscoop met circa 2.000 stoelen (7 zalen) aan het Berlijnplein. Naar verwachting wordt in de zomer van 2015 de bioscoop opgeleverd.

#### *Berlijnplein*

De aanleg van het Berlijnplein bovenop de A2-tunnel is najaar 2014 gestart en wordt medio 2015 opgeleverd. Vooruitlopend op deze oplevering zijn eind 2014 de historische perronkappen "Perron 9" geplaatst.



kaarbeeld

**Ontwerp inrichting Berlijnplein**

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene ontwikkelingen****Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon***Tijdelijke Studentenhuisvesting*

Voor de realisatie van tijdelijke studentenwoningen en het project Skaeve Huse is een partij geselecteerd. Op dit moment worden gesprekken gevoerd over de financiële haalbaarheid van dit project. Bij een positieve uitkomst kan eind 2015 gestart worden met de bouw waarbij de oplevering naar verwachting in 2016 plaatsvindt.



foto

**Boerderij RoodNoot**

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

#### Voorblad

#### Samenvatting

#### Inhoudsopgave

#### Inleiding

#### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

#### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

#### Colofon

---

### 3.2 Woningbouw

#### 3.2.1 Parkwijk

De variantenstudie voor de stedenbouwkundige opzet van de locatie Kop Amaliapark wordt afgerond en in 2015 wordt een tender gehouden. De kavel aan de Verlengde Houtrakgracht bij winkelcentrum Parkwijk is weer beschikbaar. Nu het Islamitische centrum haar optie heeft teruggegeven wordt een herprogrammering onderzocht. Een combinatie van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen is daarbij een optie.

#### 3.2.2 Langerak

##### *Perceel Tjeerdtsraklaan/Damraklaan/Groenedijk*

Dit perceel was bestemd als woonwagenlocatie met een aantal vrijstaande woningen. Vanwege veranderd beleid komen de woonwagens te vervallen en wordt opnieuw verkaveld. Medio 2015 wordt een tender voor deze locatie van circa tien woningen uitgeschreven. Daaraan voorafgaand worden bewoners en marktpartijen geconsulteerd over de op te stellen stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden met betrekking tot het woningbouwprogramma. Op basis van het gegunde plan van de tender wordt eind 2015 een bestemmingsplanprocedure gestart. In 2016 kan vervolgens gestart worden met de bouw.

#### 3.2.3 Het Zand

In 2015 worden er woningen in De Veiling en Stationsomgeving gebouwd. Langs de Vleutensebaan wordt het eerste herontwikkelde appartementenproject in de verkoop genomen en is gestart met de bouwvoorbereiding. De 45 middeldure eengezinskoopwoningen in Tussen de Parken die vorig jaar gefaseerd verkocht zouden worden, liepen zo goed dat ze in één bouwstroom achter elkaar gebouwd zijn en opgeleverd aan de nieuwe bewoners.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

#### Voorblad

#### Samenvatting

#### Inhoudsopgave

#### Inleiding

#### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken

##### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

##### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

#### Grondexploitaties

##### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

#### Colofon

#### *De Veiling*

Het bouwrijpmaken van de bouwvelden op dit terrein wordt in 2015 afgerond. De bouw van de koopwoningen van één van de ontwikkelaars verloopt gestaag. Een deel van de koopwoningen is verkocht aan een belegger, zodat er beleggershuurwoningen beschikbaar komen. Afhankelijk van het verloop van een juridische procedure met de andere ontwikkelaar wordt de verkoop van de overige woningen in De Veiling weer gestart. De woningcorporatie levert begin 2015 de 146 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen op die vorig jaar in aanbouw genomen zijn.

Basisschool met buitenschoolse opvang 'De Oase' heeft begin 2015 zijn deuren geopend.

#### *Stationsomgeving*

In Stationsomgeving wordt gestart met het bouwrijpmaken van het terrein voor een bijzonder bouwproject van 43 woningen rond een gemeenschappelijke binnentuin. Ook worden er voorbereidingen getroffen voor de verkoop en bouw van 13 vrijstaande en geschakelde woningen grenzend aan de achterzijde van de bestaande lintbebouwing, deels op particuliere grond en deels op gemeentegrond.

#### *Appartementen langs de Vleutensebaan*

Regelmatig melden zich partijen die serieuze interesse hebben in de ontwikkeling van de appartementen. Momenteel lopen er twee studies naar de invulling van twee locaties.

#### *Zelfbouwkavels Het Zand: Johanniterveld, Parkzichtlaan en Utrechtseweg*

Op Johanniterveld wordt gestart met de bouw van de tweede zelfbouwwoning. Twee andere kavels zijn in optie uitgegeven en zullen dit jaar starten met de bouw. Voor de zelfbouwlocatie Parkzichtlaan, waar voorheen woonwagens waren gepland, wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. De vier nog overgebleven kavels aan de Utrechtseweg zullen worden herverkaveld zodat vier meer courante kavels ontstaan.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene ontwikkelingen****Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties****wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon**

---

**3.2.4 Terwijde**

In 2015 vinden de meeste activiteiten plaats in het zuiden en oosten van Terwijde.

*Muziekplein*

Mede op verzoek van de wijkraad is aan het Muziekplein in coproductie een invulling gegeven. Gedurende de eerste helft van 2015 krijgt iedereen de kans om ideeën in te brengen, na een selectieprocedure volgt een definitief plan. Het resultaat wordt in de tweede helft van 2015 bekend gemaakt.

*Winkelcentrum Terwijde*

In het komend jaar wordt het winkelcentrum steeds verder ingevuld. De twee toekomstige bouwvelden langs de Rijnkennemerlaan worden voorzien van een tijdelijke inrichting. Voor een nabijgelegen kavel wordt medio 2015 een tender gehouden.

*Terwijde Zuid*

In het voorjaar start een ontwikkelaar met de verkoop van 36 eengezinswoningen.

*Terwijde Zuidoost*

In dit gebied worden de komende jaren circa 450 woningen gebouwd, waarvan naar verwachting 180 sociale huurwoningen. Onderzocht wordt of een deel van deze huurwoningen specifiek voor de zorg ontwikkeld kan worden. De planvorming van de afzonderlijke bouwvelden is in handen van de ontwikkelaars.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

#### Voorblad

#### Samenvatting

#### Inhoudsopgave

#### Inleiding

#### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

#### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

#### Colofon

#### Zelfbouwkavels Terwijde: KubusEiland, Hoflaan en Hofboerderij

Binnen het zelfbouwproject KubusEiland zullen dit jaar twee nieuwe kubussen worden gerealiseerd. Daarnaast zal ook de modelwoning, Superlight genaamd, worden gerealiseerd. Deze modelwoning laat een vernieuwend systeem van bouwen zien.

De gronden van de zelfbouwkavels Hoflaan zijn eind 2014 tot begin 2015 bouwrijpgemaakt. Medio april zal de eerste woning worden gerealiseerd. De verwachting is dat meerdere kavels in optie worden uitgegeven dit jaar.

Het zelfbouwproject De Eiken is afgerond. De laatste woning zal daar dit jaar worden opgeleverd.

Het project Hofboerderij, wat oorspronkelijk bedoeld was voor zelfbouwkavels, is uitgegeven aan een ontwikkelaar. Dit jaar zal hiervan de verkoop starten en wordt de omgevingsvergunning aangevraagd.

#### 3.2.5 Grauwaart

##### Eerste fase

De eerste fase van Grauwaart is gereed. De laatste Singelwoningen zijn in aanbouw en worden dit voorjaar opgeleverd.

#### Zelfbouwkavels Grauwaart

Van de zelfbouwkavels in Grauwaart resteert er nog één, deze wordt dit jaar in optie uitgegeven en worden bebouwd.

##### Tweede fase

De ontwikkelaar is gestart met de verkoop van de tweede fase en het terrein wordt bouwrijpgemaakt zodra de velvergunning is verleend. Met de andere ontwikkelaar/belegger vindt overleg plaats over de ontwerpen voor de eengezinswoningen en de waardering van de grond. De bouwvoorbereiding wordt gestart zodra overeenstemming is bereikt.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

#### Voorblad

---

#### Samenvatting

---

#### Inhoudsopgave

---

#### Inleiding

---

#### Algemene

---

#### ontwikkelingen

---

#### Stand van zaken

---

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
  - Woningbouw
  - Commercieel Vastgoed
  - Parken
- 

---

#### Stand van zaken

---

#### projecten Wijk 10

- Wonen
  - Commercieel Vastgoed
- 

---

#### Grondexploitatiest

---

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
  - Toelichting
- 

---

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
  - Scenario's
- 

---

#### Colofon

#### 3.2.6 Hoge Weide

In 2015 wordt in samenwerking met de geselecteerde ontwikkelaars verder gewerkt aan lopende woningbouwprojecten. Daarnaast worden de selecties gestart voor nieuwe woningbouwprojecten en vrije kavels te koop aangeboden. Dit jaar worden bijna 350 woningen opgeleverd en een groot deel van de openbare ruimte ingericht. Ook start de participatie voor de inrichting van de speelplekken.

De planvoorbereiding voor de speeltuin is gestart. In overleg met de kerk-boerderij en de uitvaartverzorging wordt onderzocht of een combinatie van zorgwoningen en dagbesteding gerealiseerd kan worden naast de kerk-boerderij.

#### Zelfbouwkavels Hoge Weide

Dit voorjaar start de verkoop van de derde en laatste fase van de zelfbouwkavels Hoge Weide; er worden elf kavels in verkoop gebracht. De verwachting is dat al deze kavels in 2015 in optie worden uitgegeven en daarna verkocht en bebouwd. Dit zal ook nog een doorloop kennen in 2016.

#### 3.2.7 Leeuwesteyn

Via een Europese aanbestedingsprocedure is voor Leeuwesteyn een stedenbouwkundig bureau geselecteerd en er is een Stedenbouwkundige planschets gemaakt. De Wijkraad, het Natuur- en Milieuplatform en (toekomstige) bewoners van Leidsche Rijn zijn betrokken bij de planvorming in "Tour de Leeuwesteyn". Na een inventarisatie van het gebied zijn aanvullende voorwaarden geformuleerd voor het ontwerpen van een aantrekkelijke nieuwe woonwijk die de verbinding vormt tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad.

De bomeninventarisatie heeft vragen opgeroepen bij de raadscommissie en er is opdracht gegeven om zo veel mogelijk bomen te handhaven. In april 2015 worden alternatieve varianten van de Stedenbouwkundige planschets voorgelegd inclusief financiële en stedenbouwkundige consequenties. Het Stedenbouwkundig Plan loopt hierdoor enige vertraging op, maar zal naar verwachting na de zomer worden vastgesteld.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene ontwikkelingen****Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon***Fietsbrug*

De aannemersselectie voor de fietsbrug Oog in Al is gereed en het krediet is vrijgegeven. Medio 2015 zal het landhoofd worden aangelegd en wordt gestart met de bouw van de brug.

