DEEL 2 (OPENBAAR EXTRA)

Toelichting projecten

Per gebied wordt een beschrijving gegeven van de lopende grondexploitaties. Per project komen volgende onderdelen aan de orde:

- Kaartmateriaal en de projectgrenzen.
- Ruimtelijke analyse
- Status (openbaar te maken)
- Boekwaarde (totaal ontwikkeling 2016)
- Eventueel een beschrijving van risico's
- Financieel resultaat (ontwikkeling 2016 op hoofdlijnen)
- Kwantitatieve resultaat aan het einde van het project
- Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon
- Overzicht bestuurlijke besluitvorming

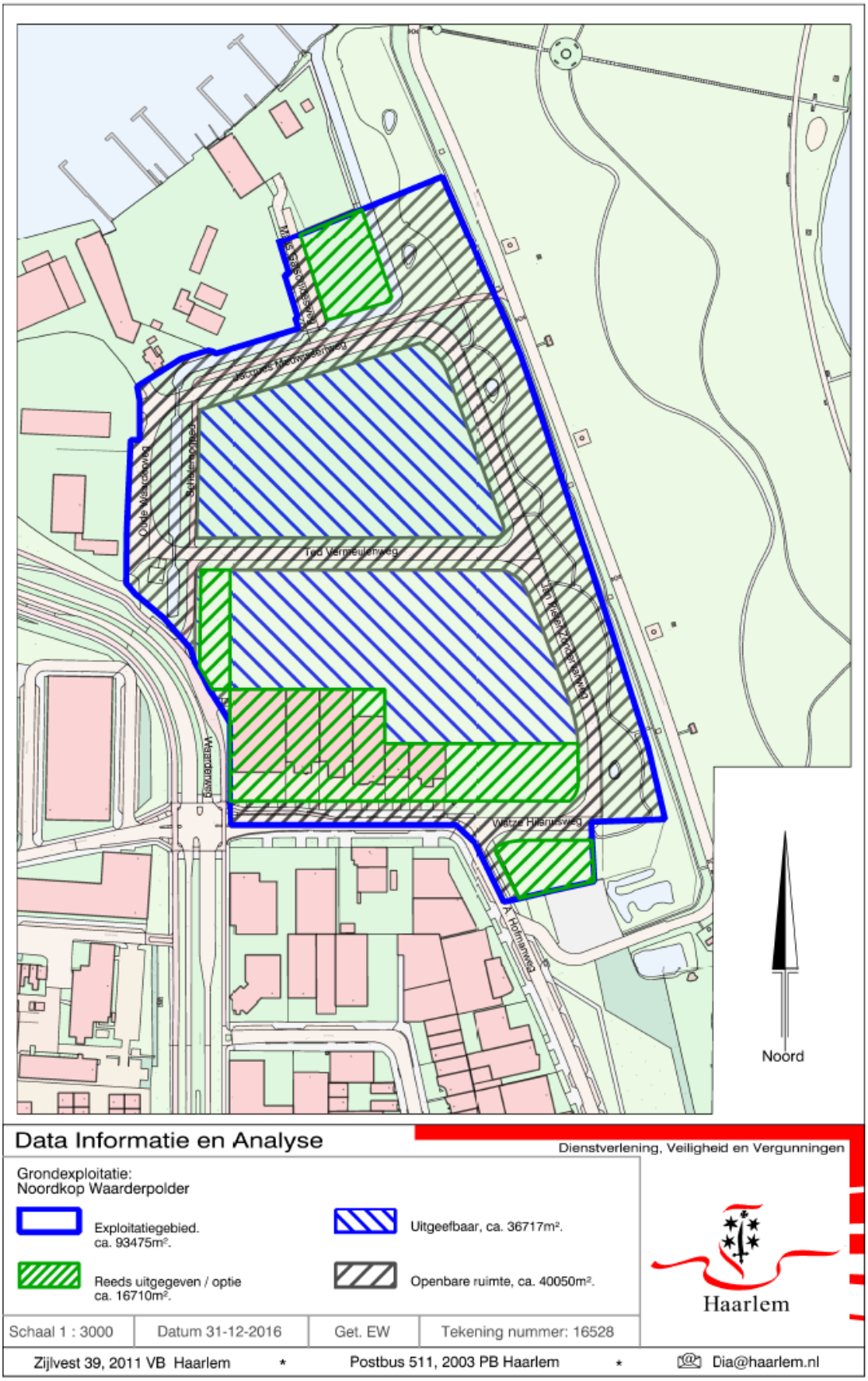
De gedetailleerde onderbouwing van de grondexploitatie is geheim. Het in openbaarheid delen van deze informatie kan immers onze financiële en strategische belangen schaden. In hoofdstukken 3.1 Stadsdeel Oost, 3.2 Stadsdeel Schalkwijk, 3.3 Stadsdeel Noord en 3.4 Stadsdeel Centrum van deel 1 MPG 2017-2021 is op hoofdlijnen per project de status en de ontwikkeling van het resultaat in 2016 weergegeven. Voor de volledigheid is die informatie nu ook toegevoegd aan deel 2 (Openbaar).

De meer gedetailleerde "Status van het project" en "Risico's" uit deel 2 Geheim bevatten deels geheime en deels niet-geheime informatie. Als de beschrijving volledig openbaar wordt, kan het de strategische en financiële belangen van de gemeente schaden. Om die reden is aan deel 2 (Openbaar) alleen de niet geheime informatie toegevoegd.

Onderdelen uit deel 2 die geheim blijven om onze financiële en strategische belangen te beschermen zijn de gedetailleerde en gespecificeerde:

- status van het project (niet openbaar te maken)
- financiële resultaat
- risico's (niet openbaar te maken)
- financiële verschillenanalyse

6. Stadsdeel Oost
6.1 Waarderpolder Noordkop



Ruimtelijke analyse
Onder Waarderpolder Noordkop wordt het gebied ten noorden van de A. Hofmanweg en ten oosten van de Oude Waarderweg bedoeld. In het betreffende gebied is de laatste jaren geïnvesteerd in het bouwrijp maken van grotere kavels met het doel om bedrijven de ruimte te geven om zich in Haarlem te vestigen.

Status
De laatste werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de percelen grond zijn afgerond. Er moeten nog kosten gemaakt worden voor het aanleggen van de inritten en de trottoirs. Deze kosten zullen pas gemaakt worden nadat er daadwerkelijk percelen grond verkocht zijn. De gemeente spant zich in om de kavels aan de man te brengen. In 2016 is dit gebeurd door onder meer de kavels goed te onderhouden en bijvoorbeeld het plaatsen van een nieuw verkoopbord. In de Waarderpolder wordt door Parkmanagement en de huisvestingscoach intensief contact onderhouden met ondernemers in de Waarderpolder. Hun eventuele uitbreidings- of verhuiswensen zijn daarmee goed in beeld. Daarbij wordt wel altijd beoordeeld of er een geschikte plek is binnen leegstaande bedrijfspanden om de ondernemers in eerste instantie te faciliteren. Mocht een nieuwe vestiging de beste optie zijn, dan kunnen deze klanten bediend worden in de Noordkop.

2016 was een positief jaar voor de Noordkop. Er werden weer kavels verkocht. Het ging om twee kavels. Dit was boven verwachting. Er werd namelijk geen rekening gehouden met verkopen. Het was ook al enige tijd geleden dat er verkopen hadden plaatsgevonden. Buiten verkoop van deze kavels is er sowieso sprake van een toegenomen belangstelling voor aankoop van bedrijfskavels in de Waarderpolder. Dit geldt dus ook voor de Noordkop. Er is nog circa 40.000 m2 bedrijfskavels in voorraad. Voorts profiteerde deze grondexploitatie van de renteverlaging die omwille van nieuwe BBV-regels is toegepast. Deze voordelen worden teniet gedaan door hogere gerealiseerde en geraamde plankosten. Daarmee blijft het geraamde resultaat rond € 3,9 miljoen negatief.

Boekwaarde
1-1-2016 : 11,06 miljoen
31-12-2016 : 10,78 miljoen

Conform de doelstelling voor deze grondexploitatie zijn er meer opbrengsten in 2016 gegenereerd, dan dat er kosten zijn gemaakt. Dit houdt in dat de boekwaarde daalt. De rentelasten nemen daarmee af. De boekwaarde is echter nog altijd relatief hoog.

Financieel resultaat
MPG 2016 : 3,93 miljoen tekort (1-1-2016)
MPG 2017 : 3,90 miljoen tekort (1-1-2017)

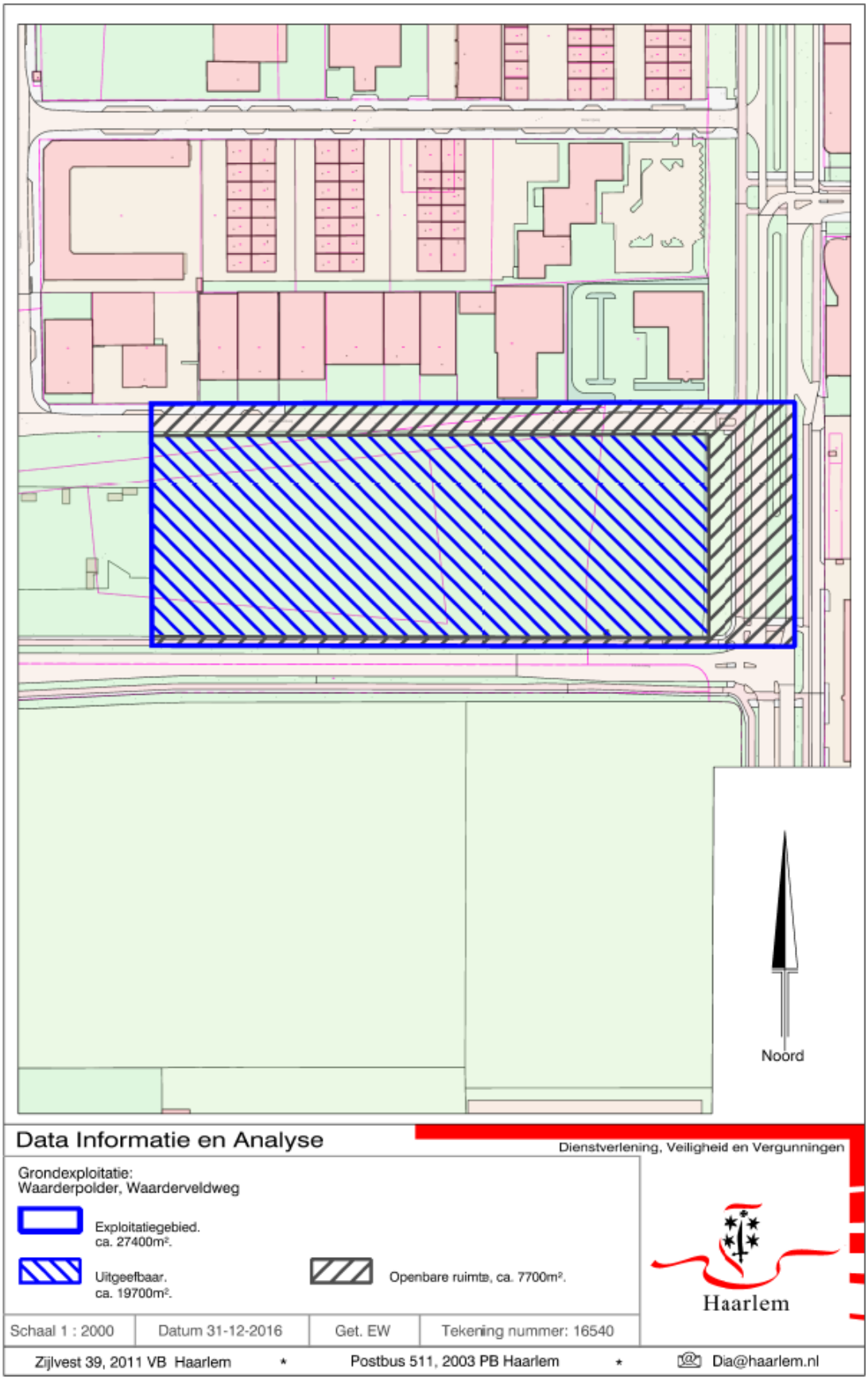
Eindwaarde : 4,39 miljoen tekort (31-12-2022)

Het resultaat op NCW blijft nagenoeg gelijk. Ogenschijnlijk zijn er geen mutaties. Toch hebben de wijzigingen van de parameters in combinatie met nieuwe aannames voor kosten en opbrengsten tot een volledig geactualiseerde grondexploitatie geleid. In de verschillenanalyse wordt uitgebreid stilgestaan bij de verschillende veranderingen. Er is –conform BBV-regels- een voorziening getroffen voor het geraamde resultaat.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project
Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (circa 4,5 ha), aanleg nieuwe infrastructuur (wegen, fietspad) en een watergang.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon
Cecile Hubers / Ruud Meijer

6.2 Waarderpolder Waarderveld



Ruimtelijke analyse
Het Waarderveld omvat het gebied ten noorden van de Industrieweg en ten westen van de Waarderweg. Het exploitatiegebied beslaat alleen het Waarderveld en de direct aangrenzende infrastructuur.

Status
Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de noordwestkant van de Waarderpolder ter grootte van bijna 20.000 m^2. Er is de voorbije jaren met diverse bedrijven gesproken over de verkoop van grond. Er zijn ook bedrijven die hun concrete interesse hebben uitgesproken om het terrein voor een langere termijn te huren. De geraamde en gerealiseerde plankosten zijn toegenomen. Door aanpassing van de disconteringsvoet omwille van de nieuwe BBV-regels verbetert het geraamde resultaat met bijna € 0,2 miljoen. Er wordt een positief resultaat van ruim € 2,4 miljoen op NCW 1-1-2017 verwacht.

De nog uit te geven kavels zijn bouwrijp. De Waarderveldweg moet nog definitief ingericht worden. Dit zal plaatsvinden op het moment dat er middelen vanuit grondverkopen beschikbaar zijn. Er is met diverse bedrijven over de verkoop van grond gesproken. Dit heeft nog niet tot verkopen geleid. Ook vinden er gesprekken plaats over verhuur van het terrein. Gezien de totale hoeveelheid beschikbare bedrijfsgrond in de Waarderpolder is verhuur van de grond een alternatief. Aan de westzijde van het plangebied is een woonwagenkamp gevestigd. Er is gekozen voor een constructie waarbij de huidige bewoners kunnen blijven wonen. Nieuwe bewoners worden niet meer toegestaan.

Boekwaarde
1-1-2016 : 0,53 miljoen
31-12-2016 : 0,65 miljoen

De boekwaarde van deze grondexploitatie is relatief beperkt. Het leidt echter wel tot rentelasten voor deze grondexploitatie. Indien er een verkoop plaatsvindt waarbij de boekwaarde tot nul wordt gereduceerd, dan is deze grondexploitatie voorlopig verlost van rentelasten.

Risico's
Het project heeft een beperkt risico; het grootste risico betreft de uitgifte van de terreinen. Gezien de beperkte boekwaarde zijn de financiële consequenties van latere uitgifte te overzien.
Een andere risico voor de grondexploitatie zou verhuur van een deel van het terrein betekenen. De precieze wijze waarop de gronden in verhuur worden genomen is dan bepalend. Hierbij moet ook gedacht worden aan bijvoorbeeld de dekking van het woonrijp maken in relatie tot de opbrengsten.

