Bijlage C: Grondexploitatie SMK2 (complex 159)

1. Toelichting op de transacties als gevolg van de ontwikkeling fase 2A

Perceel	*Omvang Perceel*	*Boekwaarde*	*Taxatie waarde*	*WOZ waarde*	*Transactie bedrag*	*Huidig gebruik*	*Toekomstig gebruik*	*Huidig eigenaar*	*Toekomstig eigenaar*
HLM01 E 5226 Harmenjansweg 69	63m2	€ 164.167,-	€ 170.000,- dd. 20 feb 2015	€ 155.000,-	€ 170.000,-	Woning	Woning	Gem Haarlem	AHS
HLM01 E 7139 ged. (het Spaarne)	73m2	€ 0,-	Waardering o.b.v. comperatieve methode. De hoogste transactieprijs uit SMK2 is aangehouden (€ 679,- m2).	Nvt (is water van het Spaarne)	€ 50.000,-	Water	Woning	Gem Haarlem	AHS
HLM01 E 5603	250m2	€ 149.093,-	€ 200.000,-	€ 171.000,-	Geen transactieprijs, de grond wordt ter beschikking gesteld tijdens de bouw op voorwaarde van het inrichten van het perceel tot openbaar gebied.	Rest perceel (met recht van overpad voor belendend perceel). Onder het perceel bevinden zich kabels en leidingenbundels die onder het Spaarne door gaan.	Openbaar gebied Windasstraat	Gem Haarlem	Gem Haarlem
HLM01 E 7139 ged. (het Spaarne)		€ 0,-	Nvt	Nvt (is water van het Spaarne)	Geen transactieprijs, de grond/het water wordt ter beschikking gesteld tijdens de realisatie op voorwaarde van het inrichten van het perceel tot openbaar gebied incl het aanleggen van de kade	Water	Openbaar gebied (kade-boulevard) Kelderwindkade	Gem Haarlem	Gem Haarlem

HLM01 E 5225 ged. HLM01 E 3807 ged.	43m2	De ontwikkelaar heeft de grond gekocht voor € 535,- m2 (€ 23.005,- totaal)	Nvt	Nvt	€1,-	Onderdeel van het perceel dat ontwikkelaar voor ontwikkeling heeft gekocht. Het perceel ligt nu braak.	Openbaar gebied (kade-boulevard) Kelderwindkade	Aan het Spaarne	Gem Haarlem

Met het raadsbesluit 2011/215932 van oktober 2011 is de grondexploitatie voor fase 1 (complex 113) ingekrompen en een nieuwe grondexploitatie voor fase 2 (complex 159) geopend. Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie zijn er enkele wijzigen (zie bijlagen 5, 6 en 9 van de realisatieovereenkomst voor perceeltekeningen):

- De woning Harmenjansweg 69 (HLM01 E 5226) wordt verkocht aan de ontwikkelaar voor een bedrag van € 170.000,- conform de getaxeerde waarde. De WOZ waarde bedraagt € 155.000,-. Het Taxatie rapport is op verzoek in te zien op het kantoor van de gemeente Haarlem.
- De gemeente verkoopt een stuk van het Spaarne van 73 m2 (HLM01 E 7139 ged.), dat bebouwd gaat worden, aan de ontwikkelaar voor een bedrag van € 50.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op het duurste perceel in het gebied, dat de ontwikkelaar heeft verworven voor € 679,-/m2.
- De gemeente was voornemens het perceel HLM01 E 5603, een strook openbare gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne, aan de ontwikkelaar te verkopen. Omdat deze grond ook weer openbaar gebied gaat worden en dus in eigendom blijft van de gemeente, is afgesproken dat de grond ter beschikking wordt gesteld tijdens de bouwwerkzaamheden. Het perceel zal door en voor rekening van de ontwikkelaar worden ingericht als woonstraat (Windasstraat).
- Een grote kostenpost voor het bouwplan is de aanleg van de kade en het dempen van een deel van het Spaarne. De gemeente stelt tijdens de bouw deze grond (HLM01 E 7139 ged.), of eigenlijk het water, ter beschikking aan de ontwikkelaar die de kade en boulevard zal aanleggen voor haar rekening. De gemeente neemt na oplevering het openbaargebied in beheer (Kelderwindkade).
- Ook koopt de gemeente een strookje grond van 43m2 (HLM01 E 5225 ged. En HLM01 E 3807 ged.) van de ontwikkelaar voor een bedrag van € 1,-. Deze grond zal in de eind situatie openbaargebied worden en beheerd worden door de gemeente.
- De ontwikkelaar betaalt een bedrag van € 110.500,- als bijdrage aan het herinrichten van de Harmenjansweg. De herinrichting vindt plaats na afronding van het bouwplan.

De wijzigingen betreffen alleen fase 2A en per saldo verslechtert de grondexploitatie met een bedrag van € 28.000,- (zie verder hoofdstuk 3 van deze bijlage). De onderhandelingen voor fase 2B moeten echter, na de vaststelling van de intentieovereenkomst, nog worden gestart. Bij de vaststelling van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties worden de cijfers in de grondexploitatie 159 verwerkt.