**3.2.8 Rijnvliet**

In 2012 is het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet vastgesteld. In deze wijk komen circa 1.000 woningen. Eind 2014 is de ontwikkeling van Rijnvliet weer opgepakt. In 2015 wordt gewerkt aan het bestemmingsplan en de voorbereiding op het bouwrijpmaken. Het eerste plandeel dat gebouwd zal worden is Rijnvliet-zuid.

**3.2.9 Tijdelijke voorzieningen**

Op locaties waar langere tijd geen ontwikkelingen voorzien zijn, is het mogelijk tijdelijke voorzieningen te huisvesten. Hiertoe is op [www.leidscherijn.nl](http://www.leidscherijn.nl) een kaart voor tijdelijk grondgebruik geplaatst.

*Het Zand*

Er worden regelmatig (tijdelijke) initiatieven gefaciliteerd. Zo wordt met bewoners een tijdelijke speelplek in Waterwijk/Stationsomgeving ingericht en is er overleg over een tijdelijke ontmoetingsplek (VINEXmarkt) in de Stationsomgeving. Het tijdelijk gebruik van de grond naast de atelierwoningen als moestuin wordt voortgezet.

*Terwijde*

Op de locatie 'Hofboerderij' wordt het bewonersinitiatief De Halte, waarbij bewoners zelf hun groente verbouwen, tenminste één jaar voortgezet. Nabij zorgcomplex De Ingelanden zal, ook op verzoek van de bewoners, een braakliggend terrein worden voorzien van bloemenmengsel speciaal voor bijen.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene ontwikkelingen****Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon**

De noodlokalen op veld 4 in Terwijde Zuidoost zullen vermoedelijk worden verbouwd om voor enkele jaren een VMBO-tl te huisvesten. Ook het omliggende terrein wordt heringericht.

*Hoge Weide*

In 2015 blijven de tijdelijke voorzieningen (bibliotheek, voetbalkooi, zendmast en kinderdagverblijf) nog aan de Kruidenlaan gevestigd en wordt gewerkt aan de komst van een tijdelijk gezondheidscentrum. Aan de Hogeweide huurt de Protestantse gemeente de boerderij De Hoef voor kerkdiensten. Daarnaast zijn er in De Hoef tijdelijk een uitvaartcentrum en kinderopvang gevestigd. In 2015 werkt de Protestantse gemeente in overleg met Bureau NegenTien een plan uit waarbij de kerk, eventueel samen met overige partijen, het eerste recht krijgt om de boerderij aan te kopen.

*Leeuwesteyn*

Naast het Informatiecentrum Leidsche Rijn heeft een hondenuitlaatservice een tijdelijke plek gekregen. In het Informatiecentrum wordt een permanente "Expo Leidsche Rijn" gerealiseerd die de ontwikkeling van Leidsche Rijn als Vinex-locatie laat zien. Verder wordt met activiteiten en facilitering van initiatieven ingespeeld op de Tour de France en het jaar van de ruimte.

**3.2.10 Particuliere initiatieven**

In het project Slingeraklaan/Zandweg is de bouw gestart van 28 starterswoningen en 8 stadsvilla's. De bouw van de drie vrijstaande woningen is nog niet gestart omdat de verkoop nog niet vlot. Een alternatieve methode van uitgifte wordt onderzocht. Als aanvulling op dit project is voor het perceel Zandweg 68 een wijzigingsplan vastgesteld voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Naar verwachting start de bouw van deze woningen in 2015.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

#### Voorblad

#### Samenvatting

#### Inhoudsopgave

#### Inleiding

#### Algemene

#### ontwikkelingen

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

#### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

#### Colofon

Het noodlijdende tuincentrum aan de weg 't Zand heeft haar grond verkocht aan een ontwikkelaar.

Deze heeft een plan opgesteld voor twee zeer ruime woningen met bedrijf/kantoor aan huis op kavels van 1.000m<sup>2</sup> die passen bij de lintbebouwing aan de weg 't Zand en de geschakelde woningen op het achterterrein. Overleg met de buurt heeft tot aanpassingen geleid die overlast bij huidige bewoners tot een minimum beperkt.

De Metaalkathedraal is gekocht door een particulier en vormt het groene en culturele trefpunt van Rijnvliet. Achterstallig onderhoud aan het pand wordt verholpen en er wordt ruimte gecreëerd voor horeca en (meer) ateliers. De tuin achter het pand wordt ingericht als cultuurpark en sluit aan op het toekomstige park Rijnvliet.

Op dit moment lopen er diverse kansrijke en minder kansrijke initiatieven van ontwikkelaars/bewoners voor ontwikkelingen op particuliere kavels, deze worden vanuit Bureau NegenTien begeleid. Er zijn nog geen startdocumenten vastgesteld of bruikleenovereenkomsten getekend.

In Papendorp wordt in 2015 een tijdelijke hondenopvang gerealiseerd op een bedrijfskavel. De voorbereidingen hiervoor zijn al in 2014 gestart.

### 3.3 Commercieel Vastgoed

#### 3.3.1 De Wetering Zuid

##### Bouw- en woonrijpmaken

De Wetering Zuid is geheel woonrijp met uitzondering van de tweede brugontsluiting van de kavel waarop het crematorium wordt gerealiseerd.

##### Uitgifte en lopende bouwplannen

De uitgifte van nieuwe bedrijfskavels in De Wetering Zuid verloopt moeizaam. Gesprekken over een nieuwe ontwikkeling lopen, maar het is nog onduidelijk of dit daadwerkelijk tot uitgifte gaat leiden.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

#### Voorblad

---

#### Samenvatting

---

#### Inhoudsopgave

---

#### Inleiding

---

#### Algemene ontwikkelingen

---

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
  - Woningbouw
  - Commercieel Vastgoed
  - Parken
- 

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
  - Commercieel Vastgoed
- 

#### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
  - Toelichting
- 

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
  - Scenario's
- 

#### Colofon

---

Begin 2015 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw. Naar verwachting vindt de oplevering van het crematorium in 2016 plaats.

Sinds 30 januari 2014 geldt een nieuw actualiseringplan Bestemmingsplan De Wetering. Hiervoor loopt echter ook nog een beroepsprocedure bij de Raad van State. De uitspraak wordt op korte termijn verwacht.

Voor de programmatische invulling van The Wall is de ambitie aangescherpt door op stedelijk niveau leisure-initiatieven primair in The Wall te faciliteren. Voor een nieuw leisure-initiatief moet een vergunningstraject worden doorlopen.

#### **3.3.2 Leeuwesteyn Zuid**

Voor KWS/Nedal is een bestemmingsplan in procedure gebracht dat naar verwachting in het derde kwartaal aan de raad wordt voorgelegd. Uitgangspunt daarbij is handhaving van de asfaltcentrale. De zonering van het bedrijventerrein wordt aangepast aan de actuele situatie zodat de realisatie van Leeuwesteyn (Noord) mogelijk is.

#### **3.3.3 Papendorp Noord**

Dit jaar wordt een tender uitgeschreven voor een tijdelijk paviljoen met diverse voorzieningen op het Taatsenplein. De verwachting is dat zowel mensen die in Papendorp werken als mensen die met het openbaar vervoer reizen daarmee in hun behoefte worden voorzien.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

#### Voorblad

---

#### Samenvatting

---

#### Inhoudsopgave

---

#### Inleiding

---

#### Algemene ontwikkelingen

---

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
  - Woningbouw
  - Commercieel Vastgoed
  - Parken
- 

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
  - Commercieel Vastgoed
- 

#### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
  - Toelichting
- 

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
  - Scenario's
- 

#### Colofon

---

#### 3.3.4 Papendorp Zuid

Eén van de prioriteiten uit de kantorenstrategie betreft de afronding van De Taats Zuid. Op dit moment zijn er nog geen nieuwe partijen in beeld.

De verhuur van leegstand in de bestaande panden in Papendorp verloopt nog steeds goed. Sinds 1 januari is Bol.com gevestigd in het WTC (voormalig Capgemini).

Brasserie De Steiger zal in 2015 parkeerruimte realiseren op de tegenoverliggende kavel, zodat er geen sprake meer is van parkeeroverlast. Eind 2014 is het OV-knooppunt op het Taatsenplein geopend.

#### 3.3.5 Strijkviertel

Bedrijfenterrein Strijkviertel wordt de komende jaren niet ontwikkeld. Reden is dat de prioriteit voor de ontwikkeling van bedrijfenterreinen binnen Leidsche Rijn bij De Wetering Zuid en Haarrijn ligt. Dit biedt in Strijkviertel de mogelijkheid voor initiatieven op het gebied van (tijdelijke) leisure. Een initiatief voor paintball is inmiddels om ruimtelijke overwegingen afgehaakt.

In 2014 is een visie opgesteld voor Hooggelegen, voormalig Passtuk. Ook zijn in 2014 gesprekken gestart met een initiatiefnemer voor deze locatie. In 2015 worden de werkzaamheden voortgezet op het gebied van verwerving, voorbereiding bouwrijpmaken, evenals het in gang zetten van juridisch-planologische procedures ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

#### Voorblad

---

#### Samenvatting

---

#### Inhoudsopgave

---

#### Inleiding

---

#### Algemene ontwikkelingen

---

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

---

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

---

#### Grondexploitatie

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

---

#### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

---

#### Colofon

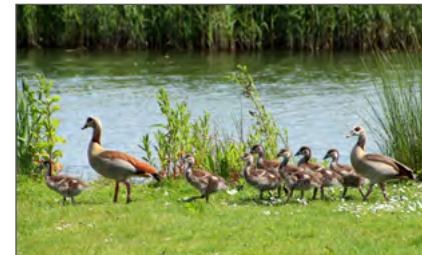
### 3.4 Parken

#### 3.4.1 Máximapark

Het Máximapark nadert haar voltooiing en wordt veel bezocht. Voor 2015 staan wederom diverse evenementen en festivals gepland. Hoogtepunten dit jaar worden de opening van het Castellum Hoge Woerd, herbouw van de monumentale Jeremiebrug en het gereedkomen van het laatste deel van het stadspark, de Binnenhof-zuid.