Financieel resultaat
MPG 2016 : 2,24 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017 : 2,43 miljoen opbrengst (1-1-2017)

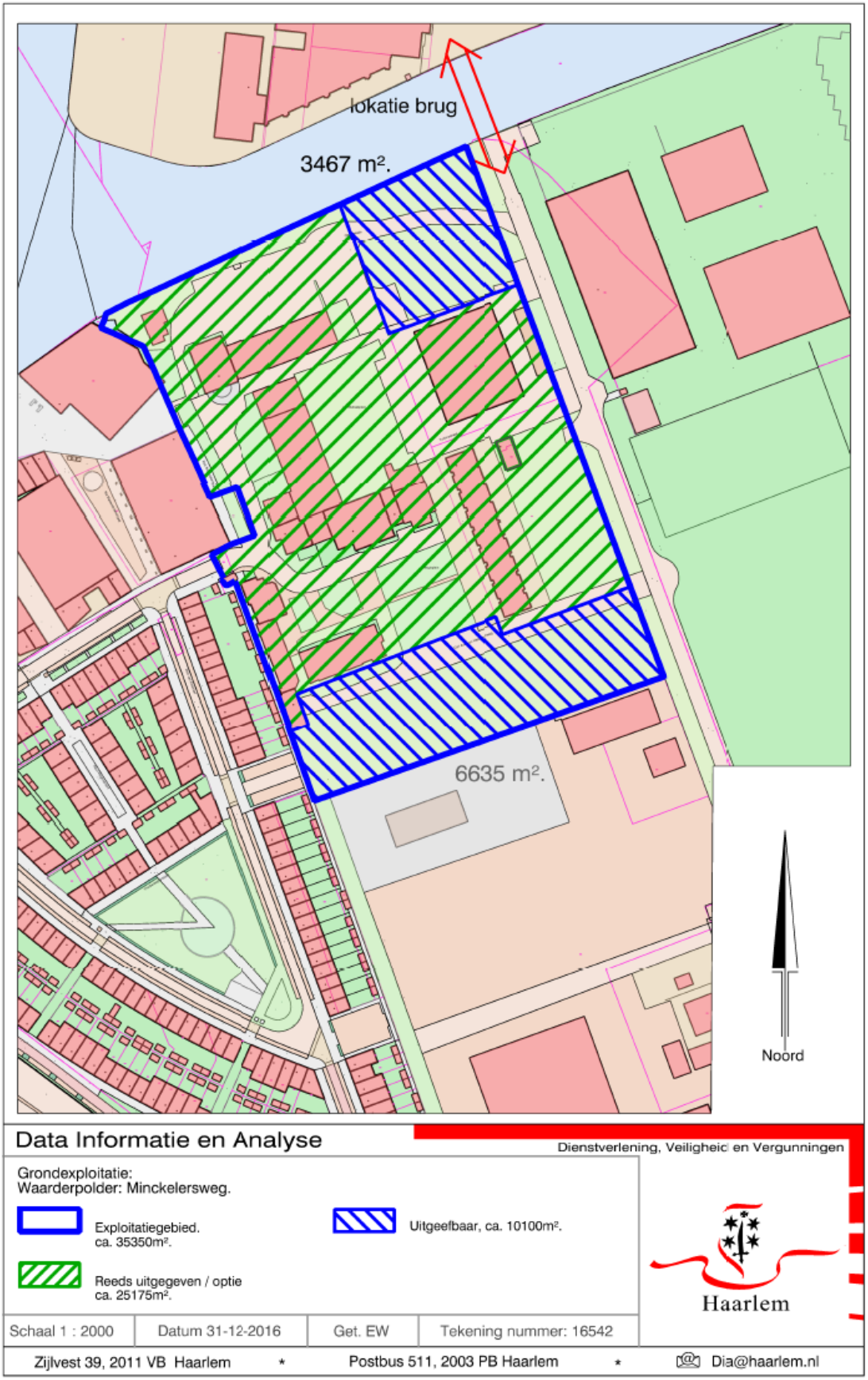
Eindwaarde : 2,74 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Het geraamde resultaat van deze grondexploitatie verbetert licht. Het resultaat is nog steeds positief. De verbetering van het resultaat is vooral toe te schrijven aan de verlaging van de disconteringsvoet. De verlaging is het gevolg van nieuwe BBV-regels die zijn ingevoerd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project
Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (circa twee hectare), aanleg nieuwe infrastructuur (wegen, fietspad).

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon
Cecile Hubers / Ruud Meijer

6.3 Waarderpolder Minckelersweg e.o.



Ruimtelijke analyse

Het Zuidwest gedeelte van de Waarderpolder omvat het gebied ten noorden van de Oudeweg en ten zuidwesten van de Industriehaven. Met de jaarrekening 2015 is een deel van de gronden uit de grondexploitatie overgebracht naar de Materiele Vaste Activa. De reden hiervoor is om te voldoen aan de aangescherpte BBV-regelgeving en om schaarste te creëren in het aanbod van grond om de focus op de Noordkop te leggen. In deze grondexploitatie resteren de gronden rond Nieuwe Energie.

Status

Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de zuidwestkant van de Waarderpolder. Onderdeel hiervan is het project Nieuwe Energie waar twee kavels zijn verkocht, maar nog niet zijn afgenomen. Deze grondexploitatie wordt blijvend geconfronteerd met plankosten, terwijl de opbrengsten op de lange baan zijn geschoven. Ook zijn er meerjarig kosten opgenomen voor de OZB-lasten die op deze grondexploitatie drukken. Dit heeft er ook toe geleid dat het geraamde resultaat voor deze grondexploitatie inmiddels negatief is. Per 2016 werd er nog rekening gehouden met een sluitende grondexploitatie. Dit blijkt niet meer haalbaar. Het geraamde resultaat daalt met circa € 0,25 miljoen tot € 0,1 miljoen negatief op NCW.

Brug over de industriehaven
Voor de aansluiting met het noordelijk gelegen Figee-terrein wordt een bijdrage geleverd vanuit de grondexploitatie. De brug wordt deels door de aangrenzende ondernemers, deels door de subsidies en dus deels uit de grondexploitatie betaald.

Boekwaarde

1-1-2016 : 0,23 miljoen
31-12-2016 : 0,78 miljoen

De boekwaarde was relatief beperkt. In 2016 heeft er echter een bijdrage aan de te realiseren brug over de Industriehaven plaatsgevonden. Ook het aankomende jaar wordt nog een relatief grote bijdrage aan de brug verwacht. Dit zorgt voor een snel oplopende boekwaarde en navenante rentelasten. In de wetenschap dat de verkoop van de laatste kavels ook minder vlot verloopt dan in het verleden is verondersteld, krijgt deze grondexploitatie de komende jaren met rentelasten te maken. Overigens was met deze cash flow wel al rekening gehouden en heeft dit relatief weinig gevolgen voor de geprognosticeerde rentelasten. Dit is ook terug te zien in de verschillenanalyse onder de regel “rente”.

Financieel resultaat

MPG 2016 : 0,15 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017 : 0,10 miljoen tekort (1-1-2017)

Eindwaarde : 0,11 miljoen tekort (31-12-2022)

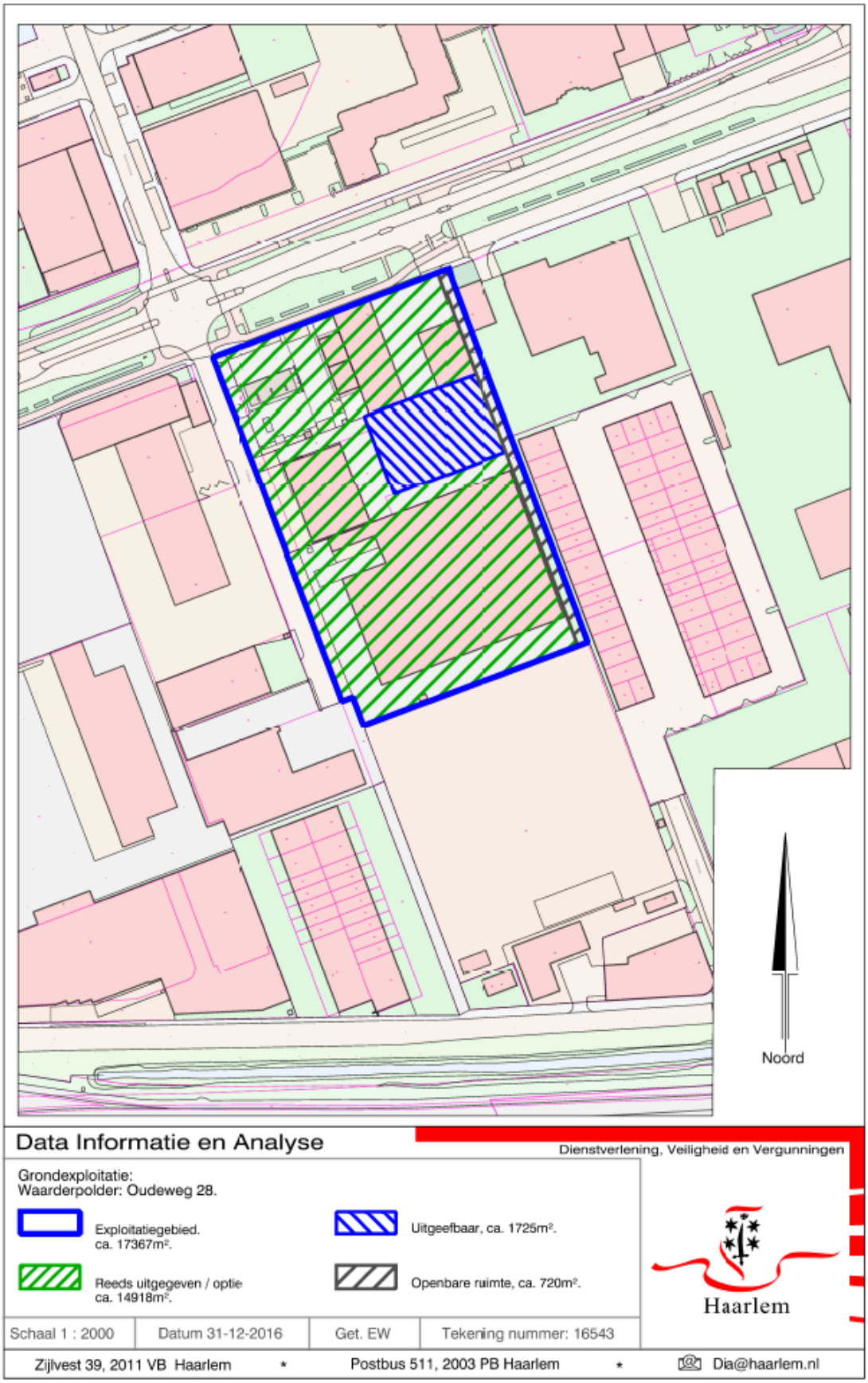
Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Herontwikkeling van Nieuwe Energie (circa 3 ha.)

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers / Ruud Meijer

6.4 Waarderpolder Oudeweg 28/30



Ruimtelijke analyse
Deze grondexploitatie betreft de transformatie van twee voormalig bedrijfspanden aan de Oudeweg. Deze panden zijn rond 2003 verworven met het oog op de Spoorzone ontwikkeling.

Status
In 2015 is het gedeelte dat verhuurd is aan een busmaatschappij uit de grondexploitatie gehaald en overgebracht naar de Materiele Vaste Activa. In 2016 zijn er gronden verkocht aan bedrijven die de wens hadden hun bedrijven ter plaatse uit te breiden. Na verkoop van deze stroken grond, bleef er nog een laatste verkoopbare kavel over. Deze kavel had echter een minder prominente ligging. Toch is ook die kavel verkocht. De overdracht zal echter pas in 2017 plaatsvinden. Na overdracht kan de grondexploitatie gesloten worden. De grondexploitatie blijft nipt sluitend. In 2017 kan de grondexploitatie afgesloten worden.

Boekwaarde
1-1-2016 : 0,63 miljoen
31-12-2016 : 0,45 miljoen

De boekwaarde is afgenomen. Dit is te danken aan de verkoop van de stroken grond aan de bedrijven die wilden uitbreiden. In 2017 zal dankzij de laatste kavelverkoop de boekwaarde naar nul kunnen worden teruggebracht.

Risico's
De risico's zijn zeer beperkt doordat de grond verkocht is en alleen de overdracht nog hoeft plaats te vinden.

Financieel resultaat
MPG 2016 : 0,01 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017 : 0,00 miljoen neutraal (1-1-2017)

Eindwaarde : 0,00 miljoen neutraal (31-12-2017)

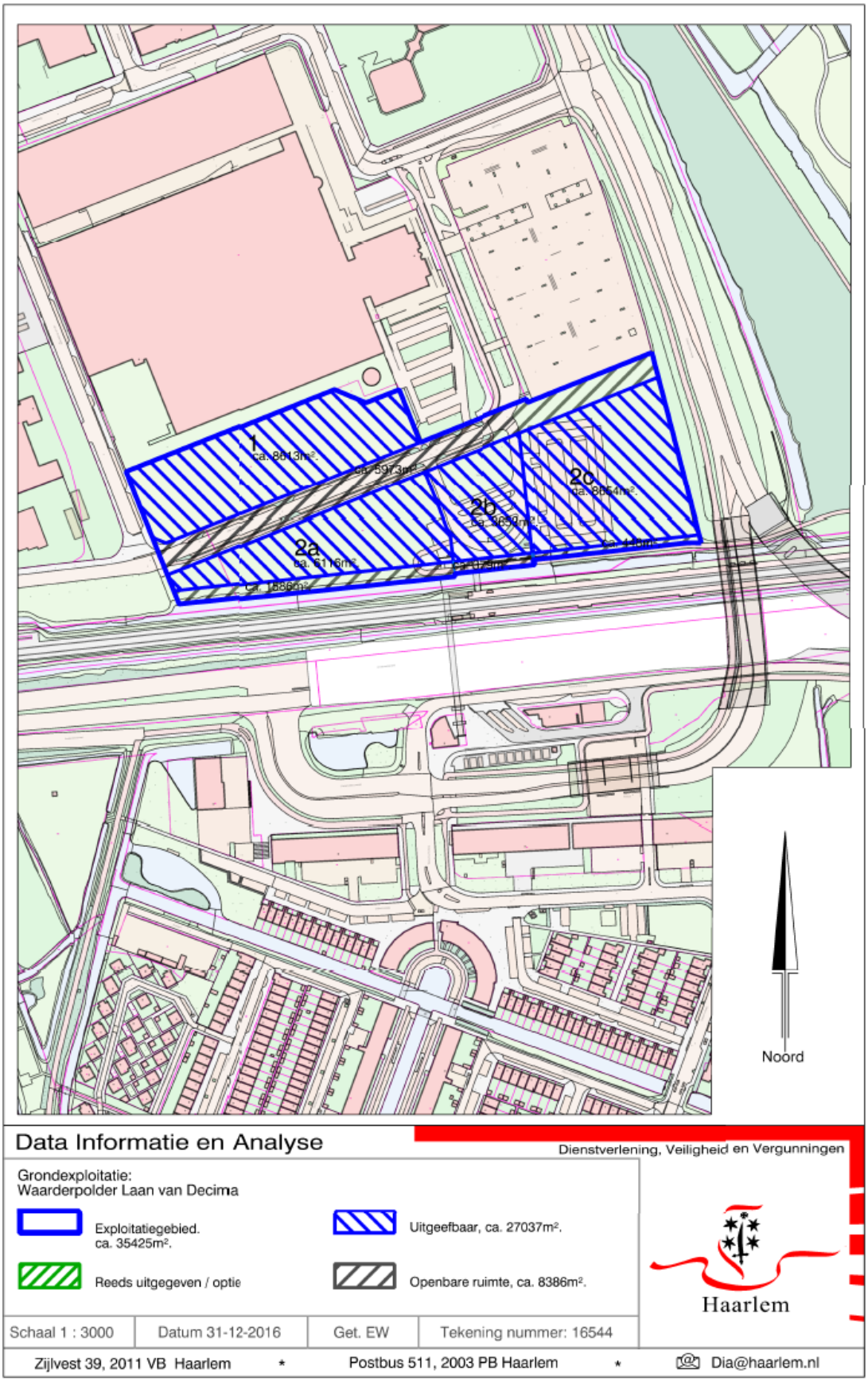
Het resultaat is nagenoeg onveranderd. De grondexploitatie blijft sluitend.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project
Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (circa 2,4 ha) en de aanleg van openbare ruimte.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon
Cecile Hubers / Ruud Meijer

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Aankoop Amcor (Oudeweg 28)	Initiatieffase	228/2003	2003 216499
Voortgangsrapportage Spoorzone	Definitiefase	169/2006	2006 245654
Verkoop gedeelte kavel Oudeweg 28	Realisatiefase	155/2008	2008 144154
Krediet aanvraag en opening grondexploitatie Oudeweg 28	Realisatiefase	156/2008	2008 144149
Verkoop kavel Oudeweg/Fustweg	Realisatiefase	234120/ 2012	2012 449266

6.5 Waarderpolder Laan van Decima



Ruimtelijke analyse

Deze locatie is gelegen bij station Spaarnwoude aan de noordzijde van het spoor en ten zuiden van de IKEA. Het gebied is op regionaal schaalniveau goed ontsloten. Het ligt op betrekkelijk kleine reisafstand van Amsterdam en luchthaven Schiphol. Het huidige bestemmingsplan laat diverse functies toe. Denk hierbij aan kantoren, hotels en bedrijvigheid.

Status

Deze grondexploitatie staat onder druk door de hoge boekwaarde. De locatie biedt talloze mogelijkheden. De grondexploitatie is echter strikt gebaseerd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De ontwikkeling van het gebied zou op basis van het bestemmingsplan ook spoedig kunnen starten. Op basis van deze uitgangspunten wordt nog steeds een positief resultaat voorzien. Bij dit project wordt momenteel nog wel een studie verricht naar varianten met alternatieve programmatische invullingen. Deze alternatieven zullen worden voorgelegd aan de raad, waarbij ook de financiële impact van die alternatieven in beeld wordt gebracht. Mocht de raad besluiten om het gebied invulling te geven met een alternatief programma, dan zal de grondexploitatie daarop aangepast worden. Het geraamde resultaat van deze grondexploitatie laat een bescheiden verbetering zien. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de verwachting dat opbrengsten eerder worden gegenereerd dan per 2016 werd voorzien. Door eerder opbrengsten te genereren zullen de jaarlijkse rentelasten gemiddeld lager zijn. Tegenover dit voordeel staat wel dat kosten voor het bouw- en woonrijp maken hoger uitvallen. Deze zijn op basis van een schets van het plangebied opnieuw tegen het licht gehouden. Ook is er een nieuwe raming gemaakt van de plankosten. Die pakken gezien de complexiteit en duur van het project hoger uit dan eerder was aangenomen.