2. Overzicht grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2 incl. toelichting

Ga naar Parameters | Ga naar Analyse | Ga naar MPG | Ga naar Memo

Complexnr: 159 Scheepmakerskwartier Fase 2
Grondexploitatie per 1 januari 2015
Stadsdeel: Spoorzone
Planeconoom: E. Winkelman
Projectleider: P. Tobben
Code Onew orld:
Programma OPH:
Versie: Bijgesteld 1-1-2015
Status : Lopende versie

Start exploitatie	01-01-2011
Einde exploitatie	2017
Loopjaar GrEx	2015
Kosten stijging (%)	2,00%
Opbr. stijging (%)	
Rente (%)	5,00%

			per 2017	31-12-2014		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose		
			Totaal	*Boekwaarde*	Verplichtingen	*2011*	*2012*	*2013*	*2014*	2015	2016	2017	2018	2019
	INVESTERINGSUITGAVEN													
1	Verw erving	6000	313.250							313.250				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouw rijpmaken	6400												
7	Woonrijpmaken	6520	249.946									249.946		
8	VTU, Planontw ikkeling	1001	94.287	*1.498*				*1.282*	*216*	45.149	47.640			
9	Dotatie Omslagfonds	8500												
10	Dotatie I.S.V.	8500												
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500												
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500												
13	Bijdrage aan derden	6510												
14	Overige uitgaven	6540												
	Subtotaal 1 t/m 14		**657.483**	***1.498***				***1.282***	***216***	**358.399**	**47.640**	**249.946**		
	OPBRENGSTEN													
21	Uitgifte w oningbouw	8110	-219.348								-220.000			
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820												
29	Bijdrage derden	8900	-299.946	*-189.446*					*-189.446*			-110.500		
30	Overige opbrengsten	8200												
	Subtotaal 21 t/m 30		**-519.294**	***-189.446***					*-189.446*		**-220.000**	**-110.500**		
	Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		**138.189**	***-187.948***				***1.282***	***-189.230***	**358.399**	**-172.360**	**139.446**		
	EXPLOITATIE													
40	Rente vreemd vermogen	6950	27.770	*8.118*	--			*3.101*	*5.017*	-2.927	15.218	7.361		
41	Tijdelijk beheer	6100	128.726	*121.286*		*28.537*	*33.481*	*33.940*	*25.328*	7.440				
	Subtotaal 40 t/m 41		**156.496**	***129.404***		***28.537***	***33.481***	***37.041***	***30.345***	**4.513**	**15.218**	**7.361**		
	Saldo uitgaven en opbrengsten		**294.685**	***-58.544***		***28.537***	***33.481***	***38.323***	***-158.885***	**362.912**	**-157.142**	**146.807**		
	Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					***28.537***	***62.018***	***100.341***	***-58.544***	**304.368**	**147.226**	**294.033**		
	Resultaat in Contante Waarde 01-01-2015		**254.560 tekort**											

Toelichting op de posten in de grondexploitatie

- Verwerving betreft de administratieve overboeking van de percelen HLM01 E 5226 Harmenjansweg 69 en HLM01 E 5603 van uit de grex SMK1 naar de grondexploitatie SMK2 conform het raadsbesluit 2011/215932.
- Onder de post bouwrijp maken staat geraamd de kosten voor het herinrichten van de Harmenjansweg na de realiatie van de woningbouw.
- Onder VTU is geraamd de proceskosten voor het verkopen van de Drijfriemenfabriek.
- Onder verwerving staan de opbrengsten geraamd voor de verkoop van Harmenjansweg 69 (€170.000,-) en het strook grond van 73m2 a € 50.000,-.
- Onder "bijdragen derden" staat de bijdrage geraamd van de ontwikkelaar aan de herinrichting van de Harmenjansweg.

3. Toelichting verslechtering grondexploitatie

De grondexploitatie verslechtert met ca. € 28.000,- ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie. De voornaamste redenen hier voor zijn:

1. Het pand Harmenjansweg 69 wordt voor ca. € 5.000,- meer verkocht dan geraamd.
2. De onderhandelingsinzet was om het perceel grond (HLM01 E 5603) voor minimaal de boekwaarde (€ 149.093,-) te verkopen aan de ontwikkelaar. Gedurende de planvorming werd duidelijk dat de woningen niet gebouwd kan worden op dit perceel (recht van overpad en kabels/leidingen).
   - Afgesproken is dat de ontwikkelaar het perceel mag gebruiken tijdens de realisatie en voor eigen rekening en risico inricht als woonstraat (Windasstraat).
   - Daarnaast koopt de ontwikkelaar een strook van 73m2 water (het Spaarne) van de gemeente (HLM01 E 7139 ged.) waar woningen op gebouwd worden voor € 50.000,-.
   - Daarboven op is afgesproken dat de ontwikkelaar een extra bijdrage van € 50.000,- betaald aan de herinrichting van de Harmenjansweg

   Per saldo leiden bovenstaande wijzigingen tot een verslechtering van de grondexploitatie van ca. € 50.000,-
3. Door indexen- en rente-effecten bedraagt de verslechtering op Netto Contante Waarde (NCW) ca. € 28.000,-