#### *De Binnenhof*

De landhoofden worden inmiddels gebouwd en de Jeremiebrug wordt medio 2015 geplaatst. In de Binnenhof-zuid worden diverse watergangen en een vijver gegraven, heuvels gecreëerd, het initiatief "de Samenloop" ingepast, een deel van het Slingerpad en de Beukenstrip aangelegd en bosplantsoen en bomen aangeplant. In de Vlinderhof wordt een tijdelijk onderkomen gerealiseerd voor de vrijwilligers voor het beheer van de sieruin. Ook wordt bekeken of het pontje gebruiksvriendelijker kan worden.



foto's  
Máximapark

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene ontwikkelingen****Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
  - Woningbouw
  - Commercieel Vastgoed
  - Parken
- 

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
  - Commercieel Vastgoed
- 

**Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
  - Toelichting
- 

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
  - Scenario's
- 

**Colofon**

foto

**De Meern I onderweg****Castellum Hoge Woerd**

In 2014 is de bouw gestart van Castellum Hoge Woerd. De publieksopening zal na de zomer van 2015 zijn. Op 11 maart is het Romeinse Schip "De Meern I" onder grote belangstelling ingepast. In het voorjaar en zomer volgt de inrichting van de buitenruimtes, de horeca, het museum, het theater en de stallen van Utrecht Natuurlijk. Er is een ondernemer gecontracteerd voor de horeca in het Castellum en voor de zalenverhuur. Het Castellum belooft een grote publiekstrekker te worden in een unieke combinatie van erfgoed, theater, stadsboerderij en horeca.

### 3. Stand van zaken projecten Wijk 9 (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene ontwikkelingen****Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties****wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon***Hoge Woerd/Alendorperweg*

De bouw van het cultureel Islamitisch centrum Leidsche Rijn in Hoge Woerd is gestart. De organisatie van de Hindoetempel heeft de gemeente om uitstel verzocht. Op kavel Alendorperweg 99 wordt een kerk ontwikkeld. Het stedenbouwkundig plan is vastgesteld en in 2015 staat de start van de bouw gepland.

*De Vikingrijn*

Nog niet alle delen van de Vikingrijn zijn gegraven. Momenteel worden de onderzoeken met bijbehorende rapportages afgerond als voorbereiding op de peilbesluitprocedure voor heel Leidsche Rijn. Deze procedure wordt eind 2015 door HDSR gestart en vervolgens teruggekoppeld aan de bewoners. De peilbesluitprocedure wordt in nauw overleg met Bureau NegenTien en overige gemeentelijke onderdelen voorbereid en voorzien van een onderbouwing.

*Den Engh*

Maart 2015 heeft nieuwe restaurant "Dengh!" haar deuren geopend in de historische en gerestaureerde boerderij Den Engh. Met de ingebruikname van deze boerderij is de ontwikkeling en realisatie van Ridderhofstad Den Engh (boerderij Enghlaan 17 en boerderij Enghlaan 19) gereed.

**3.4.2 Willem-Alexanderpark**

Het park is grotendeels gereed, alleen de banken en de tribune moeten nog geplaatst worden. Door kinderen uit de buurt is samen met kunstenaars van Via Vinex een kunstwerk gemaakt dat medio 2014 geplaatst is in het Willem-Alexanderpark.

In 2015 worden bijenkasten en insectenhotels geplaatst voorbij de eet- en pluktuin, zodat daarover ook natuureducatie gegeven kan worden.

## 4. Stand van zaken projecten Wijk 10

**Voorblad**

**Samenvatting**

**Inhoudsopgave**

**Inleiding**

**Algemene ontwikkelingen**

**Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

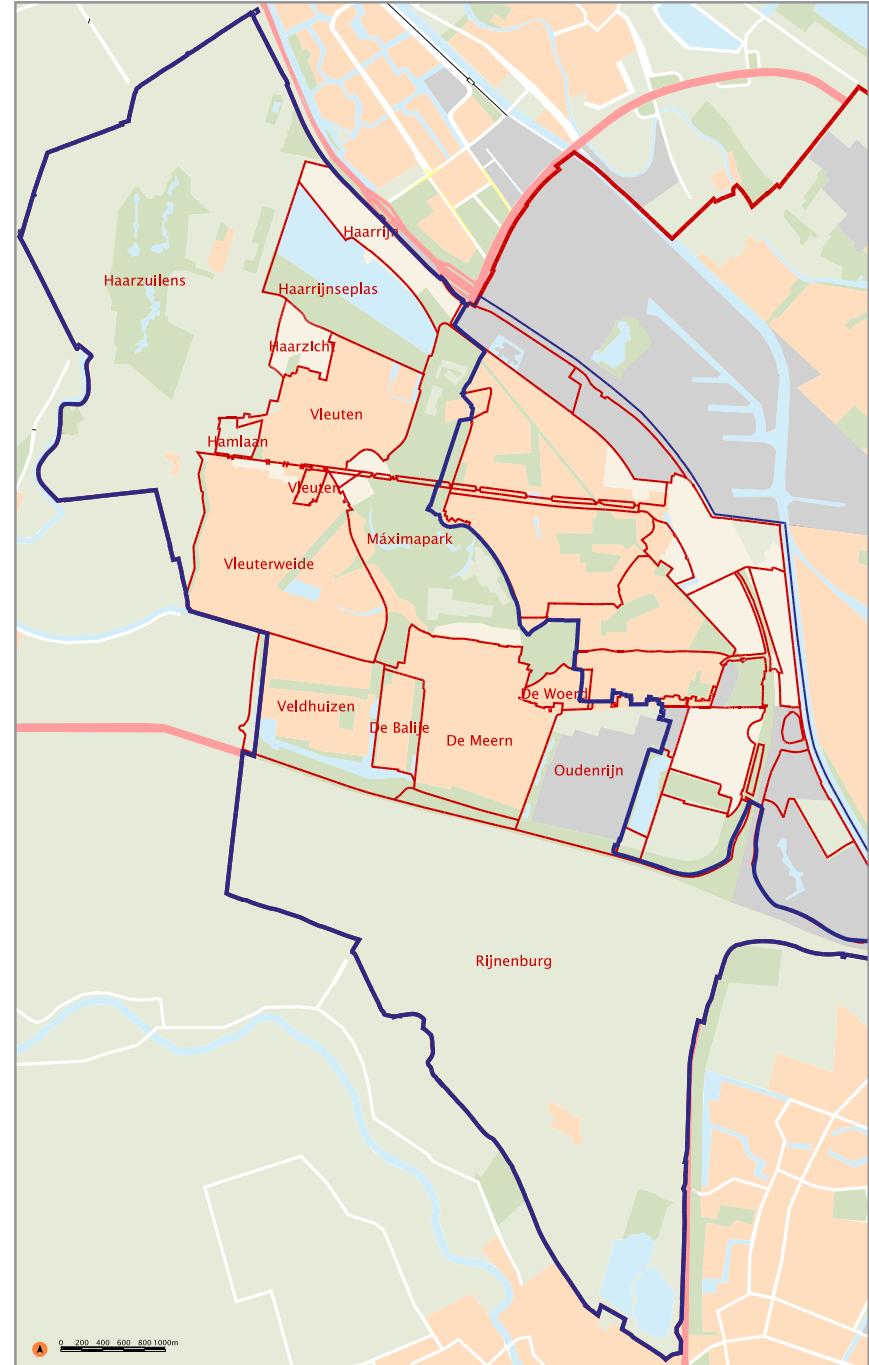
**Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon**



kaartbeeld

**Deelgebieden wijk 10**

## 4. Stand van zaken projecten Wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 4.1 Wonen

#### 4.1.1 Veldhuizen

Op Haarlerberg worden dit jaar vier woningen gerealiseerd door een ontwikkelaar. Na de realisatie van deze woningen is Veldhuizen afgerond.

#### 4.1.2 Vleuterweide

In Vleuterweide wordt een aantal herontwikkelingen verwacht, waaronder die in Het Centrum (deelplan 4). Over een aantal van deze ontwikkelingen zal via Uitwerkingsplannen opnieuw bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden. In deelplan 5 (De Erven) heeft het VMBO in het aangepaste Stedenbouwkundig Plan een definitieve plek gekregen. De Utrechtse Vastgoed Organisatie is met het schoolbestuur gestart met de voorbereidingen.

#### 4.1.3 Centrumplan Vleuten

De ontwikkeling met een eerder geselecteerde ontwikkelaar heeft niet tot resultaat geleid. Inmiddels wordt met eerstelijns gezondheidszorgpartijen onderzocht of een solitair gezondheidscentrum mogelijk is

#### 4.1.4 Hart van De Meern

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor De Meern zuid wordt in het voorjaar van 2015 vastgesteld. Voor het noordwest-kwadrant van het Hart van De Meern worden gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar. Dit leidt naar verwachting dit jaar tot een programma met voornamelijk eengezinswoningen. Voor Rhenomare/van den Brandhof wordt gesproken met een ontwikkelaar die namens de eigenaren optreedt. Ook hier is de verwachting dat dit jaar een bouwplan wordt gepresenteerd dat binnen de randvoorwaarden past. Daarnaast worden in 2015 plannen gemaakt voor de openbare ruimte, het plein en de Meerndijk. De Meernbrug wordt opgeleverd.

## 4. Stand van zaken projecten Wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### 4.1.5 Gemeentewerf Vleuten

Eind 2014 is de bouw gestart van de eerste woning aan de Den Hamstraat in Vleuten. Deze woning zal in 2015 worden opgeleverd. De twee andere zelfbouwkavels zijn in 2015 in optie genomen. Initiatiefnemers willen de twee kavels samenvoegen tot één kavel en daar een woning op realiseren. In 2015 wordt de benodigde procedure doorlopen.

#### 4.1.6 Haarzicht

Haarzicht wordt ontwikkeld via een zelfrealisatiemodel. Groep Haarzicht is verantwoordelijk voor de planontwikkeling en realisatie van woningen en openbare ruimte, binnen de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden. De Groep Haarzicht gaat medio 2015 het aangepaste concept Stedenbouwkundig Plan ter vaststelling aanbieden. De ambtelijke toetsing en bestuurlijke besluitvorming wordt door het Bureau NegenTien gecoördineerd. Ook wordt met Groep Haarzicht onderhandeld over de anterieure ontwikkelovereenkomst. Het opstellen van de overeenkomst wordt door Bureau NegenTien verzorgd. In 2015 gaan het Stedenbouwkundig Plan, de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan Haarzicht het besluitvormingstraject in. Het Stedenbouwkundig Plan wordt na inspraak door de Raad vastgesteld. Het bestemmingsplan verloopt volgens de wettelijke procedure.

Al naar gelang de voortgang worden in 2015 door Groep Haarzicht ook de eerste inrichtingsplannen voor de openbare ruimte gemaakt. Deze moeten worden goedgekeurd door StadsWerken net als de bestekken bouw- en woonrijpmaken. De coördinatie hiervan ligt ook hier bij Bureau NegenTien. Dit jaar wordt op het gemeentelijk perceel de asbest gesaneerd.