Medio 2015 heeft er een marktconsultatie plaatsgevonden waarbij ruim 10 marktpartijen hun visie hebben gegeven op de ontwikkelmogelijkheden voor deze locatie. Er is duidelijk geworden dat diverse partijen veel interesse in de locatie hebben. Dit betreft zowel eindgebruikers als ontwikkelaars. Ook de raad is meegenomen in de ontwikkeling van de locatie. Zij hebben echter nog geen nadere besluitvorming over de locatie genomen. Het huidige bestemmingsplan is vooralsnog het vertrekpunt om ontwikkeling van de locatie te lanceren. In de grondexploitatie is gekozen voor een combinatie van functies waaraan momenteel marktbehoefte is. De opgenomen metrages in de grondexploitaties zijn beperkter dan waar het bestemmingsplan ruimte voor biedt. Dit heeft voornamelijk te maken met de parkeeropgave die gemoeid gaat met de realisatie van het programma.

Boekwaarde

1-1-2016 : 4,73 miljoen
31-12-2016: : 4,94 miljoen

De boekwaarde van deze grondexploitatie is met ruim € 0,2 miljoen toegenomen. Door de reeds relatief hoge boekwaarde worden er ook relatief hoge rentelasten bijgeschreven. Daarnaast is de boekwaarde verder toegenomen door het stadium waarin het project zich bevindt. Dit is namelijk de voorbereidingsfase. Het is een stadium waarin relatief veel plankosten worden gemaakt. Voor de aankomende jaren wordt dan ook een verdere stijging van de boekwaarde voorzien. Pas na verkoop van gronden zal de boekwaarde afnemen.

Financieel resultaat

MPG 2016 : 0,93 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017 : 1,03 miljoen opbrengst (1-1-2017)

Eindwaarde : 1,16 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is gestegen. Het bedraagt nu een voordelig resultaat van iets meer dan € 1 miljoen op NCW 1-1-2017. Ondanks de relatief kleine stijging, hebben er veel wijzigingen in de uitgangspunten van de grondexploitatie plaatsgevonden. Deze zijn in de verschillenanalyse nader beschreven.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

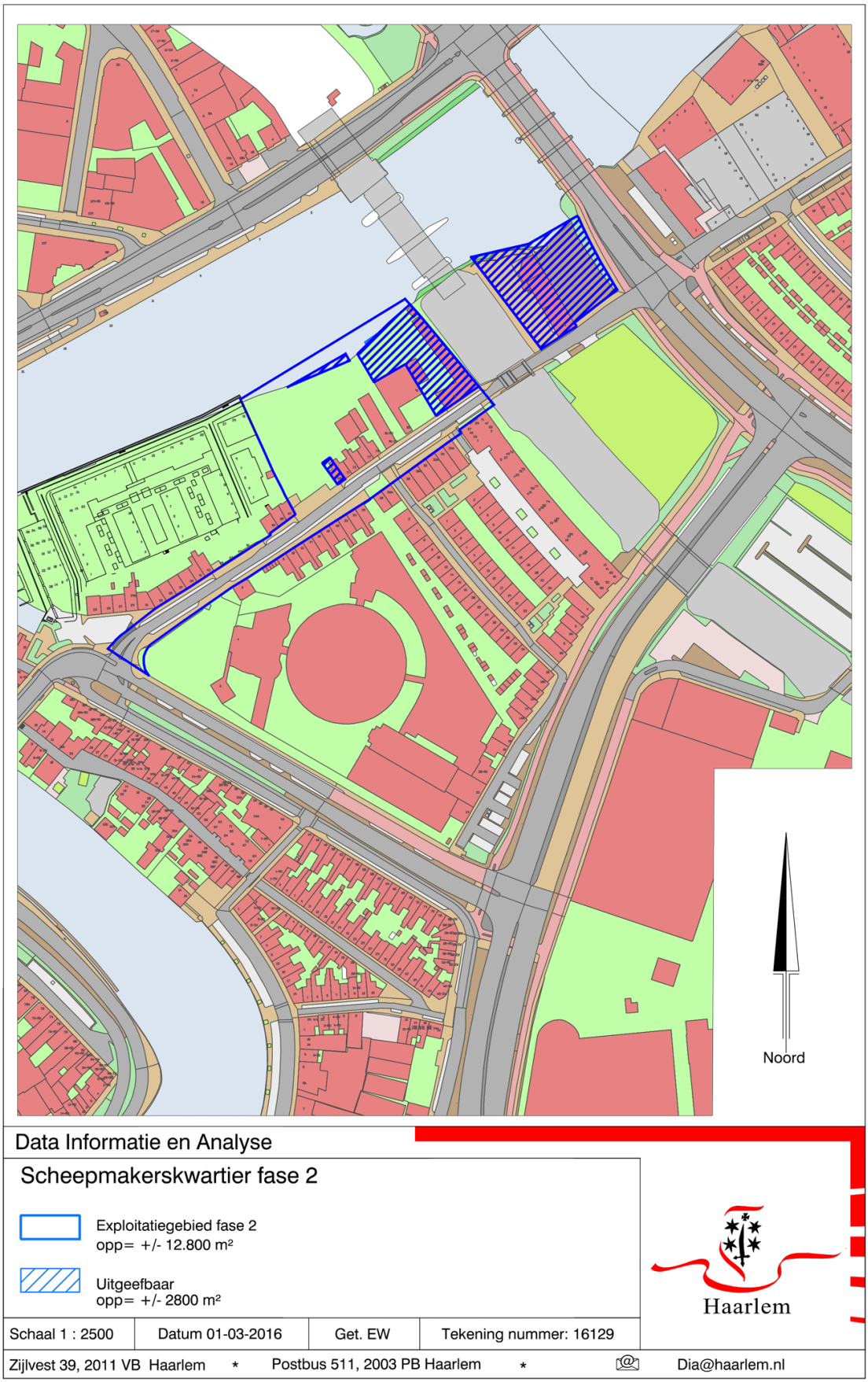
Het beoogde kwantitatieve resultaat is een gefaseerde ontwikkeling in het kader van een stedelijk knooppunt rondom het station Spaarnwoude. Uitgeefbare grond voor commerciële doeleinden o.a. kantoren en de aanleg van openbare ruimte.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers / Ruud Meijer

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Masterplan Spoorzone	Initiatieffase	230/2003	2003 216066
Stedenbouwkundigplan Oostpoort	Definitiefase	nv	
Projectplan Oostpoort fase 2	Definitiefase	92/2008	2008 92881
Vaststelling visie Oostradiaal	Definitiefase	2010/185290	2010 412430

6.6 Scheepmakerskwartier fase 2



Ruimtelijke analyse
Het project beoogt de transformatie van het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne tot een woningbouwgebied.

Status
Fase 2 is verdeeld in 2 delen. Voor fase 2a is een realisatieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. De omgevingsvergunning voor fase 2a is in 2016 onherroepelijk geworden. In fase 2b is in 2016 een participatietraject opgestart om omwonenden te laten meedenken over het ontwerp van fase 2b. Op deze manier kunnen de door hen ingediende zienswijzen zo goed mogelijk een plek krijgen in het ontwerp van het gebouw.

De intentieovereenkomst uit 2014 heeft geleid tot een realisatieovereenkomst voor fase 2a in 2015. De ontwikkelaar bleek niet in staat om de gehele tweede fase te ontwikkelen. In 2016 heeft dit geleid tot een realisatieovereenkomst voor fase 2b met een andere ontwikkelaar. Naar aanleiding van vele zienswijzen op het Uitwerkingsplan voor fase 2b is in het laatste kwartaal van 2016 er veel inzet geleverd om gezamenlijk met bewoners, ontwikkelaar en andere belanghebbenden een participatieproces op te starten en te doorlopen. Dit heeft tot doel het plan aan te passen zodat de zorgen van omwonenden met betrekking tot het plan zo goed mogelijk zijn opgelost. De opbrengsten uit verkoop van een pand en een perceeldeel in fase 2a en van het bloot eigendom en een perceeldeel in fase 2b zijn opgenomen in de grondexploitatie. Dit is de belangrijkste oorzaak voor de verbetering van het geraamde resultaat. Er is ook een bijdrage voor de reconstructie van de Harmenjansweg opgenomen. Ondanks het verbeterde resultaat, staat er nog steeds een negatief resultaat genoteerd. Het gaat om circa € 0,1 miljoen op NCW 1-1-2017.

De Drijfriemenfabriek maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. De verkoop wordt momenteel ter hand genomen. Er is 2016 gestart met de voorbereidingen om het gebouw te verkopen. De verkoop zal normaal gesproken in 2017 plaatsvinden.

Boekwaarde
1-1-2016 : 1,19 miljoen
31-12-2016 : 0,64 miljoen

In 2016 is de boekwaarde afgenomen met € 0,55 miljoen. Daarmee is de boekwaarde bijna gehalveerd. Dit is een gunstige ontwikkeling aangezien de rentelasten waarmee de grondexploitatie geconfronteerd wordt, navenant afnemen. In 2017 wordt een vergelijkbare klap aan de boekwaarde verkocht. Daarmee zal de grondexploitatie –conform eerder verwachting- niet sluiten.

Financieel resultaat
MPG 2016 : 0,46 miljoen tekort (1-1-2016)
MPG 2017 : 0,10 miljoen tekort (1-1-2017)

Eindwaarde : 0,10 miljoen tekort (31-12-2017)

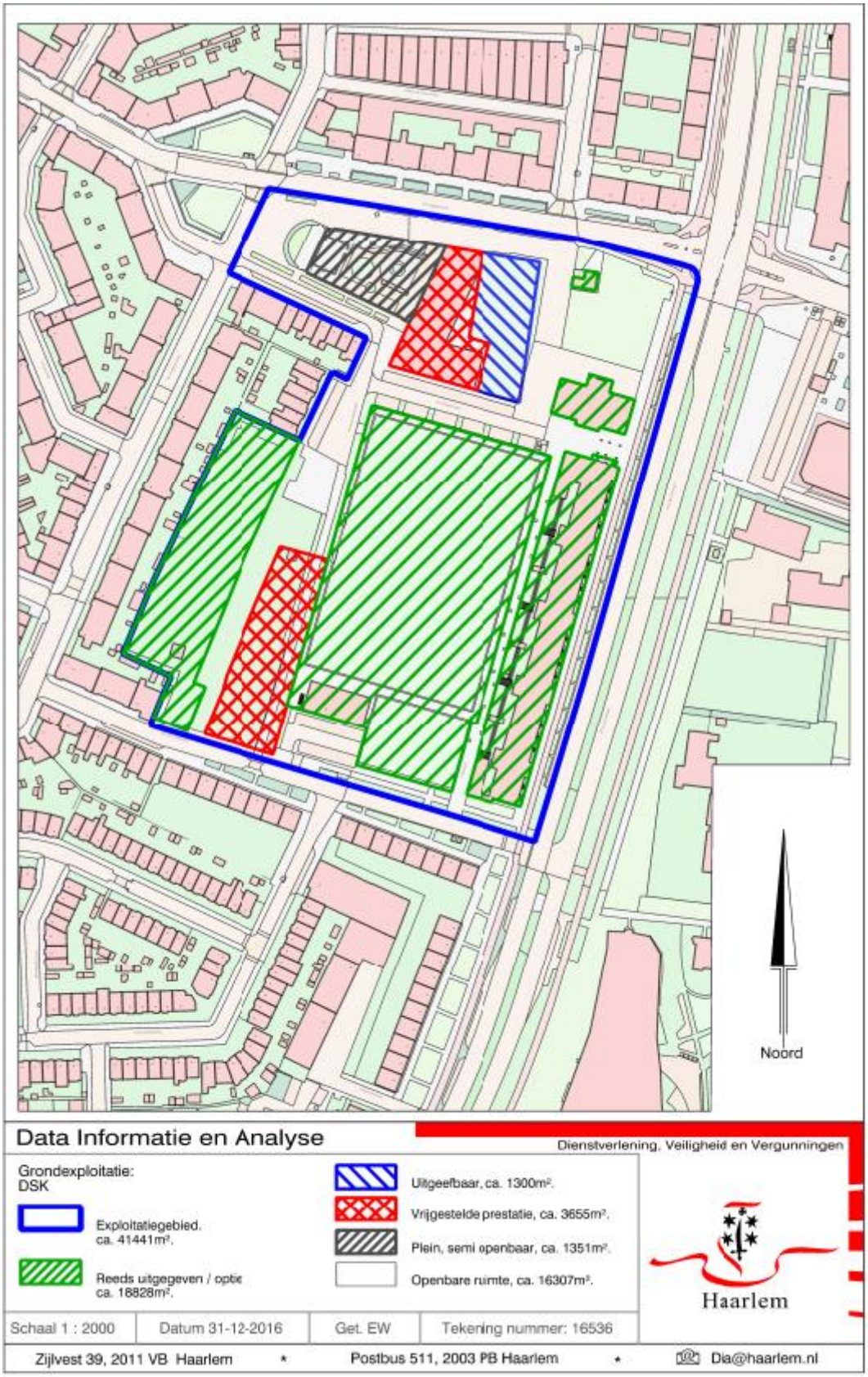
Het geraamde resultaat van het Scheepmakerskwartier Fase 2 is verbeterd. Het gaat zelfs richting het nulpunt. De getroffen voorziening valt voor een aanzienlijk deel vrij. De verwachting is dat de grondexploitatie per 2017 afgesloten kan worden. Zeer waarschijnlijk zal de grondexploitatie toch met een verlies afgesloten worden.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project
De realisatie van een gefaseerde ontwikkeling van circa 150 woningen en een stadshaven met nautische faciliteiten.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon
Cecile Hubers

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Financiering voorbereidingskosten (haalbaarheidsfase) project Scheepsmakerskwartier	Initiatieffase	160/2006	2006 245551
Deels opheffen voorkeursrecht Scheepmakerskwartier	Initiatieffase	208/2007	2007 209929
Scheepmakerskwartier: planontwikkeling en krediet 2008	Ontwerpfase	014/2008	2008 6418
Masterplan Scheepsmakerskwartier: keuze havenvariant	Ontwerpfase	013/2009	2009 6503
Aanvullend krediet	Ontwerpfase	2009/97093	2009 97093
Optimalisatie project Scheepmakerskwartier (incl. krediet aanvraag)	Ontwerpfase	2010 140564	2010 359430
Vaststellen masterplan + Realisatie overeenkomst met de Principaal	Ontwerpfase	2011 215932	2011 386770
Collegebesluit Inrichtingsplan Scheepmakerskwartier fase 1	Realisatie fase		2014/371487
Collegebesluit Intentie Overeenkomst Scheepmakerskwartier II	Initiatieffase		2014/352982

6.7 DSK


Noord
Data Informatie en Analyse
Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen
Grondexploitatie:
DSK
Exploitatiegebied,
ca. 41441m².
Reeds uitgegeven / optie
ca. 18828m².
Uitgeefbaar, ca. 1300m².
Vrijgestelde prestatie, ca. 3655m².
Plein, semi openbaar, ca. 1351m².
Openbare ruimte, ca. 16307m².
Haarlem
Schaal 1 : 2000
Datum 31-12-2016
Get. EW
Tekening nummer: 16536
Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
Postbus 511, 2003 PB Haarlem
Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het DSK terrein is gelegen in Parkwijk. Het project is gesplitst in drie deelplannen. Het eerste gebied omvat grofweg het voetbalveld, het clubhuis en de woningbouw langs de Prins Bernhardlaan. Het tweede deelplan ligt op het van Zeggelenplein en betreft onder andere de nieuwe (brede) MLK-school en de Hildebrand school en de bouw van 12 woningen. Het derde deelplan betreft de sloop van de oude MLK school, de nieuwbouw van grondgebonden woningen en de speeltuin Haarlem Oost.

Status

Het project DSK bestaat uit drie delen.

DSK 1: De bouw van 142 woningen, 395 m² kantoor, de kantine en de aanleg van het voetbalveld. Deze fase is afgerond

DSK 2: De brede school, inclusief de peuterspeelzaal en de gymzaal is gerealiseerd. De verkoop van de grond voor de bouw van circa 12 eengezinswoningen loopt.

DSK 3: De oplevering van 21 eengezinswoningen, de speeltuinaccommodatie en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats in 2017.

Het resultaat van de grondexploitatie is met name verbeterd doordat de verwachte grondopbrengst voor DSK 2 naar boven is bijgesteld.

