

**Datum**

13 december 2024

Ons Kenmerk

DSO/10813661

RIS320794

Geamendeerd voorstel van het college inzake herziening grondexploitatie Trekvlietzone

Het herziene projectdocument voor de Trekvlietzone is door het college, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van de bijbehorende herziene grondexploitatie Trekvlietzone (SBK-nummer LA-65), op 3 december 2024 vastgesteld, zie RIS320678.

De grondexploitatie is herzien omdat er sprake is van substantiële wijzigingen ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie Trekvlietzone. De wijzigingen betreffen programmawijzigingen voor de kavels 1A/1B en 3A in de grondexploitatie Trekvlietzone. Door deze wijzigingen moet ook het programma op de kavels waar nog geen vastbesloten bestemming voor is (kavels 2, 3B en 5) worden herzien. Dit laatstgenoemde programma is herzien op basis van de geactualiseerde woonvisie (RIS318960). Vanuit het woonbeleid dient invulling gegeven te worden aan de volgende verhoudingen in het programma: 30% sociaal, 50% middelduur, 20% vrije sector. Deze verhouding is gehanteerd op grondexploitatie-niveau.

Bij het opstellen van de herziening zijn de vastgestelde beleidskaders voor de Trekvlietzone gehanteerd.

Na een inventarisatie is vastgesteld dat kavel 3A in de Trekvlietzone de beste locatie is voor het realiseren van een maatschappelijk cluster (primair onderwijs, voortgezet onderwijs, kinderdagverblijf en bibliotheek). Dit kavel heeft voldoende oppervlakte en is gemeentelijk eigendom, waardoor op korte termijn een plan ontwikkeld kan worden om een nieuw schoolgebouw in de Binckhorst te realiseren.

Het effect van deze wijziging is dat de geplande 100 woningen plaats moeten maken voor een maatschappelijk cluster. Het effect hiervan is een daling van de geraamde grondopbrengsten met € 2,5 miljoen. In de programmabegroting 2025 zijn middelen opgenomen voor een bedrag van € 2,5 miljoen die toegevoegd worden aan de Reserve Grondbedrijf, waarmee die verslechtering niet ten laste van de Reserve Grondbedrijf komt.

Daarnaast is met een ontwikkelaar voor kavel 1A en 1B overeenstemming bereikt over een gewijzigd programma van 303 woningen met 0% sociaal naar 360 woningen met 60% sociaal. Zoals in het voorstel van het college inzake Gronduitgifte kavel 1A en 1B t.b.v. realisatie Binck Blocks (RIS318684) is aangegeven, is deze scopewijziging voor het bouwplan Binck Blocks nu verwerkt in de voorliggende grondexploitatie. Het effect hiervan is een daling van de geraamde grondopbrengsten met € 3,8 miljoen. Conform het betreffende voorstel komt dit niet ten laste van de Reserve Grondbedrijf omdat deze reserve te veel onder druk staat. Voor de daling van de geraamde grondopbrengsten zijn conform het voorstel middelen beschikbaar van € 3,8 miljoen in de reserve extra impuls voor betaalbaar wonen. Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld deze middelen toe te voegen aan de Reserve Grondbedrijf.

De tweede fase van de gronduitgifte vindt plaats in de doorontwikkeling van de Binckhorst. Deze kan van start gaan als het gewijzigde omgevingsplan Binckhorst door de raad is vastgesteld en er met onderzoeken is onderbouwd dat er planologisch meer ruimte is voor woningbouw op de Binckhorst. De tweede fase van de gronduitgifte heeft betrekking op de kavels 2, 3A/B en 5. Door de programmawijzigingen op de kavels 1A/1B en 3A is dit programma gewijzigd.

Per saldo verslechtert de grondexploitatie als gevolg van de herziening met € 3,66 miljoen. Dat is minder dan de daling van de grondopbrengsten op de kavels 1A/1B en 3A. Dat het saldo minder hard daalt komt voornamelijk doordat er naar verwachting meer opbrengsten in de tweede fase gerealiseerd kunnen worden.

Het risicoprofiel van de herziene grondexploitatie verslechtert. De impact van het risicoprofiel was € 2,6 miljoen voordelig, maar wordt € 0,7 miljoen nadelig. Een verslechtering van € 3,3 miljoen. Dit kan worden opgevangen binnen het verwachte positieve projectresultaat.

Op grond van de verslechtering van het risicoprofiel en de druk die er op de Reserve Grondbedrijf bestaat, wordt de Reserve Grondbedrijf toch volledig gecompenseerd met de hiervoor genoemde bedragen voor de daling van de grondopbrengsten van respectievelijk € 2,5 miljoen en € 3,8 miljoen.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 3 december 2024,

besluit:

- I. vast te stellen de herziene (geheime) grondexploitatie Trekvlizzone fase 1 met een positief saldo van € 6.976.000,- op netto contante waarde per 1-1-2024 en een eindwaarde per 31-12-2034 van € 8.673.000,- positief, behorend bij het door het college vastgestelde projectdocument 'Herziening Projectdocument Trekvlizzone';
- II. in te stemmen met het toevoegen van € 3,8 miljoen aan de Reserve Grondbedrijf vanuit de middelen beschikbaar gesteld in de Reserve extra impuls voor betaalbaar wonen en dat deze overdracht verwerkt wordt in de Programmabegroting 2025-2028.
- III. ***Uitgangspunt is dat in het geval de gemeente gronden (met opstallen) nodig heeft ter realisatie van de ontwikkeling van de Trekvlizzone het college zich maximaal zal inzetten om deze langs minnelijke weg te verkrijgen en om de onteigening van de eigenaar en de huurder (Fijnhouthandel) te voorkomen. Het college zal de raad actief over de voortgang informeren.**

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025.

De griffier,

De voorzitter,