## 4. Stand van zaken projecten Wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### 4.1.7 Haarrijn, onderdeel woningbouw

Als vervolg op een reeds langlopend onderhandelingstraject, worden de onderhandelingen over aankoop van de grond met één van de twee grondeigenaren weer opgepakt. Ook worden de onderhandelingen over grondruil met de andere grondeigenaar afgerond.

Naar aanleiding van strengere geluidswetgeving, veranderde marktomstandigheden, (tijdelijke) initiatieven van buiten en reeds opgedane ervaringen met de strandzone worden het Stedenbouwkundig Plan Haarrijn en strandzone opnieuw bekeken en geactualiseerd.

#### 4.1.8 Máximapark, onderdeel woningbouw

##### *Wilhelminalocatie*

De bouw van fases 2 en 3 starten dit jaar. De oplevering van de eerste woningen van fase 1 vindt plaats vóór de zomer. De oplevering van de woningen van fase 2 en 3 volgen later dit jaar. Het woonrijpmaken vindt plaats voor oplevering van de woningen en hiervoor moeten de inrichtingsplannen nog deels worden aangepast. Vóór oplevering van de woningen in fase 2 en 3 wordt het geluidsscherm bij Wilhelminalaan 6-8 gerealiseerd.

Dit jaar worden de bestaande schoorstenen onderzocht zowel wat betreft de onderbouw (fundering) als de bovenbouw. Aan de hand van deze uitkomsten worden plannen gemaakt door de ontwikkelaar voor integratie van deze schoorstenen binnen twee woningbouwkavels in overleg met afdeling Monumenten en Bureau NegenTien. Het stookhok bij één van de schoorstenen wordt dit jaar gesloopt en de asbest gesaneerd.

##### *ParkZuid*

Dit jaar start de bouw van de eerste drie kavels.

## 4. Stand van zaken projecten Wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### *Zelfbouwkavels Máximapark*

#### *ParkNoord*

In 2015 worden de entreekavels in ParkNoord herverkaveld tot 3 kavels geschikt voor zelfbouw. Dit zal gebeuren middels een SP precisering. De verwachting is dat al deze 3 kavels in 2015 in optie worden uitgegeven.

#### *ParkWest*

In 2015 wordt een woning gelegen aan de Hoekelumseboslaan gerealiseerd. De verwachting is dat ook de Berlagekavel aan de entree van het activiteitenterrein in optie wordt uitgegeven.

#### **4.1.9 Tijdelijke voorwwzieningen**

Op locaties waar langere tijd geen ontwikkelingen voorzien zijn, is het mogelijk tijdelijke voorzieningen te huisvesten. Daarvoor is op [www.leidscherijn.nl](http://www.leidscherijn.nl) een kaart voor tijdelijk grondgebruik geplaatst.

#### *Veldhuizen*

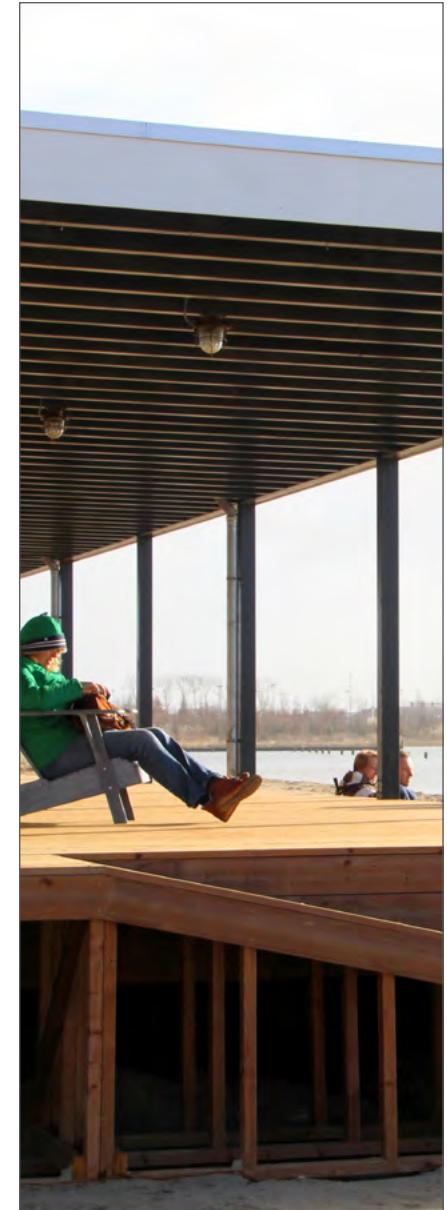
In 2015 wordt het tijdelijk kinderdagverblijf in Veldhuizen omgezet in een definitieve vestiging. De omgevingsvergunning is aangevraagd.

#### *Haarrijn*

Eind 2014 is het tijdelijke strandpaviljoen 'Key West' aan de Haarrijnseplas geopend, waarmee dit strandseizoen een mooie uitbreiding van de voorzieningen is gekomen. Er kunnen ook ruimtes gehuurd worden voor feesten en partijen.

foto

**strandpaviljoen**



## 4. Stand van zaken projecten Wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### 4.1.10 Particuliere initiatieven

Momenteel is één particulier initiatief in uitvoering, de bouw van 37 appartementen voor senioren aan de Rijnweide in Vleuten. De bouw envelop van Rijnweide zal in het eerste kwartaal van 2015 worden vastgesteld. Daarnaast lopen er diverse kansrijke en minder kansrijke initiatieven van ontwikkelaars/bewoners voor ontwikkelingen op particuliere kavels. Deze worden vanuit Bureau NegenTien begeleid, maar er zijn nog niet in alle gevallen startdocumenten voor vastgesteld of bruikleenovereenkomsten getekend.

Maatschappelijke partijen zijn gevraagd om een voorstel te doen voor de opvang van de moeilijkst plaatsbare daklozen in de regio. Stichting De Heem heeft een voorstel gedaan voor een tijdelijke voorziening aan de Heycopperkade in Rijnenburg die opvang biedt aan circa 23 daklozen. Na een buurtconsultatie vraagt De Heem een omgevingsvergunning aan met een tijdelijk afwijkingsbesluit voor maximaal 10 jaar.

## 4.2 Commercieel Vastgoed

### 4.2.1 Haarrijn

In Haarrijn zijn in 2014 twee nieuwe intentieovereenkomsten en twee uitgifteovereenkomsten gesloten. In 2015 wordt gebouwd aan twee nieuwe bedrijfspanden. Zodra de planologische procedures voor een brandstofverkooppunt en een Skydive Center zijn afgerond, kan ook met de bouw hiervan worden begonnen. Naar verwachting wordt dit jaar ook gestart met de bouw van een pick-up-point.

### 4.2.2 Hamlaan

In 2015 worden de mogelijkheden onderzocht om een begraafplaats zonder aula te realiseren. De omliggende recreatiezone is aangelegd en het terrein is bouwrijp.

## 4. Stand van zaken projecten Wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitatie wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### 4.2.3 Oudenrijn

Vorig jaar is in Oudenrijn één kavel uitgegeven, start bouw heeft intussen plaatsgevonden. Voor 2015 is de verwachting dat twee kavels worden uitgegeven.

De uitbreiding van Oudenrijn ten noorden van de HOV-baan wordt dit jaar bouwrijpgemaakt.

#### 4.2.4 Tijdelijke voorzieningen

Op locaties waar langere tijd geen ontwikkelingen zijn voorzien, is het mogelijk tijdelijke voorzieningen te huisvesten.



foto

strandpaviljoen

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

<b>Voorblad</b>	
<b>Samenvatting</b>	
<b>Inhoudsopgave</b>	
<b>Inleiding</b>	
<b>Algemene ontwikkelingen</b>	
<b>Stand van zaken projecten Wijk 9</b>	
- Leidsche Rijn Centrum	
- Woningbouw	
- Commercieel Vastgoed	
- Parken	
<b>Stand van zaken projecten Wijk 10</b>	
- Wonen	
- Commercieel Vastgoed	
<b>Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10</b>	
- Financiële positie	
- Toelichting	
<b>Wendbaarheid en weerbaarheid</b>	
- Wendbaarheid en weerbaarheid	
- Scenario's	
<b>Colofon</b>	

### 5.1 Financiële positie

De mutaties op basis van de actualisatie 2015 van het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn zijn als volgt:

Beginstand 1-1-2014	-/- 7,0 miljoen
Prijspeil (2014 naar 2015)	-/- 0,2 miljoen
<b>Eindstand actualisatie 2014 (ncw, prijspeil 1-1-2015)</b>	<b>-/- 7,2 miljoen</b>

*Mutaties actualisatie op hoofdlijn*

Woningbouw	+ 13,6 miljoen
Leidsche Rijn Centrum	-/- 7,7 miljoen
Commercieel Vastgoed	-/- 6,8 miljoen
Parken en Plas	+ 1,4 miljoen
Infrastructuur	+ 2,5 miljoen
Overall posten	+ 0,7 miljoen
<b>Eindstand 1 januari 2015 (ncw, prijspeil 1-1-2015)</b>	<b>-/- 3,5 miljoen</b>

Voor de negatieve stand van de grondexploitatie is een voorziening gevormd. Een toelichting op de actualisatie van de grondexploitatie Leidsche Rijn op hoofdlijn is opgenomen in paragraaf 5.2, de bij de actualisatie gehanteerde parameters worden in paragraaf 5.3 toegelicht.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 5.1.2 Overige grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

In wijk 9 en wijk 10 bevinden zich naast de grondexploitatie Leidsche Rijn ook de grondexploitatieprojecten Oudenrijn West, Kern Vleuten, Hart van De Meern en de Gemeentewerf Vleuten. Het resultaat van de 4 grondexploitatieprojecten wordt afgerekend met de reserve grondexploitatie.

#### Oudenrijn West

Het positieve saldo van de grondexploitatie Oudenrijn West is met 6,2 miljoen euro gelijk aan 2014. De komende 2 jaar wordt de uitgifte van de laatste kavels van in totaal bijna 25.000 m<sup>2</sup> voorzien waarna het project eind 2016 kan worden afgesloten.

#### Kern Vleuten

Het negatieve saldo van de grondexploitatie Kern Vleuten is met -/- 8,0 miljoen euro gelijk aan 2014. Voor het negatieve saldo is een voorziening getroffen.

#### Hart van De Meern

Het negatieve saldo van de grondexploitatie Hart van De Meern is met -/- 0,8 miljoen euro gelijk aan 2014. Voor het negatieve saldo is een voorziening getroffen.