Boekwaarde

1-1-2016 : -/- 1,65 miljoen
31-12-2016 : -/- 1,91 miljoen

De grondexploitatie kent een positieve boekwaarde. Er zijn meer opbrengsten gegenereerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In 2016 is € 1,25 miljoen kosten gemaakt voor de verwerving en sloop van de oude school, het bouwrijp maken en de realisatie van de speeltuin. De gerealiseerde grondopbrengst bedraagt € 1,4 miljoen. Samen met de renteopbrengsten is de boekwaarde met € 0,26 miljoen verbeterd.

Risico's

Er zijn slechts beperkte risico's voor dit project. Het project zit in de afrondende fase. De nog te maken kosten worden gedekt uit reeds gerealiseerde grondopbrengsten.

Financieel resultaat

MPG 2016 : 1,56 miljoen opbrengst (consolidatie DSK 1, 2, 3) (1-1-2016)
MPG 2017 : 1,90 miljoen opbrengst (consolidatie DSK 1, 2, 3) (1-1-2017)

Eindwaarde : 1,98 miljoen opbrengst (31-12-2018)

Het resultaat is in hoofdlijnen verbeterd door de bijstelling van de baten met 0,2 miljoen na hertaxatie van de grondwaarde voor de woningbouw van DSK 2 en vergoeding van kosten door de ontwikkelaar van DSK 3. Daarnaast is de rente en verdisconteringsvoet gewijzigd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

DSK 1: 142 woningen (appartementen, maisonnettes en dakwoningen) 395 m² kantoor, accommodatie en voetbalveld DSK.

DSK 2: Brede school inclusief de peuterspeelzaal en gymzaal
12 eengezinswoningen

DSK 3: 21 eengezinswoningen, de speeltuin accommodatie

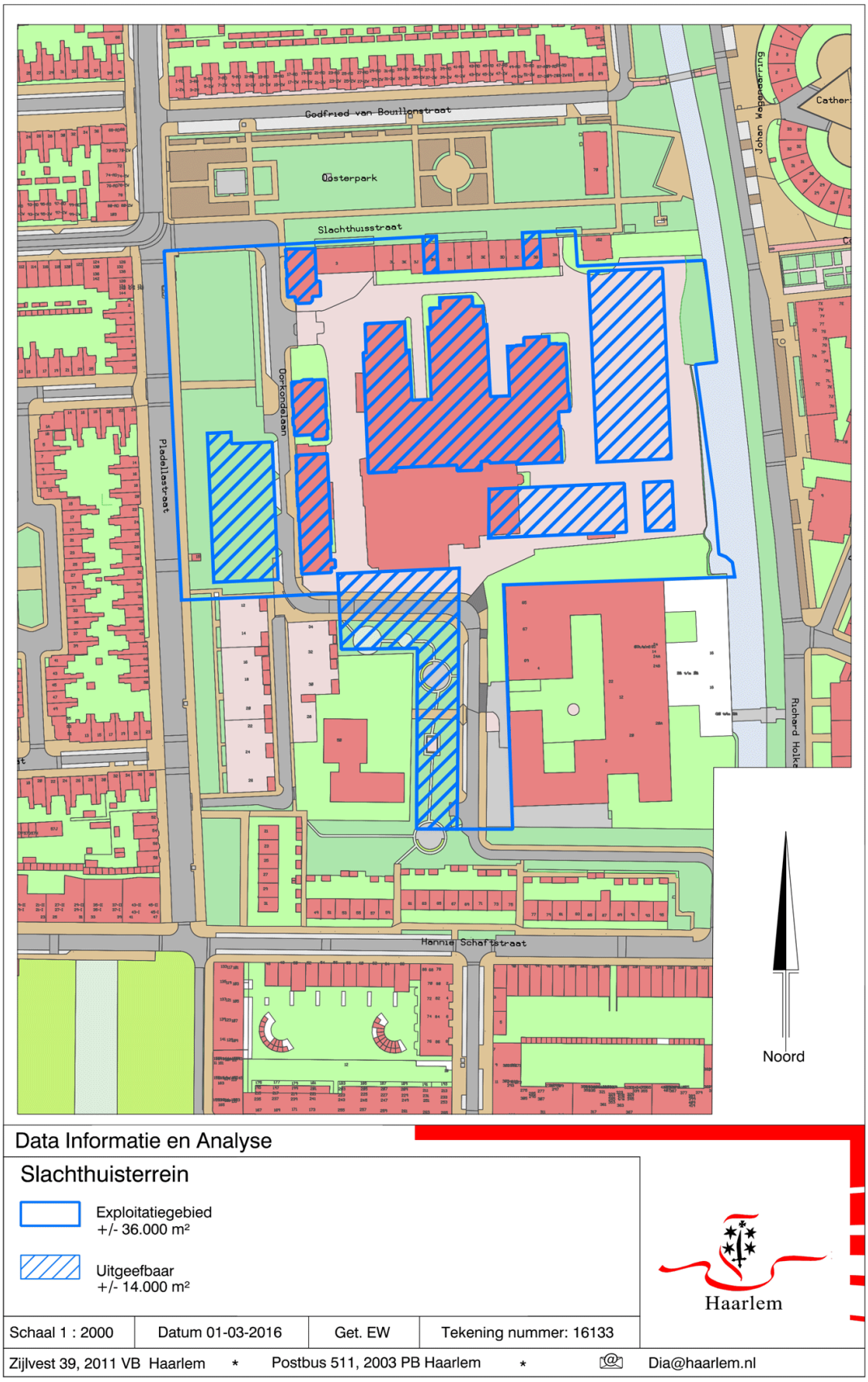
Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Krediet "Wonen rond DSK" (deelplan 1)	Realisatiefase	2006/237	2006 245721
Aanvullend krediet DSK, bouwkosten DSK, clubhuis en	Realisatiefase	2008/172	2008 165056

plankosten			
Aanvullende kredietaanvraag haalbaarheidstudie DSK II + kedietaanvraag SPvE DSK III	Definitiefase	2009/092	2009 104759
Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III	Definitiefase	2010/215560	2011 7659
Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en III			2013 8456
Vaststelling definitief ontwerp (school)plein DSK II.	ontwerpfase	2012/475497	2013 17419

6.8 Slachthuisterrein



Ruimtelijke analyse

Het voormalig slachthuis is een ensemble van karakteristieke monumentale gebouwen waar vroeger vlees verwerkt werd. Het terrein is gelegen in de Slachthuisbuurt en de grote centrale slachthal bevat circa 6.000 vierkante meter. Daarnaast is er een directeurswoning, een administratiekantoor en de stallen die tot gemeentelijk monument zijn verklaard. De gronden zijn door de gemeente verworven met als doel een kwalitatief hoogwaardig gebied rond het slachthuis inclusief de Oorkondelaanzone te realiseren. Dit met behoud en restauratie van de monumentale bebouwing. Bij de restauratie en herontwikkeling van het slachthuis wordt uitgegaan van creatieve bedrijvigheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en horeca, met daarom heen gegroepeerd woningbouw . De politiek heeft zich uitgesproken voor het huisvesten van Pop-functies. Momenteel is nog in onderzoek of het beoogde popcentrum in een pand zal worden gehuisvest dat in eigendom is van de gemeente of in een pand dat in het kader van de aanbesteding is verkocht aan een private partij.

Status

In 2015 is een marktconsultatie gehouden om partijen te laten mee denken over de ontwikkeling van het terrein en de monumentale opstallen. Er bleek veel enthousiasme maar er waren toen weinig partijen met voldoende financiële slagkracht om het terrein te ontwikkelen. Na de marktconsultatie hebben zich alsnog enkele ontwikkelaars gemeld.
In 2016 is de afkoop van de erfpacht definitief afgerond. Per saldo is daarvoor een lager bedrag betaald dan was geprognosticeerd. Dat betekent een voordeel voor de grondexploitatie.
In 2016 zijn ook de voorbereidingen voor de aanbesteding van de verkoop van het terrein opgestart. Een belangrijk onderdeel binnen het aanbestedingstraject is de eventuele realisatie van een Popschool binnen de huidige centrale Slachthuishal. Indien dit gebeurt dan zal het impact hebben op het project en de grondexploitatie. De wijze waarop dit gebeurt, zal bepalend zijn voor de grootte van de impact.

De keuze om de popschool in een gemeentelijk pand op het Slachthuisterrein te huisvesten of in een pand dat in eigendom is van een private partij, zal een aanzienlijk financieel verschil teweeg brengen. Zowel in de (ver)bouwkosten als in de exploitatiekosten. Door de aangetrokken woningmarkt en doordat er meer woningen ingevolge het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd, pakt de grondwaarde van dit terrein hoger uit dan eerder was aangenomen. Hier tegenover staat echter de inschatting dat de uitvoeringskosten en bijkomende kosten hoger uitvallen dan was geprognosticeerd. Het per 2016 geprognosticeerde negatieve resultaat is inmiddels een bescheiden positief resultaat. Het gaat om bijna € 0,3 miljoen op NCW 1-1-2017. Het voornemen is om in 2017 de verkoop van het terrein in één verkoop voor te bereiden.

Boekwaarde

1-1-2016 : 2,14 miljoen
31-12-2016 : 2,07 miljoen

De boekwaarde van de grondexploitatie Slachthuisterrein is gedaald! En dat in een stadium waarin de ontwikkeling van het terrein volop in voorbereiding is. De daling van de boekwaarde is tegen de verwachting in. De belangrijkste oorzaak van de daling is dat een deel van een bedrag dat betaald was voor de afkoop van de erfpacht is terugbetaald. Met deze terugbetaling was geen rekening gehouden. Deze terugbetaling is ook hoger dan de som van de kosten die in 2016 zijn gemaakt bij de voorbereiding van de ontwikkeling van het project.

Financieel resultaat

MPG 2016 : 1,53 miljoen tekort (1-1-2016)
MPG 2017 : 0,30 miljoen opbrengst (1-1-2017)

Eindwaarde : 0,34 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Het geprognosticeerde tekort voor deze grondexploitatie is veranderd naar een positief resultaat. Dat betekent ook dat de getroffen voorziening die voor deze grondexploitatie getroffen was vrijvalt. De belangrijkste oorzaak voor de verbetering van het geraamde resultaat is de toename van de

grondeopbrengsten. De grondwaarde pakt hoger uit dan eerder was aangenomen. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

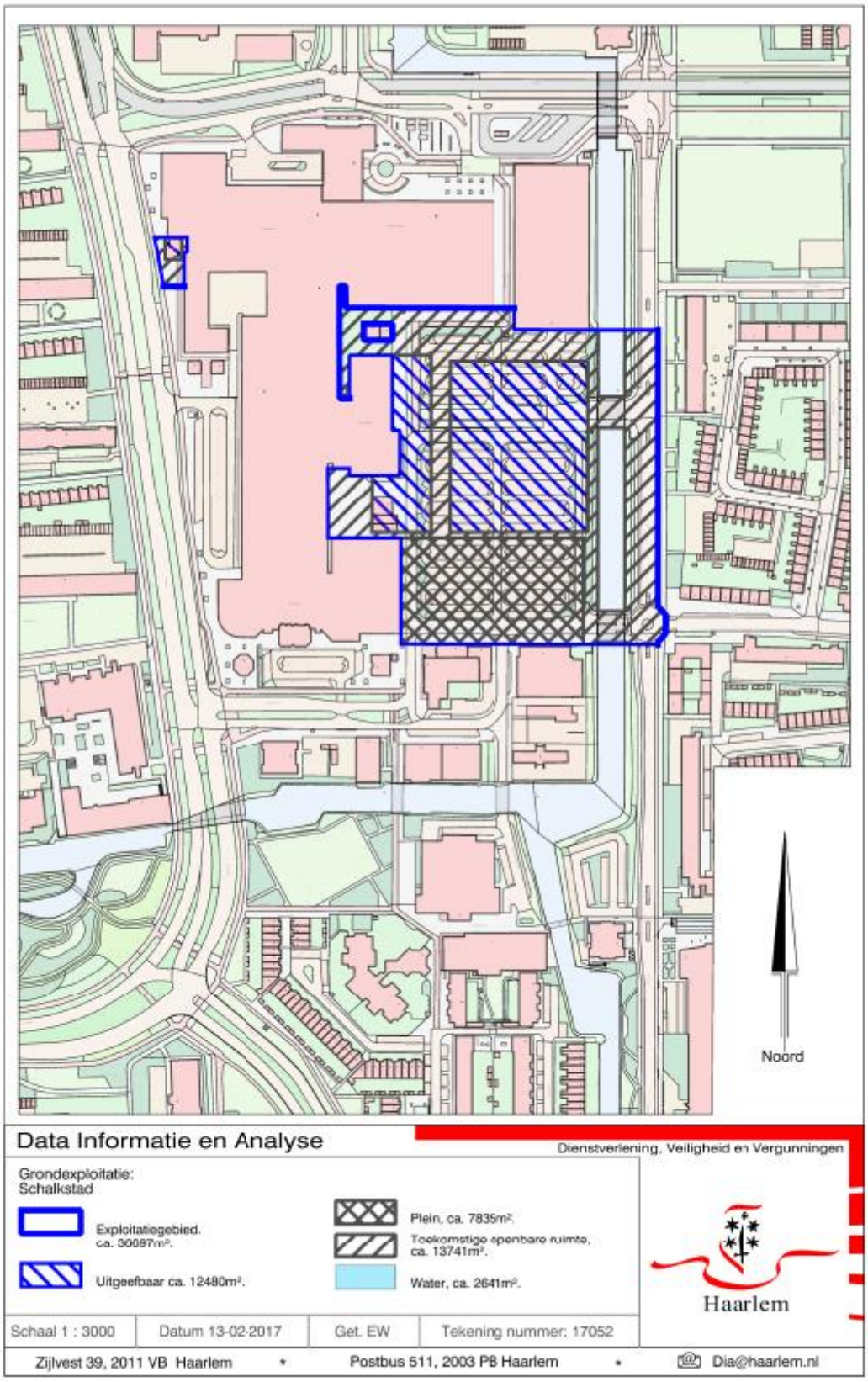
Bij de restauratie van het slachthuis wordt uitgegaan van creatieve bedrijvigheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen waar onder Pop -functies en horeca.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Be BIS nr.sluit	BIS nr.
Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt	initiatief		2005 239370
Uitgangspunten ontwikkeling Slachthuisterrein	definitie		2011 139227
Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein	ontwerp		2012 284277
Erfpachtbeëindiging Slachthuisterrein	ontwerp		2012 481866

7. Stadsdeel Schalkwijk
7.1 Stadsdeelhart Schalkstad



Ruimtelijke analyse

Het project Schalkstad heeft als doel om het winkelcentrum Schalkwijk om te vormen naar een kloppend stadsdeelhart. Op het parkeerterrein aan het Floridaplein/Californiëplein wordt een bouwblok toegevoegd met winkels, een parkeergarage en woningen. Aan de Nicepassage wordt winkeloppervlakte toegevoegd en een bioscoop. Ook aan de Andalusië zijde wordt winkeloppervlak toegevoegd.

Status

Na de breuk met de ING heeft het project een doorstart gemaakt als Publiek Private Samenwerking tussen de Collectieve Vereniging van eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) en de gemeente. Gezamenlijk is de Projectmaatschappij Schalkstadbeheer opgericht. Bij de doorstart is het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp+ als kader vastgesteld (2011/65989). Dit kader is ook vastgelegd in de structuurvisie Schalkstad (RB 11 april 2013). Tegen de achtergrond van de kredietcrisis is gewerkt aan een financieel haalbare grondexploitatie. De grondexploitatie is middels een raadsbesluit medio 2014 geopend. Deze grondexploitatie was anders dan de andere grondexploitaties. Reden hiervoor is dat de CV/BV de werkzaamheden heeft verricht. De geldstromen lopen via de grondexploitatie van de gemeente. De gemeente heeft tot 1 april 2016 een regierol gevoerd. Vanaf 1 april 2016 is de grondexploitatie Schalkstad een gemeentelijke grondexploitatie. We zijn hierbij wel gebonden aan de reeds gemaakte afspraken van CV/BV met de afnemers en exploitanten.

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 besloten om te starten met de uitvoering en de aanbesteding van het bouwblok op het Floridaplein inclusief omliggende buitenruimte. Hierbij is de gemeente de projecttrekker en is afgesproken de samenwerking met de CVvE in de vorm van een PPS te stoppen. Na de besluitvorming heeft de gemeente Haarlem het project Europees aanbesteed middels een tender. De tender omvat:
Ontwikkelen en realisatie van circa 6.000 m2 tot 6.500 m2 retail/afzoomers/horeca.
Ontwikkelen en realisatie van circa 120 appartementen, waarvan een deel in de zorg.
Realisatie van een parkeergarage van minimaal 600 parkeerplaatsen.
Ontwerp en inrichting van de openbare ruimte.
De selectiefase van de tender is reeds afgerond. Op dit moment – de gunningsfase - wordt door drie partijen het plan nader uitgewerkt en een financieel bod voorbereid. Het financieel bod is een saldobenadering van grondwaarde, bouwkosten parkeergarage en bouwkosten openbare ruimte. Medio 2017 vind de definitieve gunning plaats, mits de inschrijving ontvankelijk is.
Voor de ontwikkeling Nice-passage wil de ontwikkelaar eind 2017 starten met de bouw van de bioscoop en de bouw van de commerciële ruimtes. Hiervoor zijn reeds contractuele afspraken gemaakt, deze worden nu uitgewerkt in een grondtransactieovereenkomst.

Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Hierop zijn zienswijzen en bezwaren ingediend bij de Raad van State. In 2016 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. De RvS heeft op het punt van het parkeren een nadere uitleg gevraagd en bevolen een beleidsregel aan te passen. De gemeente Haarlem heeft dit inmiddels uitgevoerd. Hierop zijn geen ontvankelijke zienswijzen en bezwaren binnengekomen wat resulteert in een onherroepelijk bestemmingsplan voor Schalkstad.

De opbrengst van de grondexploitatie is afgenomen met € 0,39 miljoen. Dit resulteert in nagenoeg een neutrale grondexploitatie voor Schalkstad. De oorzaak van de afname van het resultaat is de vertraging in het proces. De aanbesteding van de multidisciplinaire nieuwbouw op het Floridaplein is dusdanig complex dat er meer tijd nodig blijkt voor de lopende aanbesteding.

In de grondexploitatie wordt gestreefd om de cashflow van de kosten en opbrengsten in evenwicht te houden. Tot 1 januari 2017 zijn binnen het project uitsluitend voorbereidingskosten. Om te kunnen starten met de bouw van de Nice-passage en het halen van de planning van de gronduitgifte van het Floridaplein gaat de gemeente in 2017 de locaties bouwrijp maken. Hiervoor worden kosten gemaakt dit jaar. Tevens dient er voor de ontwikkeling van de Nice-passage nog een pand verworven te worden.

Boekwaarde

1-1-2016 : 1,96 miljoen
31-12-2016 : 2,65 miljoen

De stijging is te wijten aan het stadium waarin dit project zich bevindt. Het is de voorbereiding van een complex project. De toename van de boekwaarde wordt veroorzaakt door interne en externe inzet.

Financieel resultaat

MPG 2016 : 0,40 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017 : 0,01 miljoen opbrengst (1-1-2017)
Eindwaarde : 0,01 miljoen opbrengst (31-12-2020)

De opbrengst van de grondexploitatie is afgenomen met circa € 0,4 miljoen. Dit resulteert in nagenoeg een neutrale grondexploitatie voor Schalkstad. In de verschillenanalyse zijn de wijzigingen van het resultaat nader omschreven.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

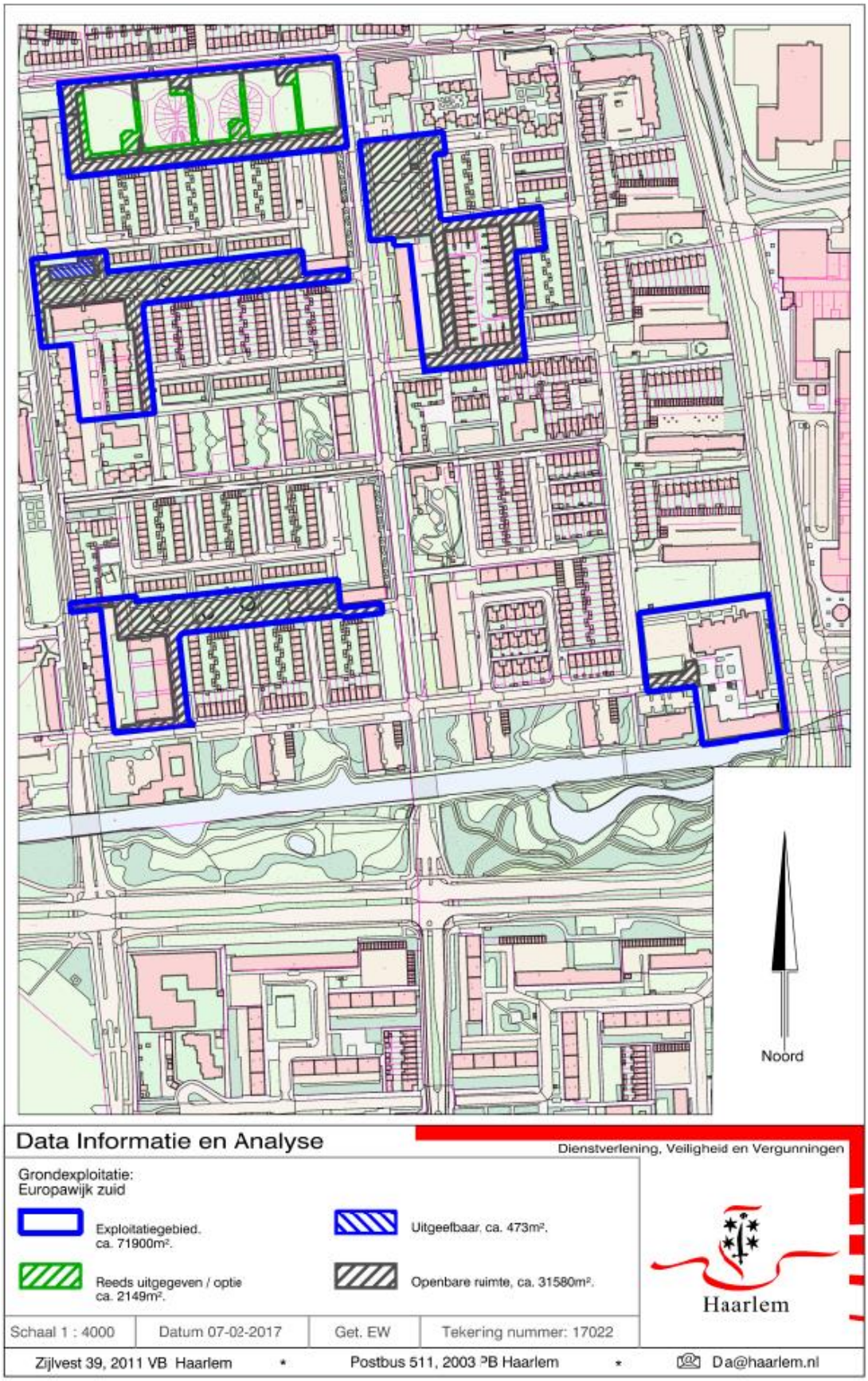
- Circa 130 woningen (waarvan circa 66 zorgeenheden)
- Twee supermarkten
- Detailhandel
- Een parkeergarage voor circa 600 plaatsen
- Horeca
- Een bioscoop
- Herinrichting buitenruimte

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Stadsdeelhart			2014/184918
Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase			2016/160736

7.2 Europawijk Zuid



Ruimtelijke analyse

Het project Europawijk-Zuid ligt tussen het Engelandpark, de Italiëlaan en de Europaweg.

Status

Ymere, Pré Wonen en de gemeente hebben de Samenwerkingsovereenkomst Europawijk-Zuid afgesloten. Het doel van de overeenkomst was voor 2015 de vastgestelde herstructeringsopgave op basis van de Toekomstvisie Europawijk Zuid te realiseren. Verder is in het Wijkcontract Europawijk 2008-2010 door het gemeentebestuur, de corporaties en (onder andere) de wijkraad afgesproken om de regie op de veiligheid en de leefbaarheid te vergroten. Onder de naam IVOREZ (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid) is de openbare ruimte in Europawijk-Zuid vernieuwd. Daarbij is ook de openbare ruimte tussen de transformatiegebieden, de Europavaart en het Heempark meegenomen. Vanuit de grondexploitatie Europawijk Zuid wordt een bijdrage geleverd aan de inrichting van het openbaar gebied.

De grondexploitatie Europawijk Zuid bestaat uit een aantal (her)ontwikkelingsprojecten, waarvan de meesten inmiddels zijn afgerond. De twee laatste projecten zijn:

Italielaan / Pré Wonen
Pré Wonen heeft de oude portiekflats gesloopt en een nieuw plan ontwikkeld voor vier woongebouwen met in totaal 84 woningen. De bouw vindt grotendeels op eigen grond plaats. Ter optimalisatie van het plan is een grondruil afgestemd. De benodigde gemeentegrond is inmiddels geleverd en de ontwikkelaar is gestart met de bouw.

Verkoop van CPO kavel op Stockholm-/Brusselstraat
De grondverkoop van de zelfbouwlocatie Brusselstraat / Stockholmstraat is in voorbereiding. De grond is bestemd voor maximaal 8 woningen.

Afgeronde projecten

Brusselstraat	: Turks ouderencentrum.
Athenestraat	: 27 woningen.
Rome/Warschaustraat	: 34 woningen.
Laan van Berlijn	: 48 woningen en kantoorruimte.
Openbare ruimte	: De inrichting van de openbare ruimte rondom bovengenoemde locaties is afgerond, behoudens de locatie Italiëlaan.

Boekwaarde

1-1-2016	: -/- 0,32 miljoen
31-12-2016	: -/- 0,64 miljoen

In 2016 zijn er wat kosten voor bouwrijp maken en vtu gemaakt. Doordat het project Italiëlaan is gestart, is de trafo-bijdrage van Pré Wonen als opbrengst in de grondexploitatie geboekt. Dit veroorzaakt de stijging van de positieve boekwaarde gedurende het jaar. Er zijn dus meer opbrengsten gegnereerd dan er kosten zijn gemaakt.

Financieel resultaat

MPG 2016	: 0,29 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017	: 0,23 miljoen opbrengst (1-1-2017)
Eindwaarde	: 0,24 miljoen opbrengst (31-12-2019)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Vastgoedlocatie	Aant. woningen sloop	Aant. woningen nieuwbouw
Italiëlaan (Blokken 1 t/m 4)	105	84
Brusselstraat (Blok 6)	0	8
Brusselstraat TOC (Blok 7) is gerealiseerd	5	30
Brusselstraat (Blok 8)	15	18
Athenestraat (Blok 10)	15	27
Romestraat (Blok 11), stil gelegd	0	[2])
Romestraat/Warschaustraat (Blok 12)	49	36
Laan van Berlijn (Blok 14)	0	48
Openbare ruimte:		
Herprofilering Laan van Angers		
Aanleg 3 langzaam verkeersroutes door de wijk		
Herinrichting openbare ruimte rond vastgoedprojecten		
Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km-gebied		

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

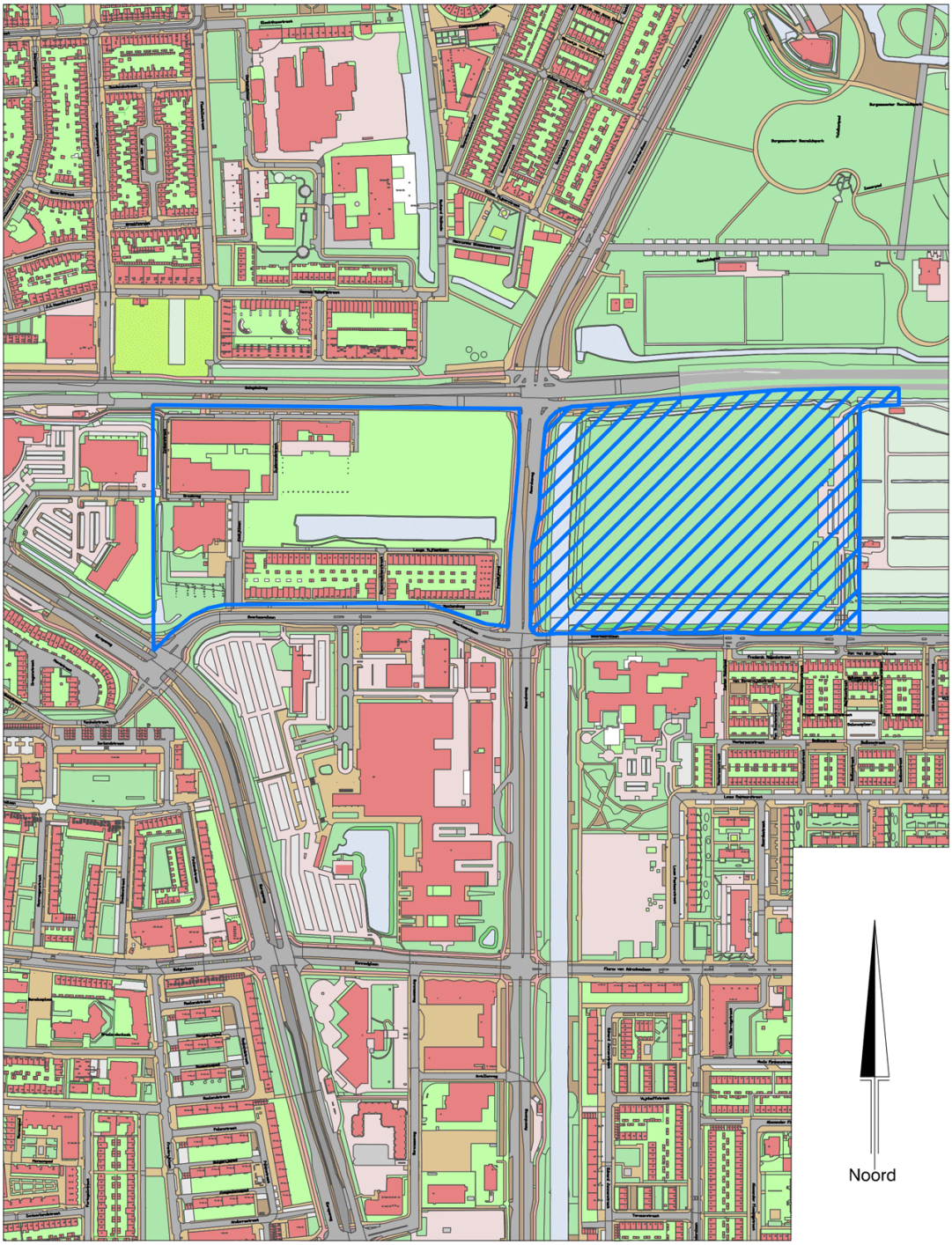
Op de genoemde locaties wordt woningbouw voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Initiatieffase	105/2001	2001 189654
Voorbereidingskrediet project herontwikkeling Europawijk-Zuid	Voorbereidingsfase	240/2002	2002 183649
B&W Nota: Actualisatie raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken	Definitiefase	916/2006	2007 110550
Vaststelling grondexploitatie en kredietaanvraag Europawijk-Zuid	Definitiefase	184/2006	2006 246035
Kredietverlening Impulsgelden Europawijk-Zuid en terugtrekken bouwplannen voor Brusselstraat en Athenestraat	Uitvoeringsfase	082/2008	2008 87226
Uitvoeringskrediet Europawijk 2000-2010	Uitvoeringsfase	192/2008	2008 180639
Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk-Zuid; vrijgeven Voorlopig Ontwerp	Voorbereidingsfase		2009 89788
Vaststellen Definitief Ontwerp en aanvraag krediet "Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid" (IVOREZ) fase I en II	Voorbereidings- en uitvoeringsfase		2009 199325
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) een aanvraag krediet Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 166414
Kredietaanvraag Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 109940
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) en kredietaanvraag Fase IIIa (Italiëlaan - Oost) en VII (Laan van Angers) Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2011 102414
B&W Nota: Wijziging Definitief Ontwerp Wenenstraat	Uitvoeringsfase		2012 105052
Raad Vaststellen Stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan	Voorbereidingsfase		2014 411629
B&W nota vrijgeven VO openbare ruimte IJslandpark	Voorbereidingsfase		2016 380400
B&W nota vaststellen DO openbare ruimte IJslandpark	B		

7.3 Entree 023



Data Informatie en Analyse

Entree

Exploitatiegebied
opp= +/- 185.000 m²

Uitgeefbaar
opp= +/- 93.850 m²

Haarlem

Schaal 1 : 6000	Datum 01-03-2016	Get. EW	Tekening nummer: 16126

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project 023 / De Entree is gelegen tussen de Schipholweg en de Boerhavelaan. Het totale plangebied beslaat circa 183.000 vierkante meter. Circa de helft hiervan wordt bebouwd, een derde deel wordt verhard en het resterende deel wordt ingericht met groen en water. De planontwikkeling omvat circa 750 woningen. Het plan is verdeeld in een Oost- en een Westfase.

Status

Slokker Vastgoed, Bouwfonds, BAM en Ymere hebben de Ontwikkelingsmaatschapij 023 C.V (OC) opgericht. Eind 2007 hebben de gemeente en de OC een overeenkomst voor de ontwikkeling van het plangebied gesloten. Kern van de overeenkomst is de levering van de bouwpercelen inclusief de in te richten openbare ruimte. De OC geeft de percelen uit en richt de openbare ruimte in en levert het openbaar gebied terug in de gemeente.

In 2008 is de West-fase van het plangebied uitgegeven. Het project is door de ontwikkelaar verdeeld in de bouwfasen. Een deel van de woningen is inmiddels gebouwd. Conform de huidige planning zijn de bouwfasen W3, W4 en W6 met circa 160 appartementen en 50 eengezinswoningen in 2019 gereed.

