

Project: ontwikkeling Keucheniushof
juni 2018

Het oorspronkelijke doel	Doelstelling: een ontwikkeling van het Keucheniusgebied overeenkomstig de voornemens, zoals verwoord in het collegeprogramma 2014-2018 en raadsbesluit 25 juni 2015.											
De voortgang	<ol style="list-style-type: none"> 1. In zijn vergadering van 25 juni 2015 heeft de raad besloten de SOK te beëindigen en Keucheniusstraat 18, Tuinstraat 12 en Tuinstraat 14 te kopen. Deze verwervingen zijn inmiddels geëffectueerd. 2. Via een interactief proces is een gedragen einddocument tot stand gekomen. Daarin is tevens een bredere termijn visie opgenomen. 3. In zijn vergadering van 29 september 2016 heeft de raad ingestemd met het einddocument dat door middel van participatie tot stand is gekomen. Daarin is opgenomen een zgn. termijnagenda, inclusief een amendement welke betrekking heeft op onderdelen van de termijnagenda. 4. Op 16 maart 2017 heeft de raad ingestemd met het plan van Visser Bouw Maatschappij BV voor ontwikkeling van het Keucheniushof. 5. In februari 2018 is het bestemmingsplan Keucheniushof door de raad vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in april 2018 onherroepelijk geworden waarna gestart is met het bouwrijp maken van het gebied. 											
De huidige planning	<p>Projectfases overeenkomstig het 'protocol procedure en informatievoorziening grote projecten gemeente Huizen' artikel 6</p> <table border="1" data-bbox="409 976 1318 1245"> <thead> <tr> <th data-bbox="409 976 636 1003">Initiatiefase</th> <th data-bbox="636 976 863 1003">Vorbereidingsfase</th> <th data-bbox="863 976 1091 1003">Uitvoeringsfase</th> <th data-bbox="1091 976 1318 1003">Realisatiefase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="409 1003 636 1245">doorlopen</td> <td data-bbox="636 1003 863 1245">doorlopen</td> <td data-bbox="863 1003 1091 1245">Deze fase is inmiddels opgestart. Verwacht wordt dat na de bouwvak gestart wordt met de bouw. Het bouwrijp maken is in volle gang.</td> <td data-bbox="1091 1003 1318 1245">Medio 2019</td> </tr> </tbody> </table> <p>Toelichting fases:</p> <p>1. De initiatiefase In deze fase staat het verkennen van de mogelijkheden en het bepalen van nut en noodzaak centraal. Er is sprake van visie – en gedachteontwikkeling. De initiatiefase kan uitmonden in het besluit om het project voort te zetten en verder uit te werken. Dit vereist een expliciet besluit van de gemeenteraad. Daartoe dient de raad te beschikken over een basisrapportage met daarin ten minste:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. een uitgewerkte probleemanalyse; b. een duidelijke omschrijving van de te realiseren doelstellingen; c. de relevante randvoorwaarden; d. een overzicht van mogelijke alternatieven; e. de te verwachten verdere inzet van capaciteit en andere middelen. <p>2. De voorbereidingsfase In deze fase wordt de afweging gemaakt hoe een project concreet vorm gegeven zal worden en staan het onderzoeken, wegen en selecteren van alternatieven en varianten centraal. De voorbereidingsfase kan uitmonden in het besluit om het project daadwerkelijk te gaan uitvoeren. Er is een expliciet besluit van de gemeenteraad nodig die daartoe over de volgende informatie dient te beschikken:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de in de beschouwing genomen alternatieven en varianten en de wijze waarop die zijn afgewogen; b. alle relevante onderzoeken en adviezen die bij de afweging en uitwerking een rol hebben gespeeld; c. de geconcretiseerde doelstellingen, de scope, de kostenraming en de voorziene risico's met betrekking tot de gekozen uitwerking van het project; d. de aanbestedingsvormen, contracten, de wijze van een eventuele publiek – private samenwerking, dat wil zeggen de private cofinanciering, de exploitatieopzet en de contracteringsstrategie; 				Initiatiefase	Vorbereidingsfase	Uitvoeringsfase	Realisatiefase	doorlopen	doorlopen	Deze fase is inmiddels opgestart. Verwacht wordt dat na de bouwvak gestart wordt met de bouw. Het bouwrijp maken is in volle gang.	Medio 2019
Initiatiefase	Vorbereidingsfase	Uitvoeringsfase	Realisatiefase									
doorlopen	doorlopen	Deze fase is inmiddels opgestart. Verwacht wordt dat na de bouwvak gestart wordt met de bouw. Het bouwrijp maken is in volle gang.	Medio 2019									