Het risicoprofiel op extra kosten voor planvoorbereiding, sanering, archeologie en kabels & leidingen is afgelopen jaar afgenummerd. Voor bodemsanering, archeologie en kabels & leidingen is aanvullend onderzoek verricht.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

---

### Voorblad

---

### Samenvatting

---

### Inhoudsopgave

---

### Inleiding

---

### Algemene ontwikkelingen

---

### Stand van zaken

---

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
  - Woningbouw
  - Commercieel Vastgoed
  - Parken
- 

---

### Stand van zaken

---

#### projecten Wijk 10

- Wonen
  - Commercieel Vastgoed
- 

---

### Grondexploitaties

---

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
  - Toelichting
- 

---

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
  - Scenario's
- 

---

### Colofon

### Gemeentewerf Vleuten

Het negatieve saldo van 11.000 euro is door lagere sloopkosten in 2014 gestegen naar circa 80.000 euro positief. In 2015 is de uitgifte van de 2 resterende kavels voorzien waarna de inrichting van de openbare ruimte afgerond kan worden.

### 5.2 Toelichting actualisatie grondexploitatie Leidsche Rijn op hoofdlijn

#### 5.2.1 Woningbouw

Op hoofdlijn zijn de mutaties in de deelgebieden met als voornaamste programma woningbouw als volgt te specificeren:

Hoge Weide	+ 10,7 miljoen
Terwijde	+ 2,7 miljoen
Grauwaart	+ 1,9 miljoen
Leeuwesteyn	-/- 3,1 miljoen
Máximapark woningbouw	+ 0,8 miljoen
Veldhuizen	+ 0,6 miljoen
<b>Mutaties woningbouw</b>	<b>+ 13,6 miljoen</b>

#### Hoge Weide

Op basis van de DO IP raming (begin 2015) en actualisatie van de nog uit te voeren werkzaamheden is het uitvoeringsbudget (incl. VAT kosten) met 6,0 miljoen euro naar beneden bijgesteld. Het voordeel wordt met name veroorzaakt door het ophogen met grond in plaats van zand, goedkopere uitvoering kunstwerken en het ontbreken van tegenvallers. Het bijstellen van het uitvoeringsbudget betekent tevens dat ook de VAT kostenraming naar beneden kan worden bijgesteld. In de grondexploitatie is door herontwikkeling een deel van de parkeerbijdragen niet meer benodigd en zijn geraamde bijdragen bij de ontwikkeling van een bouwblok niet ingezet en daarmee komen te vervallen (positief effect 0,9 miljoen euro).

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

De hogere grondopbrengsten van ruim 4 miljoen euro zijn enerzijds behaald door contractafspraken met hogere grondwaarden dan geraamd in de grondexploitatie en anderzijds het herontwikkelen van enkele woningbouwblokken. Met name het herontwikkelen van bepaalde blokken, van traditionele bouw, naar uitgifte in vrije kavels heeft een groot positief effect.

In 2015 is gepland dat 11 bouwblokken worden uitgegeven tegen een grondwaarde van ruim 10,0 miljoen euro. In de vier jaren vanaf 2016 is gepland de overige woningbouw -en de niet woningbouw- (excl. kantoren) opbrengsten binnen te halen. De opbrengsten voor kantoren staat gepland voor 2034-2037. In het komend jaar wordt onderzocht of het mogelijk is een deel van het kantorenprogramma om te zetten naar eengezinswoningbouw. Uitgangspunt is een neutraal saldo en snellere ontwikkeling van dit gebied.

### Terwijde

Het woonrijpmaken van het winkelcentrum is in volle gang. De meeste werkzaamheden in de openbare ruimte vinden nog plaats in het zuidoostelijke deel van Terwijde. Verder moeten er nog een aantal bouwvlekken in de rest van Terwijde uitgegeven worden (11b, Hoflaan en Hofboerderij), waarna die locaties nog woonrijp gemaakt moeten worden.

Een belangrijke oorzaak van de verbetering van het saldo is betreft het verlagen van de kosten doordat het woonrijpmaken van het winkelcentrum Terwijde goedkoper uitviel, en ook de inrichting van Terwijde Zuidoost blijkt minder te kosten dan voorzien.

### Graauwaart

Het saldo van de grondexploitatie is verbeterd met 1,9 miljoen euro. Dit is het gevolg van vrijval van geraamde kostenbudgetten BRM + WRM. De afzet van de woningbouw gaat voorspoediger dan vooraf geraamd. Komend jaar is de verwachting dat een belangrijk deel van fase 2 afgerekend wordt met de ontwikkelaar. In 2017 staat nog een bouwblok gepland en in 2019 de laatste woningen. Onder alle nog uit te geven woningen ligt een overeenkomst met een ontwikkelaar.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### Leeuwesteyn

In 2014 is gestart met het maken van een Stedenbouwkundig Plan voor Leeuwesteyn. Op basis van het huidige ontwerp van het Stedenbouwkundig Plan zijn de ramingen en fasering van de nog te maken kosten (bouw- en woonrijp maken) en van de nog te realiseren opbrengsten (bouwprogramma) geactualiseerd. Per saldo heeft dit een negatief effect van 3,1 miljoen euro. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er minder woningen in het plan gerealiseerd kunnen worden.

Het SP wordt naar verwachting na de zomer aan de raad voorgelegd. De eerste woningbouwuitgiftes zijn gepland in 2017. Voorafgaand hieraan zal het plangebied opgehoogd worden en zal er gestart worden met het bouwrijp maken. De werkzaamheden voor de fietsbrug zijn gestart.

De raadscommissie heeft opdracht gegeven om alternatieve plannen van de stedenbouwkundige planschets Leeuwesteyn uit te werken waarbij zo veel mogelijk bestaande bomen gehandhaafd kunnen worden. Afhankelijk van de uitkomst van de Raadscommissie kan het saldo van Leeuwesteyn negatief wijzigen.

### Máximapark woningbouw

De woningbouw rond het Máximapark wordt gerealiseerd in de periode 2015 - 2025. Uitgifte van de kavels in de Noordpunt is gefaseerd in 2015 - 2019. Het positieve verschil van 0,8 miljoen euro bij de opbrengsten wordt veroorzaakt door aanpassen van de opbrengst voor woningbouwkavels, en aanpassing van de opbrengst van bestaande in te passen woningen.

### Veldhuizen

Het positieve resultaat van 0,6 miljoen euro wordt veroorzaakt door een extra opbrengst voor de verkoop van het kinderdagverblijf (0,3 miljoen euro) en de vrijval van resterend budget WRM.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 5.2.2 Leidsche Rijn Centrum

Het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn Centrum is met 16,7 miljoen gedaald. Hiervoor zijn 3 oorzaken :

1. het verlagen van 47.000 m<sup>2</sup> bvo detailhandel naar 38.400 m<sup>2</sup> bvo detailhandel (-/- 5,5 miljoen euro), zie paragraaf 2.3;
2. het later faseren van de uitgifte van kantoren en detailhandel (-/- 9,0 miljoen euro);
3. het niet indexeren van de grondopbrengsten in 2015 (-/- 2,0 miljoen euro).

Aanvankelijk omvatte het detailhandelsprogramma 47.000 m<sup>2</sup> bvo. Op basis van het Ontwikkelingskader Detailhandel is dit terug gebracht tot 38.400 m<sup>2</sup> bvo. In de voorliggende actualisatie is deze verlaging financieel vertaald.

In 2014 is er aanvullende reservering marktprijscorrectie opgenomen (zie paragraaf 5.3.4), hierin is ook opgenomen het verkleinen en faseren van LRC. Dit bedrag kan daarom worden ingezet om het financiële effect van de vermindering m<sup>2</sup> van 5,5 miljoen euro geheel op te vangen. Ook kan 3,5 miljoen euro als gevolg van vertraging in uitgifte kantoren worden opgevangen. Resteert een verslechtering van 7,7 miljoen euro.

### 5.2.3 Commercieel Vastgoed

De Wetering	-/- 0,5 miljoen
Papendorp	-/- 3,4 miljoen
Haarrijn	-/- 2,0 miljoen
Strijkviertel	-/- 0,9 miljoen
<b>Mutaties Commercieel Vastgoed</b>	<b>-/- 6,8 miljoen</b>

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### *De Wetering*

In de Wetering Zuid moet nog ruim 112.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfskavels uitgegeven worden. In 2016 staat de eerste opbrengst geraamd. Begin 2015 worden gesprekken gevoerd met een partij die interesse heeft getoond zich op de Wetering Zuid te vestigen. Het negatieve verschil wordt volledig veroorzaakt door het niet indexeren van de grondprijs in 2015.

#### *Papendorp*

Het saldo op contante waarde verslechterd door het doorverschuiven van de gehele kantorenuitgifte met één jaar.

#### *Haarrijn*

Het saldo is 2,0 miljoen euro lager. Hiervoor zijn 2 oorzaken; het niet indexeren van de grondprijzen in 2015 en start bouw van de woningen is met 2 jaar vertraagd (van 2017 naar 2019).

#### *Strijkviertel*

Het negatieve verschil wordt volledig veroorzaakt door het niet indexeren van de grondprijs in 2015. Uitgifte wordt niet voorzien voor 2020.

### 5.2.4 Parken en Plass

#### *Máximapark*

Het laatste deel van de Binnenhof wordt afgerond in 2015/2016. Het Castellum Hoge Woerd wordt eind 2015 opgeleverd. De laatste fase van de Vikingrijn en de 2e fase van de Parkpergola worden voorlopig niet gerealiseerd vanwege het ontbreken van de volledige financiering voor deze onderdelen.

foto

**Vlinderhof met parkpergola**

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

De verbetering van het saldo komt volledig door het verlagen van het budget voor verwervingen (deze zijn grotendeels afgerond).

#### 5.2.5 Infrastructuur

##### Hoofdinfrastructuur

In het budget van de hoofdinfrastructuur is het saldo van de te ontvangen FES-gelden fietsroutes minus de oorspronkelijke geraamde riksbijdrage (1,0 miljoen euro positief) verwerkt. Hiertegenover is een post opgenomen voor de aanloopkosten (0,5 miljoen euro) en het eerste half jaar beheer van de Stadsbaantunnel (0,5 miljoen euro). Het reguliere beheerbudget voor Stadswerken is vanaf 1 juli 2016 structureel in de Programmabegroting opgenomen. Voor de periode 1 januari 2016 tot en met 1 juli ontbrak de dekking tot op heden.

Per saldo is het resultaat op hoofdinfrastructuur verbeterd met 2,5 miljoen euro voornamelijk vanwege het later faseren van kosten te maken voor resterende projecten.