Voor de Oostfase zijn partijen in minnelijk overleg tot een aanvullende overeenkomst gekomen. De afname- en betalingstermijnen en het bouwprogramma zijn gewijzigd. Het Masterplan en bestemmingsplan zijn hierop aangepast. De afspraken zijn goedgekeurd door de raad. De grond zal in maximaal tien bouwfasen afgenomen worden. In totaal worden er circa 400 woningen gebouwd. De eerste twee fasen zijn in 2016 afgenomen. Begin 2017 is de grond voor de derde bouwfase geleverd. Gezien de grote vraag naar woningen, wordt er in 2017 nog een grondlevering verwacht. De looptijd van het project is daardoor met een jaar verkort. De verlaging van de disconteringsvoet leidt tot een aanzienlijke verbetering van het resultaat van de grondexploitatie.

Boekwaarde

1-1-2016 : -/- 1,67 miljoen
31-12-2016 : -/- 5,44 miljoen

Per saldo is er een fikse verbetering van de boekwaarde. Deze is met bijna € 3,8 miljoen verbeterd. Dit komt grotendeels op het conto van Entree Oost. Er is € 4,2 miljoen aan grondopbrengsten en reserveringsvergoeding ontvangen. Wel is er circa € 0,4 miljoen kosten geboekt (bouwrijp maken, vtu en beheer) en. De negatieve rente in deze grondexploitatie bedroeg ruim € 0,47 miljoen.
In 2016 zijn in de grondexploitatie Entree West weinig kosten gemaakt. Er is een positieve rente van bijna € 0,5 miljoen geboekt.. Samen zorgt dit voor een fikse verbetering van de boekwaarde.

Risico's

De kwalitatieve randvoorwaarden zijn opgenomen in de overeenkomst en worden bewaakt door de gemeente.

Financieel resultaat Oost en West totaal

MPG 2016 : 12,02 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017 : 14,35 miljoen opbrengst (1-1-2017)

Eindwaarde : 17,15 miljoen opbrengst (31-12-2025)

Financieel resultaat Oost

MPG 2016 : 4,82 miljoen tekort (1-1-2016)
MPG 2017 : 4,17 miljoen tekort (1-1-2017)

Eindwaarde : 4,98 miljoen tekort (31-12-2015)

Door de aantrekkende woningmarkt wordt de grond in de Oostfase versneld verkocht. Om deze reden is de looptijd van de grondexploitatie met een jaar verkort.

Financieel resultaat West

MPG 2016 : 16,84 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017 : 18,52 miljoen opbrengst (1-1-2017)

Eindwaarde : 22,13 miljoen opbrengst (31-12-2025)

Doordat dit project een lange looptijd heeft (2025), leidt de verlaging van de disconteringsvoet tot een aanzienlijk verbetering van het resultaat van de grondexploitatie.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

In Entree West worden 347 woningen gebouwd en in Entree Oost 402 woningen.
In het totale plan worden er 145 woningen in het sociale segment (80 sociale huur en 65 sociale koop).

Woningbouw West
W2 : 22 eengezinswoningen en zorghotel St. Jacob (gereed).
W3 : 62 appartementen en 25 eengezinswoningen (2019).
W4 : 60 appartementen en 12 eengezinswoningen (2019).
W5 : 40 appartementen (gereed).
W6 : 26 appartementen (2019).
W7 : 47 eengezinswoningen (gereed).
W8 : 21 appartementen en 32 eengezinswoningen (gereed).

Woningbouw Oost
Het stedenbouwkundig masterplan, het bestemmingsplan en de grondverkoop zijn vastgesteld door de raad. De voorgenomen bouwplannen zijn volgt:
O1: 56 woningen
O2: 47 woningen
O3: 47 woningen
O4: 49 woningen
O5: 49 woningen
O6: 45 woningen
O7: 23 woningen (Vijverpark fase 2 / grond geleverd)
O8: 26 woningen (Vijverpark fase 1 / grond geleverd)
O9: 22 woningen (Vijverpark fase 1 / grond geleverd)
O10: 38 woningen

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

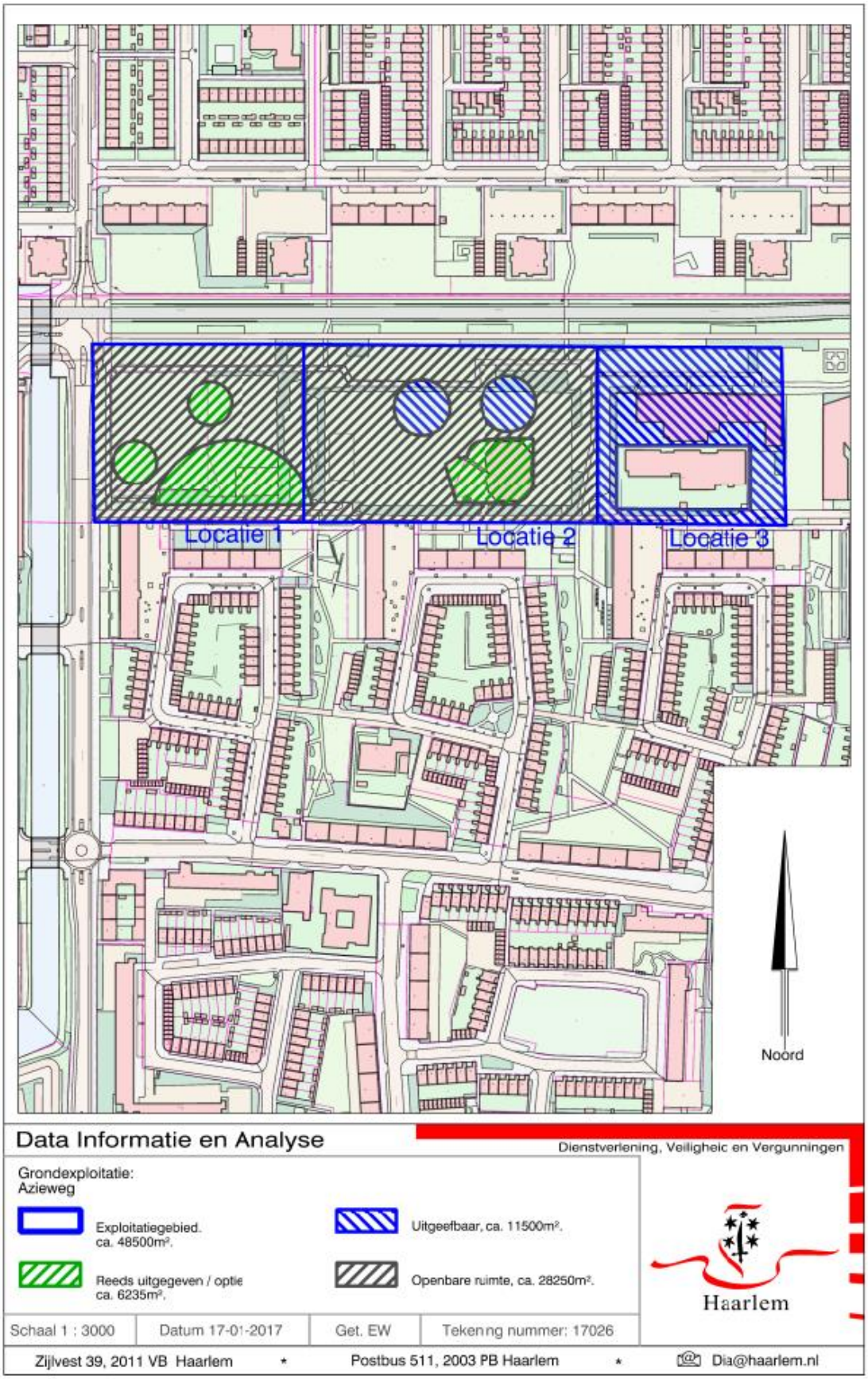
De Entree 023 is een deelproject van het Gebiedsprogramma Schalkwijk.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Schipholweg e.o.: deelplan Noordstrook Schalkwijk, Topsport- en evenementenhal		CB	1999 221340
Startnotitie en eerste aanpak Noordstrook Schalkwijk	Voorbereidingsfase	CB	2000 186141
Grondexploitaties/voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Definitie- en voorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Uitvoeringskrediet bouwrijp maken westelijk 023 Haarlem	Realisatiefase	176/2004	2004 218308
Projectopdracht initiatieffase twee nieuwe VMBO-scholen	Initiatieffase	243/2004	2004 218472
Masterplan 023 Haarlem definitief	Ontwerpfase	196/2005	2005 240104
Vaststellen Voorlopig Ontwerp en kredietaanvraag herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex	Ontwerpfase	168/2006	2006 245624
Koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelmaatschappij 023 Haarlem C.V.		242/2007	2007 227049
Vaststelling bestemmingsplan “Haarlem 023”		2009 /186957	2009 186957
Uitvoeringskrediet 2010-2012 project 023 Haarlem		2010/ 380596	2010 380596
Aanvullende koopovereenkomst Entree			2014 93972
Aanvullende koopovereenkomst Entree			2014 93972
Masterplan Entree Oost	Ontwerpfase	2015/61034	
Bestemmingsplan Entree Oost		2015/457478	
Allonge op 'Aanvullende afspraken over koopovereenkomst Entree'		2016/ 49548	
Grondverkoop Entree Oost aan OC 023		2016/ 46482	
Vaststellen DO openbare ruimte fase 1 Entree Oost		2016/ 340606	

7.4 Aziëweg


Locatie 1
Locatie 2
Locatie 3
Noord
Data Informatie en Analyse
Dienstverlening, Veiligheic en Vergunningen
Grondexploitatie:
Azieweg
Exploitatiegebied.
ca. 48500m².
Uitgeefbaar, ca. 11500m².
Reeds uitgegeven / optie
ca. 6235m².
Openbare ruimte, ca. 28250m².
Haarlem
Schaal 1 : 3000
Datum 17-01-2017
Get. EW
Tekenng nummer: 17026
Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem
Postbus 511, 2003 PB Haarlem
Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Aziëweg is gelegen in Schalkwijk tussen de Aziëweg en het Spijkerboorpad. Het plangebied beslaat 48.500 vierkante meter, waarvan circa de helft wordt aangelegd als openbaar gebied (parkontwerp). Op deze locatie is de bouw van vijf appartemententorens gepland, waarmee deze locatie een belangrijke bijdrage levert aan de woningvoorraad in Haarlem.

De participatie voor het parkontwerp is in september 2016 gestart en heeft geleid tot een nieuw ontwerp waarover alle betrokkenen enthousiast zijn. Dit ontwerp wordt thans berekend.

Status

Op de Aziëweg kunnen vijf woontorens gerealiseerd worden.

Locatie 1
De grond voor de 2 torens Twister en Tango is geleverd en de bouw van de 122 woningen is gestart.

Locatie 2
De zorgtoren Meerhove van Stichting Sint Jacob omvat 96 woningen is sinds 2015 bewoond. De verkoop van de bouwkavels voor de laatste twee woontorens wordt voorbereid. De raad heeft voorkeur voor ondergrondse parkeren uitgesproken. Het bestemmingplan dient hierop aangepast te worden.

Locatie 3
Op locatie 3 staan gebouwen die benut worden voor tijdelijke functies.

De verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie wordt veroorzaakt door de verlaging van de disconteringsvoet. Het streven is de grondexploitatie te sluiten zodra de verkoop van de laatste kavels is afgerond.

Boekwaarde

1-1-2016 : 9,68 miljoen
31-12-2016 : 7,27 miljoen

Door de hoge verwervingskosten in dit project, is er lange tijd een hoge boekwaarde. In 2016 is er voor circa € 90.000,- kosten gemaakt (bouwrijp maken, vtu en beheer). Door de verkoop van de grond voor de woontorens Twister en Tango, is er in 2016 ruim 2,7 mln aan grondopbrengsten geboekt. De rente bedroeg € 0,27 miljoen. Doordat de opbrengsten dit jaar aanzienlijk hoger dan de kosten waren, daalt de boekwaarde.

Risico's

De boekwaarde op dit complex is hoog, waardoor de rentelasten fors zijn. Het streven is de kavels in 2017 te verkopen en de grondexploitatie te sluiten.

Financieel resultaat

MPG 2016 : 7,48 miljoen tekort (1-1-2016)
MPG 2017 : 7,68 miljoen tekort (1-1-2017)

Eindwaarde : 8,32 miljoen tekort (31-12-2020)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Ruim 230 appartementen in het sociale en middel dure huur- en/of koopsegment.
- Een woon-zorgcomplex van circa 96 wooneenheden.
- De herinrichting van de openbare ruimte in de vorm van een parklandschap rondom de nieuwbouw.

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

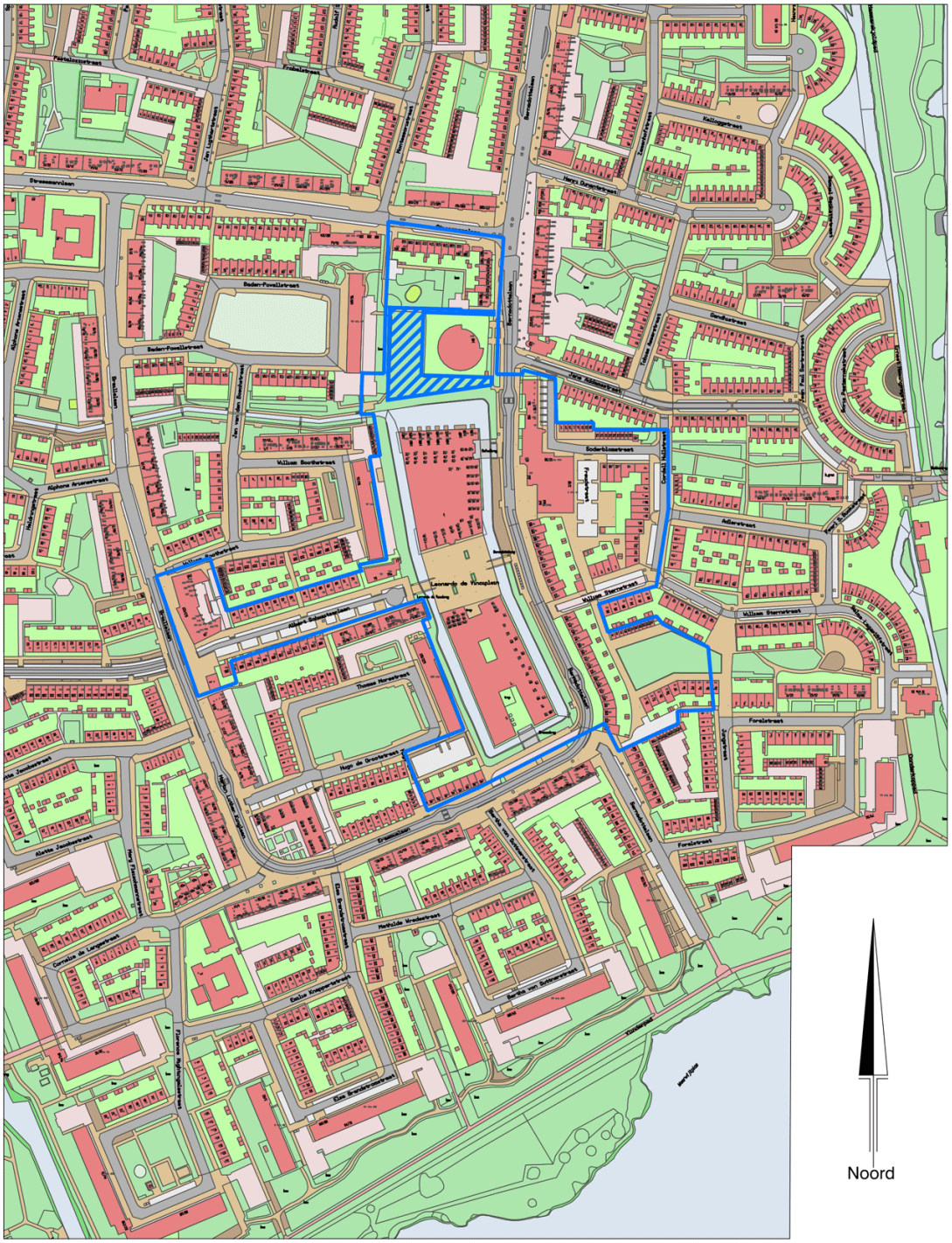
In dit project wordt een gevarieerd woonprogramma, met onder andere zorg op maat, gerealiseerd. De ontwikkeling past binnen het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+		105/2001	2001 189654
Kredietaanvraag aankoop Briandlaan 1		180/2002	2002 183651
Grondexploitatie Aziëweg gestart, VTU	Definitiefase	255/2005	2005 240198
Kredietaanvraag Sloop Briandlaan 1, VTU		059/2007	2007 110769
Kredietaanvraag VTU	Ontwerpfase	159/2007	2007 158747
Kredietaanvraag Aziëweg, ontwerp fase 2	Ontwerpfase	100/2009	2009 104763
Aziëweg locatie 2, ontwikkeling zorg- en aanleunwoningen	Uitvoeringsfase		2012 168378
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Grondverkoop locatie 1 Aziëweg	Uitvoeringsfase	2015/413435	

7.5 Meerwijk-Centrum



Data Informatie en Analyse

Meerwijk Centrum

Exploitatiegebied
opp= +/- 74.400 m²

Uitgeefbaar
opp= +/- 2.280 m²

Haarlem

Schaal 1 : 4000	Datum 01-03-2016	Get. EW	Tekening nummer: 16122

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Meerwijk Centrum is gelegen in Schalkwijk en bestaat uit de onderstaande deelprojecten, welke grotendeels afgerond zijn.