	<p>e. een benoeming van de taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente Huizen; f. een projectplan waarin zijn uitgewerkt de wijze waarop het project organisatorisch wordt vormgegeven en aangestuurd (incl. de bevoegdheid om eventuele conflicten te beslechten), de uitvoeringsplanning, de aanwijzing van de budgethouder en de mandatering van de kredietbewaking.</p> <p>3. De uitvoeringsfase In deze fase zijn alle activiteiten gericht op de feitelijke realisering van het project door het college binnen de door de raad genomen besluiten. Deze fase mondt uit in oplevering van het project. Tijdens de uitvoering worden voortgangsrapportages beschikbaar gesteld aan de commissie overeenkomstig de daarover bij aanvang gemaakte afspraken. De raad(scommissie) volgt de uitvoering op afstand en komt pas dan in actie als uit de verstrekte informatie blijkt dat de uitvoering niet verloopt volgens de afgesproken besluiten.</p> <p>4. De realisatie - / exploitatiefase Het project is klaar en opgeleverd, functioneert en wordt gebruikt. In deze fase moet de raad in ieder geval kunnen beschikken over informatie met betrekking tot de financiële ontwikkelingen sinds de oplevering en ontwikkelingen die tijdens de uitvoering niet werden voorzien. Het college zorgt er voor dat uiterlijk een jaar na voltooiing van een project een eindevaluatie aan de verantwoordelijke commissie ter behandeling is aangeboden. In deze eindevaluatie komt informatie aan de orde over: a. De realisering van de oorspronkelijke doelstellingen, wat werd gewenst, wat is verkregen?; b. De feitelijke kosten; c. De realisering van projectplanning; d. De beheersing en onderkenning van de risico's die zich hebben gemanifesteerd; e. Het functioneren van de projectorganisatie; f. Het functioneren van de eventuele publiek –private samenwerking; g. Een verklarende analyse van verschillen tussen de basisrapportage(s) en de actuele situatie; De eindevaluatie wordt behandeld en vastgesteld in een overleg van de verantwoordelijk wethouder(s) en de raadscommissie.</p>
De risico's	<p>Kosten en risico's Opbrengst: Zie geheime bijlage 1 bij stukken 25 juni 2015 alsook de stukken die op 29 september 2016 en 16 maart 2017 in de raad zijn behandeld.</p> <p>Inmiddels is duidelijk geworden dat VBM de te realiseren woningen te huur gaat aanbieden. Verkoop van de parkeerplaatsen aan bewoners is daardoor vooralsnog niet aan de orde. Op dit moment is het nog onduidelijk hoe de geraamde opbrengst van de parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden. Nu er geen sprake is geweest van verplichte afname van de parkeerplaatsen gaan wij ons beraden over verhuur ervan aan de bewoners/ huurders.</p>
De financiën	<p>De grondexploitatie is conform raadsbesluit "Beëindiging Samenwerkingsovereenkomst Hoofdwinkelcentrum/ Keucheniusgebied" per 31 december 2015 afgesloten. In de rekening 2015 is het negatieve resultaat van € 202.841 (boekwaarde 31.12.2015) verwerkt.</p> <p>De ontvangen ontwikkelingsbijdrage van Rodamco ad. € 1.500.000,-- is per ultimo 2018 volledig aangewend.</p> <p>Voor de verdere financiële aspecten wordt verwezen naar de geheime bijlage 1 behorende bij het raadsbesluit van 25 juni 2015 alsook de stukken die op 29 september 2016 in de raad zijn behandeld.</p>
De beslismomenten	<p>Er zijn geen nieuwe beslismomenten voorzien.</p>