#### 5.2.6 Overall posten

Verwerving	+ 0,7 miljoen
Vrijval marktprijscorrectie	+ 8,5 miljoen
Correctie aftopping woningbouw	+ 12,6 miljoen
Kantoorvolume na 2035	-/- 21,1 miljoen
<b>Mutaties overall posten</b>	<b>+ 0,7 miljoen</b>

##### Verwerving

Het resultaat op budget verwervingen is met 0,7 miljoen euro verbeterd ten opzichte van 2014 vanwege hogere verkoopopbrengsten van bestaand bezit (0,2 miljoen euro) en het actualiseren van de fasering (0,5 miljoen euro) van restant verwervingen.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

---

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

---

#### *Vrijval marktprijscorrectie*

De omzet 2014 bedroeg na correctie voor ontvangsten Leidsche Rijn Centrum circa 85 miljoen euro.

Met het realiseren van deze omzet is eveneens 10% van de omzet, zijnde de reservering voor de marktprijscorrectie, vrijgevallen.

#### *Correctie aftopping woningbouw*

In 2012 is de aftopping woningbouw ingevoerd in de grondexploitatie Leidsche Rijn. Mede vanwege de recessie en toenmalige negatieve effecten op de afzet van nieuwbouwwoningen is de prognose voor uitgiftetempo in 2012 aanzienlijk verlaagd. In 2013 en 2014 is de verlaagde prognose aangehouden. In 2014 was het uitgangspunt in de grondexploitatie nog 1.850 woningen in de periode 2015–2018. Op basis van de aangetrokken markt en afzetcijfers 2014 en de prognoses voor 2015 en verder is de productie voor de komende 4 jaar in voorliggende actualisatie verhoogd naar 2.400 woningen (zie ook toelichting in paragraaf 2.2). Het financieel positieve effect van het verhogen van de prognose woningbouw bedraagt 12,6 miljoen euro.

#### *Kantoorvolume na 2035*

Het aanhoudende negatieve sentiment op de markt voor nieuwbouwkantoren is aanleiding geweest om het programma voor de komende jaren voorzichtiger te programmeren. Ten opzichte van de programmering 2014 is 20.800 m<sup>2</sup> verschoven van de periode 2015-2018 naar de periode na 2035. Vanwege gemeentebrede afspraken en het voorzichtigheidsprincipe over maximaal te programmeren kantoorvolume per jaar schuiven m<sup>2</sup> welke de komende jaren niet geprogrammeerd kunnen worden op naar de periode na 2035. Het rente-effect van het later faseren van de uitgifte van kantoorvolume is met name zichtbaar bij deelgebied Leidsche Rijn Centrum.

Om de tijdshorizon van de grondexploitatie niet verder op te laten lopen zijn de opbrengsten van kantoorvolume nu gefaseerd in de periode 2037–2039 middels een reservering op nihil gesteld. Dit betreft 67.500 m<sup>2</sup> met een netto contante waarde van circa 21,1 miljoen euro.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 5.3 Parameters en uitgangspunten

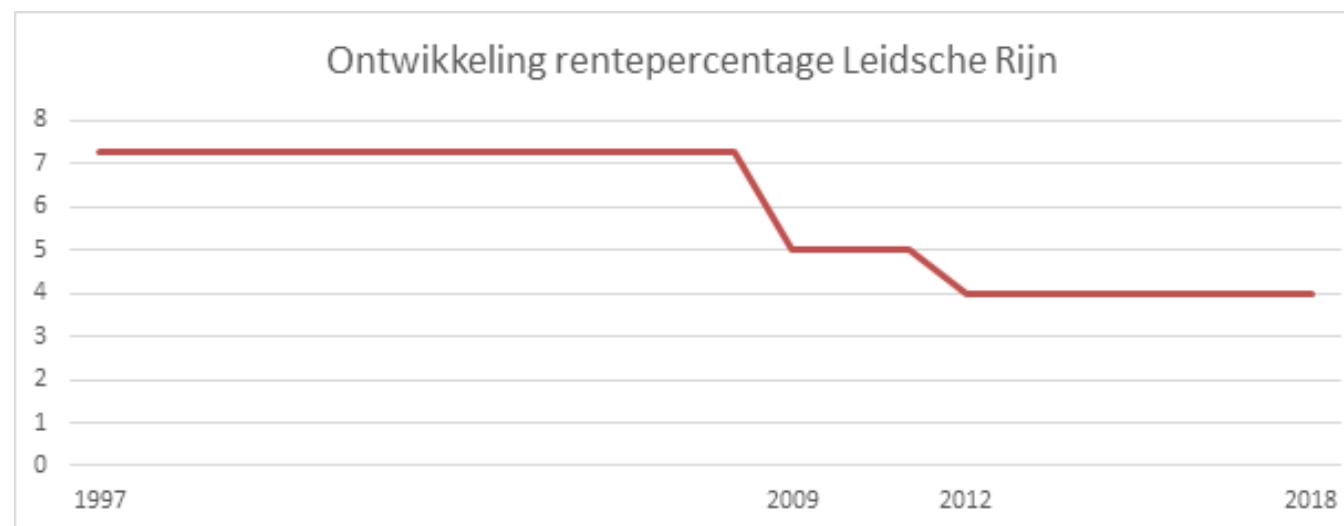
Het nog te realiseren deel van de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn wordt doorgerekend op basis van een veelheid aan aannames. De belangrijkste kosten- en opbrengstenparameters en de hierbij gehanteerde uitgangspunten worden in deze paragraaf op hoofdlijn toegelicht. De mogelijke beweging rondom deze parameters zijn vertrekpunt voor de scenario's zoals in hoofdstuk 6 beschreven.

In 2015 zijn de parameters ongewijzigd ten opzichte van de actualisatie 2014.

#### 5.3.1 Rente

De grondexploitatie wordt doorgerekend met 4% rente. Dit percentage is in 2012 gemeentebreed vastgesteld. Over het saldo onderhanden werk per 1 januari betaalt grondexploitatie jaarlijks 4% rente. Voor 2015 is dat 4% van 38 miljoen euro.

De ontwikkeling van het aan de grondexploitatie toegerekende rentepercentage is door de jaren heen als volgt weer te geven:



## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

---

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

#### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

---

Tot 2009 werd de grondexploitatie gefinancierd vanuit een speciaal voor Leidsche Rijn opgezette leningenportefeuille. In de begin periode betroffen dit leningen met een rentepercentage oplopend tot 10%, later lag dit percentage veel lager. In de periode 1997-2009 is gemiddeld met 7,3% rente gerekend in de grondexploitatie. Vanaf 2009 verloopt de financiering via Treasury en wordt gemeentebreed vastgesteld rentepercentage aangehouden.

Op basis van de huidige samenstelling van de huidige leningenportefeuille van de Gemeente Utrecht is het op basis van een inschatting van Treasury zeer waarschijnlijk dat het rentepercentage tot minimaal 2018 gehandhaafd kan worden op 4%.

#### 5.3.2 Indexering kosten

Standaard is een jaarlijkse indexatie van de kosten met 2%. Op basis van een aantrekkende economie is het de verwachting dat na 2015-2016 de prijzen onder druk komen te staan vanwege naar verwachting stijgende grondstofkosten en beperkte concurrentie in de markt.

#### 5.3.3 Indexering opbrengsten

Standaard is een indexatie van de opbrengsten conform de contractvoorwaarden. Daar waar geen contractpositie aanwezig is worden de nog te realiseren opbrengsten jaarlijks met 1% geïndexeerd. Vanwege het negatieve sentiment op de landelijke kantorenmarkt en het voorzichtige herstel op de markt voor nieuwbouwwoningen en bedrijfenterreinen is de index voor 2015 gelijk aan 2014 op 0% gehouden.

#### 5.3.4 Marktprijscorrectie

Van alle in de grondexploitatie 2015 nog te realiseren omzet is 10% gereserveerd in de marktprijscorrectie. Deze reservering is gevormd om eventuele toekomstige negatieve prijs- en/of faseringverschillen op te kunnen vangen.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

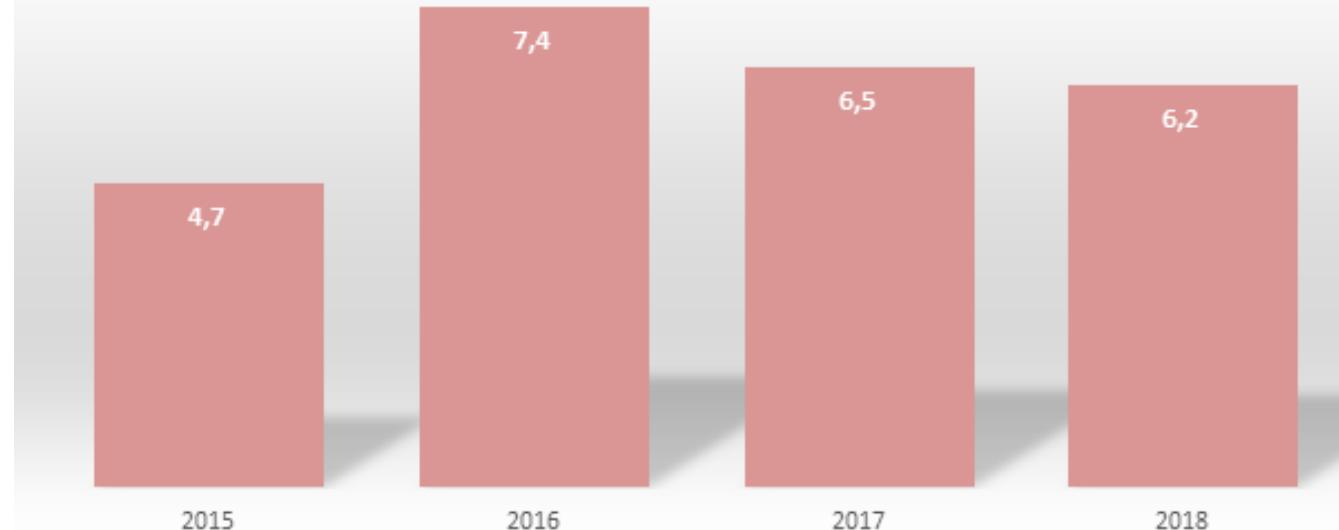
- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

In 2014 is op basis van het risicoprofiel een specifieke aanvullende reservering opgenomen voor het resterende commercieel programma Leidsche Rijn Centrum, het appartementenprogramma Leidsche Rijn Centrum Noord en Zuid en het kantorenprogramma Leidsche Rijn Centrum Noord.