Status

Het laatste project in deze grondexploitatie is de bouw van 32 koop-eengezinswoningen op de hoek Bernadottelaan/ Stresemannlaan. De grond is inmiddels overgedragen aan de ontwikkelaar, de woningen zijn verkocht en de omgevingsvergunning voor de bouw is aangevraagd.

Afgeronde projecten

- Eiland Meerwijk Centrum: plein, parkeergarage, winkels, school, woningen
- Woningbouw langs Bernadottelaan.
- Woningbouw achter Bernadottelaan.
- Woningbouw hoek Braillelaan/Albert Schweitzerlaan.
- Woningbouw (gebouw Loevestein, mede voor zorg Nieuw Unicum) bocht M.L. Kinglaan en Erasmuslaan.
- Reconstructie Albert Schweitzerlaan.
- Reconstructie Bernadottelaan.

De verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie wordt veroorzaakt door de verlaging van de disconteringsvoet. Het streven is de grondexploitatie te sluiten zodra het bouwrijp maken is afgerond.

Boekwaarde

1-1-2016 : 6,37 miljoen
31-12-2016 : 5,62 miljoen

Dit project kent hoge startkosten waardoor er een hoge boekwaarde is. In 2016 is er voor € 0,1miljoen kosten geboekt (verwerving, voorbereidingen woonrijp maken en vtu). Doordat de grondverkoop an Ymere dit jaar is afgewikkeld, is er ruim 1 mln aan grondopbrengsten geboekt. De negatieve rente bedroeg dit jaar € 0,18 miljoen. De ontvangen grondopbrengsten dragen bij aan een afname van de boekwaarde.

Risico's

De hoge boekwaarde zorgt voor negatieve rentelasten. De grondexploitatie wordt gesloten nadat het bouwrijp maken is afgerond.

Financieel resultaat

MPG 2016 : 6,04 miljoen tekort (1-1-2016)
MPG 2017 : 6,28 miljoen tekort (1-1-2017)

Eindwaarde : 6,54 miljoen tekort (31-12-2018)

Het tekort is iets groter geworden en bedraagt € 6,28 miljoen op NCW 1-1-2017. Dit komt niet door nominale aanpassingen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde eindresultaat van het project is:

Woningbouw sociale huur	60 woningen
Woningbouw koop midden	85 woningen
Woningbouw koop duur	170 woningen
Woningbouw bijzondere projecten	138 woningen
Detailhandel (Vomar)	3.150 m2 bvo
Brede School, ontmoetingscentrum, kinderdagverblijf	3.050 m2 bvo

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

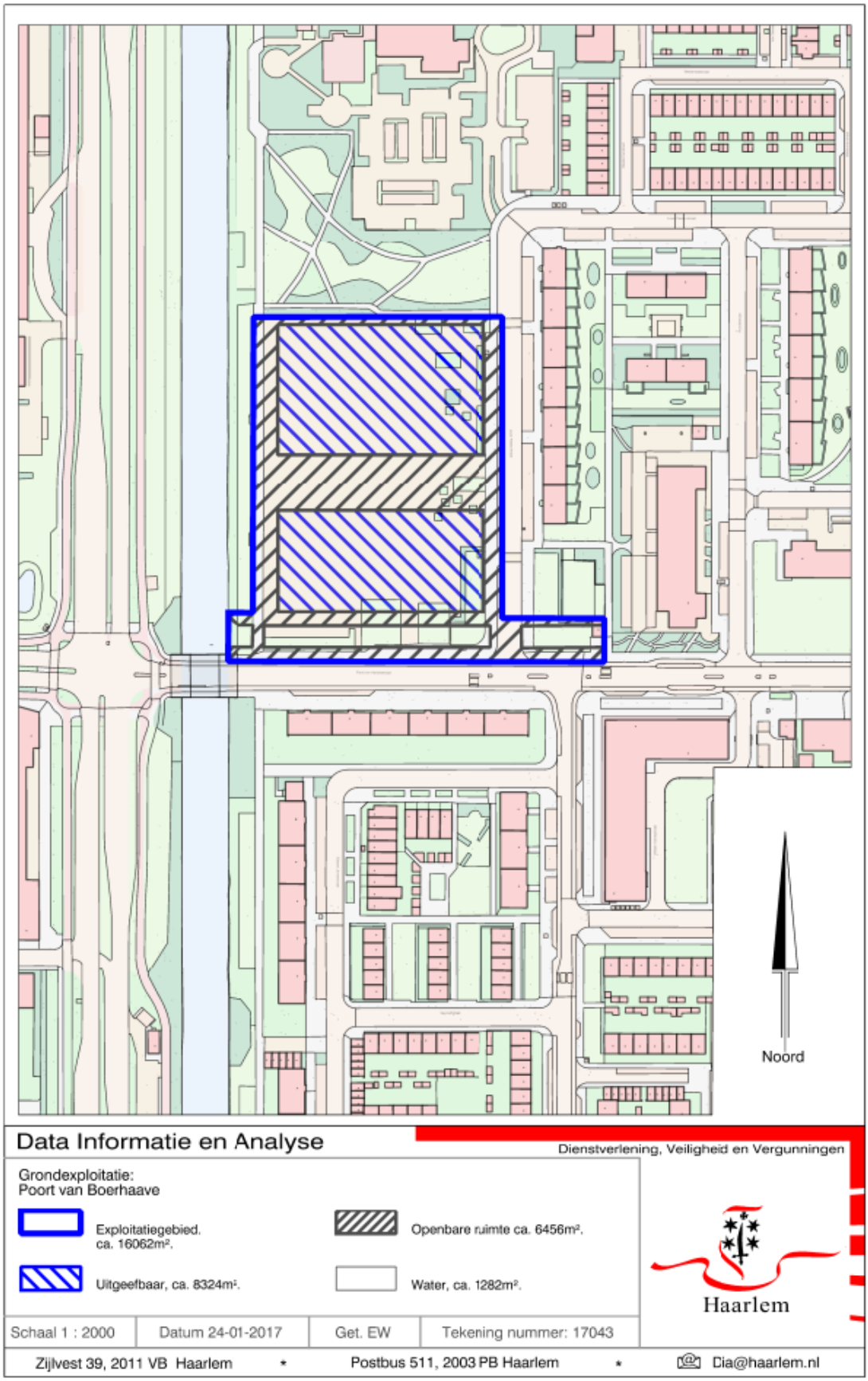
De bovengenoemde (gerealiseerde) projecten passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Verwerving Schalkererf	Initiatieffase	1999/279	1999 221546
Voorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Definitiefase	2000/110	2000 187191
Projectopdracht Meerwijk-Centrum	Voorbereidingsfase	2000/327	2000 186770
Voorbereidingskrediet voorlopige ontwerpfase project Meerwijk-Centrum	Ontwerpfase	2001/84	2001 189415
Intentieovereenkomsten project Meerwijk- Centrum	Voorbereidingsfase	2001/101	2001 189653
Voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Voorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Verwerving W. Sternstraat 2	Voorbereidingsfase	2001/189	2001 189361
Beslisdocument start ontwerpfase Meerwijk- Centrum (incl. voorbereidingkrediet)	Ontwerpfase	2002/173	2002 182681
Voorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Voorbereidingsfase	2002/261	2002 183771
Aanvraag Uitvoeringskrediet Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	110/2004	2004 218523
Vaststelling bestemmingsplan Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	192/2004	2004 218309
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2005-2006	Uitvoeringsfase	005/2006	2006 240459
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2007-2008	Uitvoeringsfase	007/2007	2007 110713
Vaststellen kaders ontwikkeling Meerwijk Centrum locatie 1	Uitvoeringsfase	2015/198741	
Meerwijk Centrum Verkoop grond aan Ymere	Uitvoeringsfase	2016/68888	
Meerwijk Centrum Vrijgave VO voor inspraak	Uitvoeringsfase	2016/181547	

7.6 Poort van Boerhaave



Ruimtelijke analyse
Het project Poort van Boerhaave - Damiatelocatie omvat een bouwkavel gelegen tussen de Amerikaweg/Boerhaavelaan/Louis Pasteurstraat en Floris van Adrichemlaan. De voormalige Damiateschool is hier gesloopt en het terrein wordt bestemd voor nieuwbouw. Het plangebied beslaat 16.060 vierkante meter, waarvan circa 8.300 m2 bouwkavel, circa 1.400 m2 groen/water en circa 5.400 m2 verharding. Op deze locatie realiseert een nog te selecteren ontwikkelaar circa 110 woningen (waaronder minimaal 16 zelfbouwwoningen) en de openbare ruimte (waaronder een nieuw park en een waterpartij). Deze functies samen zorgen voor een toekomstige aantrekkelijke entree van de wijk.

Status
Op deze locatie is de voormalige Damiateschool gesloopt. In november 2016 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden goedgekeurd en is de grondexploitatie geopend. Om de toegang tot Haarlem op te waarderen is de grond bestemd voor architectonisch hoogwaardige woningbouw. Op dit moment werkt de gemeente aan de voorbereiding van de aanbesteding en contractering. De bedoeling is hier minimaal 110 woningen te laten realiseren, waarvan een gedeelte ingevuld wordt door 'zelfbouw'. De openbare verkoop van de grond zal plaatsvinden via Tenderned waarbij ook de inrichting van het openbaar gebied wordt meegenomen. Er zal meer water worden gerealiseerd en een 'groene' kade worden aangelegd. De vermoedelijke gunning vindt in het najaar 2017 plaats. Start bouw volgt een jaar later: eind 2018.

Boekwaarde
31-12-2016 : 0,02 miljoen

Risico's
- Door zelfbouw toe te voegen aan het project, wordt het project complexer voor een ontwikkelaar.
- Het vigerende bestemmingsplan laat op dit moment geen woningbouw toe. Dit vraagt om een RO-procedure.

Financieel resultaat
MPG 2017 : 0,79 miljoen opbrengst (1-1-2017)

Eindwaarde : 0,85 miljoen opbrengst (31-12-2020)

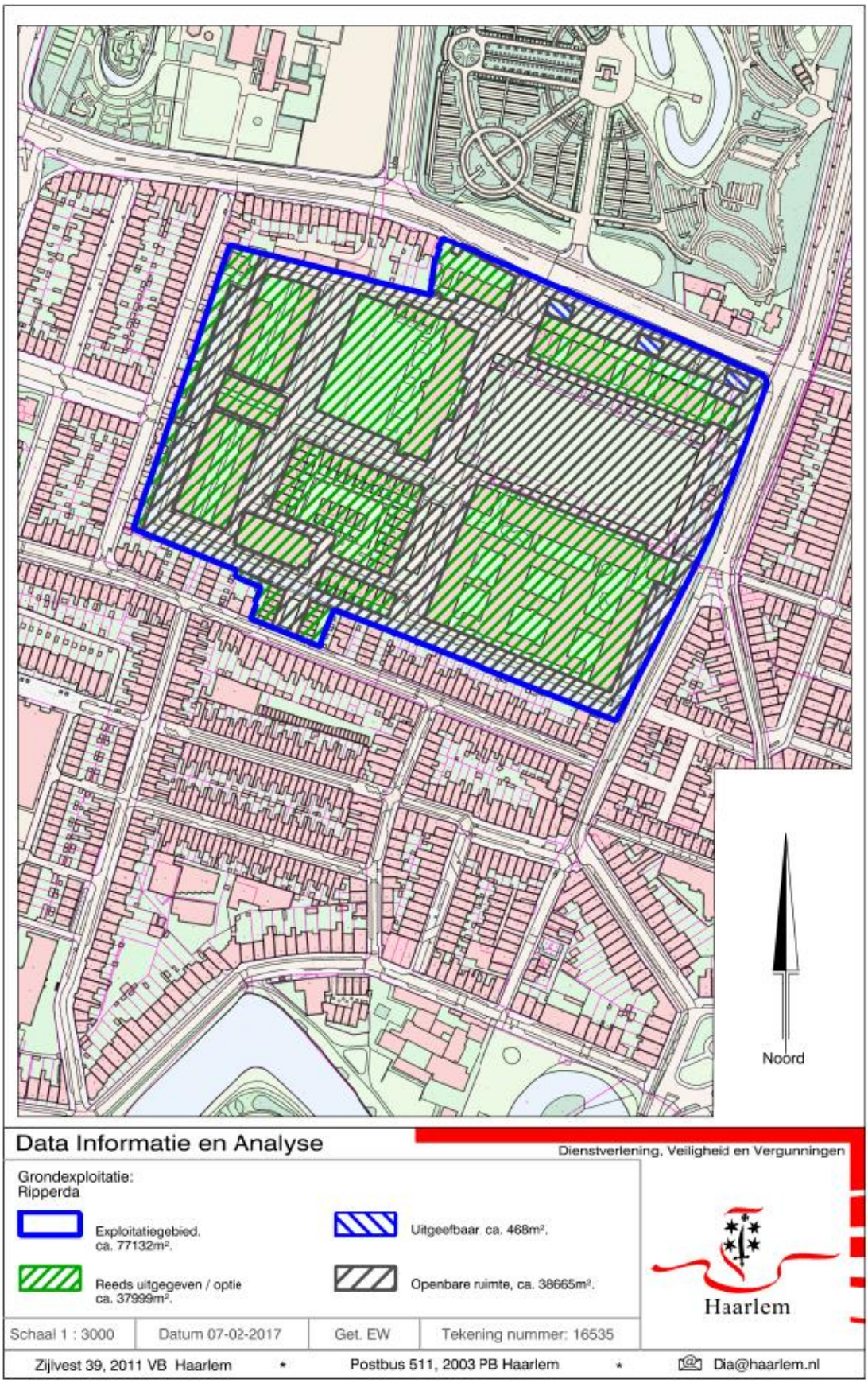
Kwantitatief resultaat aan het einde van het project
Minimaal 110 woningen. Het betreft een mix van appartementen en grondgebonden woningen in de middeldure en dure sector. Minimaal 16 woningen op het kavel worden via zelfbouw gerealiseerd. Verder is het toegestaan dat de ontwikkelaar een aantal kleine voorzieningen realiseert, zoals kleinschalige werkfuncties of zorgvoorzieningen.

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid
- Woonvisie 'Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad' (2012/220951).
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012/192768).
- kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872).

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon
Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vaststelling projectopdracht	Initiatieffase		
Vaststellen stedenbouwkundige randvoorwaarden en openen grondexploitatie	Voorbereidingsfase	Raadsbesluit 17 november 2016	2016/330454
Vaststellen aanbestedings-documenten Poort van Boerhaave Damiatelocatie	Voorbereidingsfase	Raadsbesluit nog te nemen	2016/585432

8. Stadsdeel Noord
8.1 Ripperda



Ruimtelijke analyse

Het Ripperda-complex in Haarlem-Noord is een oud militair complex van ca 7,5 hectare gelegen tussen de Kleverlaan, Kennemerstraat, Saenredamstraat en Judith de Leysterstraat. De locatie wordt met onder andere behoud van de oudbouw, herontwikkeld tot een nieuwe woonwijk

Status

Het project voor de realisatie van 377 huur en koop woningen, een verpleegtehuis, een kinderdagverblijf en commerciële ruimte bevindt zich in de afrondende fase. De bouw van 38 appartementen is 2016 gestart. Na de oplevering zullen de laatste werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte plaatsvinden. De mogelijkheden van de verkoop van de laatste woningen aan de Kleverlaan wordt in 2017 onderzocht.

Boekwaarde

1-1-2016 : -/- 0,98 miljoen
31-12-2016 : -/- 3,42 miljoen

De grondexploitatie kent een negatieve boekwaarde. Er zijn meer opbrengsten gegenereerd dan dat er kosten zijn gemaakt. Door de gerealiseerde grondopbrengsten van ruim 2,4 miljoen is de boekwaarde nog verder afgenomen.