De reguliere marktprijscorrectie valt vrij over de jaarlijks gerealiseerde opbrengst. Over 2014 is 10% van 85 miljoen euro vrijgevallen. De komende jaren wordt de volgende vrijval van de reguliere marktprijscorrectie verwacht:

Prognose vrijval marktprijscorrectie



## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### 5.3.5 Fasering woningbouw-, bedrijventerrein- & kantorenprogramma

Voor zowel de programmering van de woningbouw als bedrijventerrein geldt dat op basis van markontwikkelingen de programmering binnen gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn stedelijk wordt afgestemd. Na stedelijke afstemming wordt de fasering opgenomen in de grondexploitatie. Herijking van de programmering is een jaarlijks stedelijk proces dat voorafgaand aan de actualisatie van de grondexploitatie wordt uitgevoerd.

Voor kantoorprogrammering geldt naast bovenstaand proces aanvullend nog provinciale afstemming.

#### 5.3.6 Grondprijzen

In de grondexploitatie wordt de grondprijs volgend uit een contractpositie opgenomen. Daar waar (nog) geen contractpositie aanwezig is wordt de bandbreedte van de (concept) grondprijzenbrief 2015 aangehouden.

#### 5.3.7 Plankosten

Per deelproject is een plankostenraming aanwezig waarin per projectfase de plankosten zijn begroot. Plankosten zijn voor alle onderdelen van de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn tot einde werk begroot.

#### 5.3.8 VAT-kosten

Tot de voorliggende actualisatie is een raming voor VAT aangehouden van 10% van nog te realiseren BRM & WRM budget. Voor een aantal kleinere complexe deelprojecten is het percentage van 12% opgenomen.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### 5.3.9 Ramingen BRM & WRM

In de grondexploitatie worden de budgetten voor BRM & WRM conform contractpositie-aanbestedingsresultaat opgenomen. Daar waar (nog) geen contractpositie aanwezig is wordt een realistische raming, mede gebaseerd op meest recente aanbestedingsresultaten, opgenomen. Het BRM en WRM zijn aanbesteed voor de lopende werkzaamheden in Het Zand, Terwijde, De Wetering, Papendorp, Máximapark, Stadsbaantunnel, Grauwartaart, Hoge Weide en Leidsche Rijn Centrum Noord, Kern en Zuid. Aanbesteding voor het BRM & WRM binnen de deelgebieden Haarrijn, Rijnvliet en Leeuwesteyn volgt in 2015-2016.

#### 5.3.10 Venootschapsbelasting positie grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht

##### Aanleiding

Per 1 januari 2016 wordt de belastingplicht ingevoerd voor ondernemingen van overheden voor de venootschapsbelasting. Deze belastingplicht komt te liggen op het niveau van het publiekrechtelijke lichaam in plaats van op het niveau van de verschillende ondernemingen binnen een publiekrechtelijk lichaam.

Het achterliggende doel van het wetsvoorstel is, mede onder druk van de Europese Commissie, het scheppen van een gelijkwaardig speelveld tussen overheidsondernemingen en private ondernemingen.

Het is de bedoeling dat overheden die winst of structureel overschotten behalen met activiteiten die concurreren met de 'markt', venootschapsbelasting gaan betalen. Activiteiten die structureel verliesgevend zijn, leiden niet tot belastingplicht. Tussen die twee uitersten ligt een grijs gebied.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### Toelichting

Op 18 december 2014 heeft de Tweede Kamer de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen aangenomen. Indien de Eerste Kamer de wet ook goedkeurt (eerste kwartaal 2015) dan wordt deze vanaf 2016 toegepast. Over de precieze gevolgen van deze wetswijziging voor de overheden, en daarmee ook voor de gemeente Utrecht, bestaat nog veel onduidelijkheid. Om de uitvoeringslasten te beperken en om een basis voor rechtszekerheid te bieden zijn het Ministerie van Financiën/de Belastingdienst, de VNG (incl. participatie van o.a. de G4), het IPO en de UvW een samenwerking gestart. Zo worden in de eerste maanden van 2015 fiscale vraagstukken rondom het ondernemerschap uitgewerkt: wanneer drijft een overheid een onderneming? Wanneer concurreert een overheid nu precies met de markt? Ook thema's als het grondbedrijf, de samenwerkingsverbanden, de openingsbalans en de winstbepaling worden behandeld. In de tussentijd bereiden we ons zelf al voor op de wetswijziging, ondermeer door actieve deelname aan landelijke werkgroepen.

### Nota Grondbeleid

De gemeente Utrecht voert een faciliterend grondbeleid. De algemene beleidslijn is: **Regie voeren door te faciliteren waar het kan en te acteren waar het moet**. Vanuit deze regierol is de gemeentelijke inzet meer gericht zijn op bijzondere ambities die externe partijen niet zelf oppakken. Ook voor de realisatie van bijzondere ambities geldt dat de regie hebben de voorkeur heeft boven acteren. De basishouding van de gemeente Utrecht in het grondbeleid is daarmee:

1. Doe er alles aan om, in een regisserende of faciliterende rol, partijen te laten investeren, geef ook veel ruimte aan tijdelijke ontwikkelingen.
2. Investeer als gemeente actief, daar waar het echt nodig is om een voor de stad essentiële ontwikkeling op gang te brengen.

## 5. Grondexploitaties wijk 9 en wijk 10 (vervolg)

---

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

---

#### **Vertrekpunt Vpb-positie grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht**

Met uitoefening van het fungerende grondbeleid beweegt de gemeente Utrecht zich zeer beperkt op een concurrerende markt. Slechts in de combinatie van een falende markt en een gemeentelijke ambitie danwel stedelijke urgentie wordt actief grondbeleid als instrument ingezet. Het is dan ook de verwachting dat nieuwe grondexploitatieprojecten zonder gemeentelijke bijdrage niet tot nauwelijks leiden tot een sluitende exploitatie.

Daarnaast zijn de al lang lopende grote gemeentelijke gebiedsontwikkelingen Leidsche Rijn en Stationsgebied weliswaar gestart onder een actieve beleidslijn maar na correctie op inzet van rijkssubsidie en gemeentelijke bijdragen verliesgevend. Van de huidige (MPG 2014) 37 binnenstedelijke grondexploitatieprojecten zijn er een aantal verliesgevend.

Zowel bezien op de 3 separate onderdelen Leidsche Rijn, Stationsgebied en Binnenstedelijke projecten als op totaalniveau zijn de grondexploitatieprojecten structureel fiscaal verliesgevend. Daarmee lijkt aan een eerste vereiste van ondernemerschap, zijnde winstgevendheid, al niet voldaan te kunnen worden.

Bij de actualisatie van de grondexploitatieprojecten wordt geen rekening gehouden met Vpb-druk op de grondexploitatieprojecten.

## 6. Wendbaarheid en weerbaarheid

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 6.1 Wendbaar- en weerbaarheid

*De paragraaf 'Financiële weerbaarheid en wendbaarheid' is een nieuwe toevoeging aan de programmabegroting. 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 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 is de maatstaf als volgt:

Per grondexploitatie: onderhanden werk voor periode langer dan 3 jaar:

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

De maatstaf voor het onderhandenwerk behorend bij de grondexploitatie Leidsche Rijn komt de komende jaren structureel uit onder 5% en is daarmee op het niveau van In orde uitgekomen.

## 6. Wendbaarheid en weerbaarheid (vervolg)

**Voorblad**

**Samenvatting**

**Inhoudsopgave**

**Inleiding**

**Algemene ontwikkelingen**

**Stand van zaken**

**projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken**

**projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties**

**wijk 9 en wijk 10**

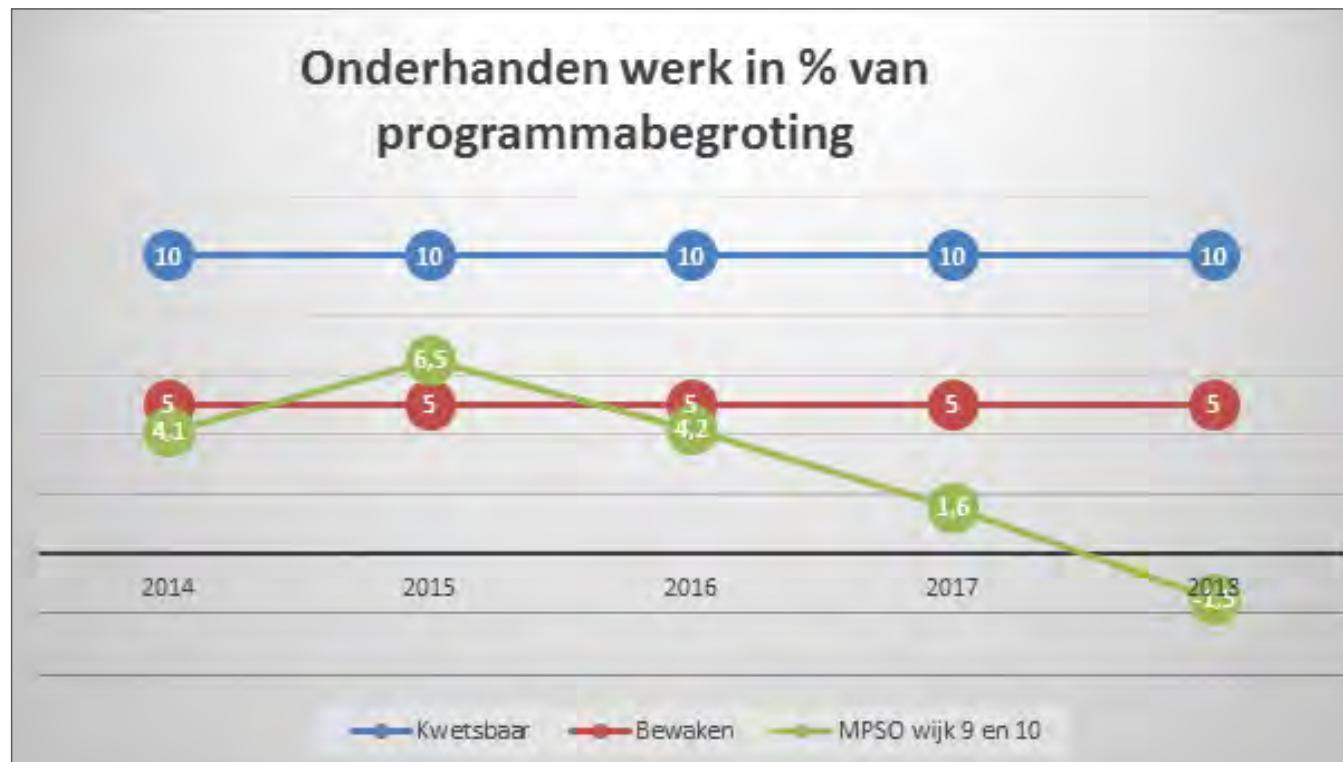
- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon**

De maatstaf voor het MPSO stijgt alleen komend jaar nog vanwege substantiële investeringen in infrastructuur (Vleutensebaan en Stadsbaantunnel) en BRM & WRM van diverse deelgebieden. Na 2015 zet een dalende lijn zich in die naar huidig inzicht vanaf 2018 leidt tot een positief saldo onderhanden werk.



## 6. Wendbaarheid en weerbaarheid (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

### 6.2 Scenario's en beheersmaatregelen

*De grondexploitatie behorend bij het nog te realiseren deel van de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn wordt doorgerekend op basis van een veelheid aan aannames. Bij de actualisatie zijn de meest waarschijnlijke en realistische aannames verwerkt tot de voorliggende grondexploitatie. De mogelijke beweging rondom deze aannames zijn vertrekpunt voor de scenario's welke in deze paragraaf zijn opgenomen.*

*De belangrijkste scenario's inclusief eventuele mogelijke beheersmaatregelen ultimo 2015 worden hieronder kort beschreven en waar mogelijk voorzien van denkrichtingen van beheersing. Effecten van bestuurlijke besluitvorming zijn hierin niet opgenomen. Voor alle scenario's geldt dat het mogelijke ontwikkelingen zijn; er is nu geen aanleiding om te veronderstellen dat de scenario's zich daadwerkelijk voordoen.*

#### Scenario afboeken kantorenprogramma na 2030

Korte toelichting bij het gekozen scenario:

Als gevolg van bestuurlijke dan wel provinciale wens om te komen tot verlaging van kantoorvolume in Utrecht is als uitgangspunt genomen het laten vervallen van het totale kantoorvolume in de periode na 2030.

Effect:

Voor de periode na 2030 is een afzet voorzien ten behoeve van de vervangingsvraag op de kantorenmarkt van 222.041 m<sup>2</sup>. Bij het vervallen van 222.041 m<sup>2</sup> kantoren ontstaat een negatief effect op grondexploitatie in 2015 van -/- 108 miljoen euro.

## 6. Wendbaarheid en weerbaarheid (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene

### ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

#### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

Beheersing scenario:

Inzet marktprijscorrectie 10% van vervallen omzet	11 miljoen euro
Inzet extra reservering marktprijscorrectie Leidsche Rijn Centrum Noord	10 miljoen euro
Vrijvallende investeringsbudgetten (WRM)	pm
Strategische waarde resterende kavels	pm

Het resterende negatieve effect kan voor een belangrijk deel opgevangen worden door inzet van (een deel van) de marktprijscorrectie. Deze zal dan op een kritisch laag niveau komen, waardoor de risico's van gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn aanvullende dekking vragen. Voor aanvullende dekking zal dan moeten worden onderzocht in hoeverre heroverwegingen van de kaders van Leidsche Rijn bij kunnen dragen aan beheersen van het negatieve financiële effect.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 1 Zeer klein.

### Scenario omzetvolume kantoren 2015 – 2018 op nihil

Korte toelichting bij gekozen scenario:

Uitgangspunt bij dit scenario is dat vanwege aanhoudende negatieve economische omstandigheden er geen afzet van kantoren plaatsvindt komende 3 jaar.

Effect:

Volume 17.250 m<sup>2</sup> verschuift naar periode vanaf 2037 en verder. Effect hiervan is een renteverlies van 4 miljoen euro en een verhoging van het risicoprofiel bij afboeken kantoormetragte na 2030.

Beheersing:

Dit effect kan binnen de marktprijscorrectie opgevangen worden.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 50 / 50.

## 6. Wendbaarheid en weerbaarheid (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### Scenario aanpassing grondprijzenbeleid

Korte toelichting bij gekozen scenario:

Bij dit scenario is als uitgangspunt gekozen dat de kantoorprijzen in de periode 2015-2020 gemiddeld 25% lager uitkomen dan nu opgenomen in grondexploitatie.

Effect:

Lagere opbrengst van circa 7 miljoen euro.

Beheersing:

Dit effect kan binnen de marktprijscorrectie opgevangen worden.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 1 Zeer Klein.

#### Scenario: totale nog te realiseren omzet Leidsche Rijn 10% verlagen

Korte toelichting bij gekozen scenario:

Uitgangspunt is dat de huidige grondprijs voor woningbouw, bedrijventerrein en kantoren gemiddeld 10% verlaagd moet worden vanwege marktomstandigheden.

Effect:

Lagere opbrengst van 66,9 miljoen euro.

Beheersing:

Inzet marktprijscorrectie. Hierna resteert nog een kritisch niveau aan marktprijscorrectie.

Bestuurlijke keuzes binnen de kaders van de gebiedsontwikkeling zijn wellicht noodzakelijk bij de beheersing van dit scenario.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 1 Zeer Klein voor woningbouw en bedrijventerrein, categorie 2 Klein voor kantoren.

## 6. Wendbaarheid en weerbaarheid (vervolg)

### Voorblad

### Samenvatting

### Inhoudsopgave

### Inleiding

### Algemene ontwikkelingen

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

### Stand van zaken

#### projecten Wijk 10

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

### Grondexploitaties

#### wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
- Toelichting

### Wendbaarheid en weerbaarheid

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

### Colofon

#### Scenario renteverhoging 2018 van 4 naar 5%

Korte toelichting:

Uitgangspunt hierbij is een verhoging van rekenrente gemeente Utrecht van 4 naar 5% vanaf 2018.

Effect:

De grondexploitatie verslechtert door renteverhoging vanaf 2018 met circa 17 miljoen euro.

Beheersing:

Bij een aantrekkende economie in combinatie met stijgende rente kan de vrijval van de marktprijscorrectie in de jaren 2015 – 2018 (25 miljoen euro) het negatieve rente-effect opvangen.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 1 Zeer klein.

#### Scenario vrijval van marktprijscorrectie in periode tot 2018

Korte toelichting:

De begroting voor de komende 4 jaar is gelijk aan realisatie. De grondexploitatie vraagt geen aanpassing.

Effect:

Jaarlijks verbetert grondexploitatie met vrijval marktprijscorrectie. In totaal in de periode 2015-2018 een verbetering van bijna 25 miljoen euro.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 50 / 50.

## 6. Wendbaarheid en weerbaarheid (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene ontwikkelingen****Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties****wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon**

---

**Scenario's Vpb Gemeente Utrecht**

Zoals toegelicht bij de gehanteerde parameters is het vertrekpunt bij actualisatie 2015 geen Vpb-druk in de projecten. Wel worden in de verantwoordingsstukken (MPSO) scenario's opgenomen welke invulling geven aan de gevoeligheid en beheersing van de gehanteerde aanname.

**Scenario Vpb-druk op grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht**

Toelichting:

De grondexploitatieprojecten van de Gemeente Utrecht worden als Vpb-plichtig aangemerkt. Naar verwachting zijn de grondexploitatieprojecten per saldo negatief.

Beheersing:

Mogelijk kans op verliesverrekening met andere economische belaste activiteiten van de Gemeente Utrecht worden onderzocht door Concern.

Kans:

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 50 / 50.

## 6. Wendbaarheid en weerbaarheid (vervolg)

---

**Voorblad****Samenvatting****Inhoudsopgave****Inleiding****Algemene ontwikkelingen****Stand van zaken projecten Wijk 9**

- Leidsche Rijn Centrum
- Woningbouw
- Commercieel Vastgoed
- Parken

**Stand van zaken projecten Wijk 10**

- Wonen
- Commercieel Vastgoed

**Grondexploitaties****wijk 9 en wijk 10**

- Financiële positie
- Toelichting

**Wendbaarheid en weerbaarheid**

- Wendbaarheid en weerbaarheid
- Scenario's

**Colofon**

---

**Scenario Vpb-druk op delen van grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht****Toelichting:**

De mogelijkheid bestaat dat delen van de opgave van de Gemeente Utrecht als Vpb-plichtig worden aangemerkt. Bijvoorbeeld de binnenstedelijke grondexploitatieprojecten en grondexploitatie Leidsche Rijn wel, grondexploitatie Stationsgebied niet.

**Beheersing:**

Gelijk oplopend met de landelijke uitwerking van de fiscale vraagstukken wordt door het 6BCO (Business Controllersoverleg binnen de ruimtelijke keten) gewerkt aan een notitie met beheersmaatregelen welke kunnen bijdragen aan het creëren van voorwaarden om te komen tot fiscale verrekening van winstgevende en verliesgevende projecten.

**Kans:**

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 Klein.

# MeerjarenPerspectief Stedelijke Ontwikkeling 2015

Wijk 9 (Leidsche Rijn) en 10 (Vleuten-De Meern)

---

Voorblad

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Algemene  
ontwikkelingen

---

Stand van zaken

projecten Wijk 9

- Leidsche Rijn Centrum
  - Woningbouw
  - Commercieel Vastgoed
  - Parken
- 

Stand van zaken

projecten Wijk 10

- Wonen
  - Commercieel Vastgoed
- 

Grondexploitatie

wijk 9 en wijk 10

- Financiële positie
  - Toelichting
- 

Wendbaarheid en  
weerbaarheid

- Wendbaarheid en  
weerbaarheid
  - Scenario's
- 

Colofon

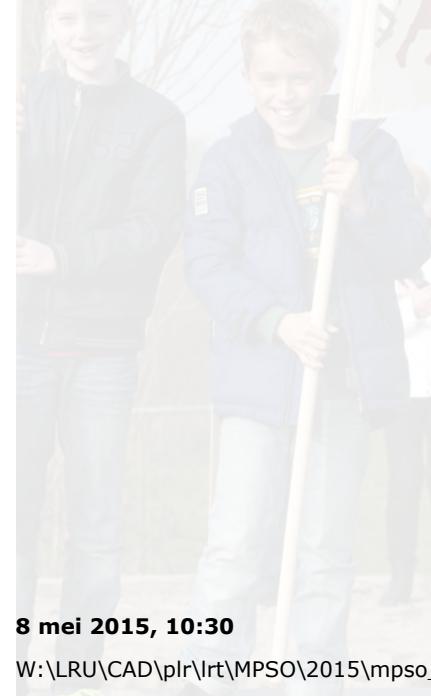
---

## Colofon

Deze rapportage is tot stand gekomen door Bureau NegenTien



de foto's en kaartbeelden zijn in eigen beheer gemaakt, of vrij van auteursrechten.



8 mei 2015, 10:30

W:\LRU\CAD\plr\lrt\MPSO\2015\mpso\_bnt.indd