Risico's

Er zijn slechts beperkte risico's voor dit project. De gemaakte en nog te maken kosten worden gedekt uit de al gerealiseerde opbrengsten

Financieel resultaat

MPG 2016 : 3,41 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017 : 3,74 miljoen opbrengst (1-1-2017)

Eindwaarde : 3,97 miljoen opbrengst (31-12-2019)

Het geraamde positieve resultaat van de grondexploitatie is verbeterd met ruim € 0,3 miljoen. Dit komt voornamelijk door wijziging van de parameters. Hier tegenover staat dat de looptijd van de grondexploitatie met een jaar is verkort. Hierdoor zijn er minder renteopbrengsten. Doordat de koopsom voor de grond Westhof 3 Spiegelgebouw een jaar eerder is ontvangen en de beheerkosten zijn komen te vervallen wordt dit grotendeels gecompenseerd

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

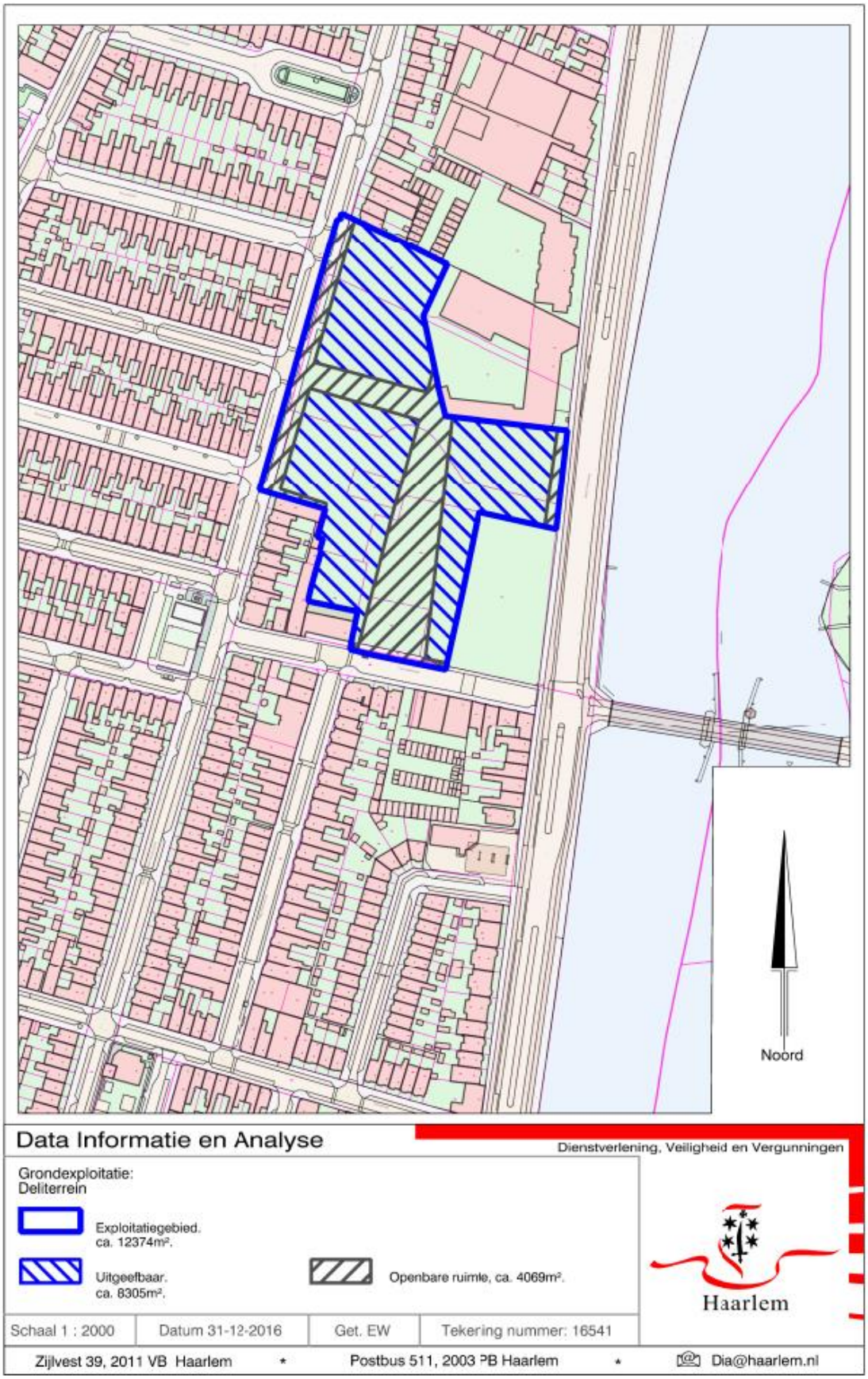
Een verpleegtehuis
Een kinderdagverblijf
Commerciële ruimten
Koopwoningen : 298 stuks
Huurwoningen : 79 stuks
Parkeergarage : 850 plaatsen

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Hans Vriend

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Selectie projectontwikkelaar Ripperda		371/1999	1999 222145
Ontwikkelingsovereenkomst Ripperda		219/2000	2000 157651
Startdocument parkeergarage project Ripperda en aanvraag Voorbereidingskrediet parkeergarage	Initiatief	251/2001	2003 216149
Reconstructie Kleverlaan/Schoterweg	Realisatie	110/2003	2004 217994
Planontwikkeling en begeleiding realisatie Ripperda	Uitvoering	237/2004	2004 217994
Uitvoeringsbesluit parkeergarage Ripperda: financieel	Uitvoering	11/2004	2004 218553
Uitvoeringskrediet Ripperda 2005-2009	Realisatie	258/2005	2005 240232
Overeenkomsten Ripperda fase I aan Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V. (OCR)	Uitvoering	181/2005	2005 198878
Verkoopovereenkomsten fase II Ripperda	Realisatie	128/2006	2006 246232
Definitief Ontwerp (DO) buitenruimte Ripperda	Ontwerp	183/2006	2006 246034
Verkoop hoofdgebouw Ripperda	Realisatie	122/2007	2007 111555
Instemming raad verkoopovereenkomst huurwoningen Ripperda blok J1, J2, C	Realisatie	16/2008	2007 215626
Uitvoeringskrediet Ripperda 2009-2012	Realisatie	50/2009	2009 54683
Uitvoeringskrediet Ripperda laatste fase	Realisatie	2010/377022	2010 412318
Verkoop laatste fase Ripperda	Realisatie	2012/47597	2012 357289
Bestuursrapportage 2013-2			2013 471067
Aanvullende overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject	Realisatie	2015/16336	

8.2 Deliterrein



Ruimtelijke analyse
Het Deliterrein (voormalig gasfabriekterrein) is een herontwikkelingslocatie in het kader van de stadsvernieuwing en is gelegen aan de Spaarndamseweg, Delistraat en de Transvaalstraat. Het terrein zal worden ontwikkeld tot woningbouw.

Status
Alle gronden zijn verworven. De opstallen zijn gesloopt en de sanering van het terrein is in 2014 afgerond. Hiermee heeft de gemeente voldaan aan de voorwaarden uit het convenant met de Provincie. De provincie heeft aanzienlijk bijgedragen in de saneringskosten.

In 2007 is een Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) vastgesteld voor een integrale ontwikkeling van het Deliterrein en het voormalig Shellterrein. Pré Wonen en AM (eigenaar voormalig Shell) zouden samen deze integrale ontwikkeling op zich nemen. Partijen zijn niet tot overeenstemming gekomen. Eind 2013 heeft een zevental ontwikkelaars zich gemeld en op verzoek van de gemeente een visie op de herontwikkeling te geven. AM is uiteindelijk de partij waarmee de gemeente de vrijblijvende verkenning wenst voort te zetten. Met AM is in 2016 een intentieovereenkomst (IO) gesloten. Bij de uitwerking van de IO met een positief resultaat zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

In combinatie met het voormalig Shellterrein kunnen er 131 woningen gerealiseerd worden.

Boekwaarde
1-1-2016 : 4,49 miljoen
31-12-2016 : 4,63 miljoen

Zowel aan de kosten- als aan de opbrengstenkant hebben mutaties plaatsgevonden. Per saldo stijgt de boekwaarde met ruim € 0,1 miljoen. Het betreft rentelasten (circa € 0,1 miljoen) beheerkosten en VTU (circa € 0,1 miljoen).
Aan de opbrengstenkant is van de ontwikkelaar een voorschot en reserveringvergoeding ontvangen (€ 0,1 miljoen).

Risico's
Er is een intentieovereenkomst getekend door ontwikkelaar AM. Dit hoeft niet automatisch tot een anterieure overeenkomst te leiden. In dat geval worden de kosten voor een groot deel gedekt door de reserveringsvergoeding die de ontwikkelaar voor de grond betaald heeft en het voorschot dat betaald is op basis van de intentieovereenkomst.

Financieel resultaat
MPG 2016 : 2,03 miljoen tekort (1-1-2016)
MPG 2017 : 1,84 miljoen tekort (1-1-2017)

Eindwaarde: 1,95 miljoen tekort (31-12-2019)

De NCW is minder negatief geworden door het opnemen van de reserveringsvergoeding voor de grond, en de wijziging van het rentepercentage en de verdisconteringsvoet.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project
Gemeentelijk deel (grondexploitatie) en Shellterrein (eigendom AM)

Eengezinswoningen	: 41
Appartementen	: 57
Stadswoningen	: 33
Totaal	131

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid
De ontwikkeling van het Deliterrein draagt bij tot het Programma Stadsvernieuwing en Leefbaarheid.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Hans Vriend

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Voorbereidingskosten project Deliterrein	Voorbereidingsfase	262/1999	1999 221749
Definitiefase Deliterrein	Voorbereidingsfase		2000 186795
Doorstart project Deliterrein			2002 183175
Voorbereidingsbesluit Deliterrein	Voorbereidingsfase		2004 217633
Krediet ontwerpfase project Deliterrein	Ontwerpfase	219/2004	2004 218475
Kredietaanvraag Deliterrein	Realisatiefase	104/2005	2005 240226
Vaststelling SPvE	Ontwerpfase		2007 166082
Aankoop Transvaalstraat 5 t/m 13	Realisatiefase		2009 44726
Krediet aankoop Transvaalstraat 3	Realisatiefase	038/2009	2009 43535
Intentieovereenkomst AM herontwikkeling	Voorbereidingsfase	2016/8001	2016 80015

8.3 Badmintonpad

Ruimtelijke analyse

Aan het Badmintonpad, waar de honk- en softbalaccommodatie Kinheim was gelegen, heeft de raad in 2004 ingestemd met de bouw van een VMBO school, sportgelegenheid en woningbouw.
De beoogde woontoren is in de commissievergadering op 23 april 2009 komen te vervallen. Op de voormalige woonlocatie wordt nu gedacht aan de bestemmingen maatschappelijk, sport en dienstverlening.

Status

De realisatie van de multifunctionele sporthal heeft vertraging opgelopen. Hierdoor zal de uitvoering van het woonrijp maken, de verwerving en sloop van de oude hal en gronduitgifte later plaatsvinden. De looptijd van de grondexploitatie is met een jaar verlengd.

Het resultaat van de grondexploitatie is verslechterd door de wijziging van de parameters en de verlenging van de looptijd met een een jaar.

In 2011 is de VMBO-school officieel geopend. De bouw van de gymzalen is afgerond en de openbare ruimte is voor een groot deel ingericht. In 2013 is het krediet verstrekt voor de bouw van de multifunctionele sporthal. Stichting Duinwijck zal als hoofdhuurder de hal gaan exploiteren. Tot de oplevering van de nieuwbouw blijft de bestaande openbare ruimte gehandhaafd. De stichtingskosten voor de hal vallen buiten de grondexploitatie. De verwerving van de oudbouw, de sloop en het bouw- en woonrijp maken onderdeel uit van de grondexploitatie. De nieuwbouw van de multifunctionele hal zal deels op een andere plek gerealiseerd worden dan oorspronkelijk gepland. Hierdoor resteert er een courantere kavel voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Boekwaarde

1-1-2016 : 1,30 miljoen
31-12-2016 : 1,47 miljoen

De boekwaarde is gestegen door VTU kosten en rentelasten

Financieel resultaat

MPG 2016 : 3,00 miljoen tekort (1-1-2016)
MPG 2017 : 3,07 miljoen tekort (1-1-2017)

Eindwaarde : 3,20 miljoen tekort (31-12-2018)

Het rentepercentage en de disconteringsvoet zijn verlaagd. Omdat de disconteringsvoet lager is dan de rentevoet, verslechtert het resultaat van de grondexploitatie.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

VMBO		14.910 m²	grond/ca. 16.804 m² BVO (gerealiseerd)
Multifunctionele sporthal	ca.	1.303 m²	grond/ca. 2.522 m² BVO (voorbereidingsfase)
Maatschappelijk commercieel/sport	ca.	4.197 m²	grond

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

De nieuwe VMBO-school maakt het mogelijk om het beroepsonderwijs in Haarlem te versterken. De school biedt plaats aan 900 leerlingen die gehuisvest waren in het Sterrencollege aan de Verspronckweg en de Lieven de Key aan de Korte Verspronckweg. Beide locaties zijn vrijgekomen ten behoeve van woningbouw. Daarnaast creëert de ontwikkeling Badmintonpad ruimte voor een nieuw sportcentrum waarin plaats is voor badminton, gymzalen en fitnessruimte.

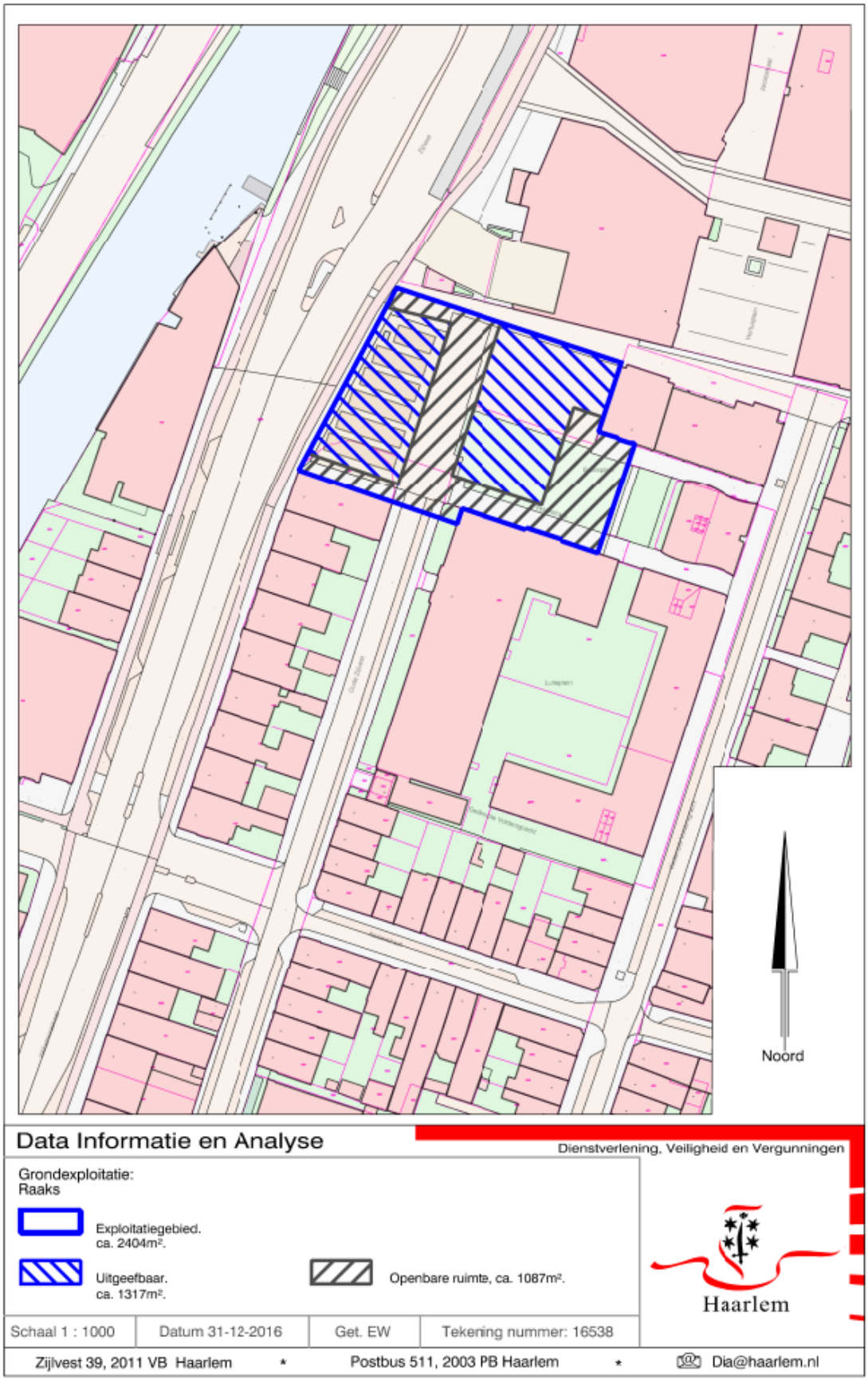
Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Hans Vriend

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht initiatieffase twee nieuwe VMBO-scholen		RB 243/2004	2004 218472
Kredietaanvraag VMBO-scholen		RB 154/2004	2004 218244
Definitiefase “Twee nieuwe VMBO-scholen”: kredietaanvraag en deelprojecten		RB 252/2005	2005 239924
Kredietaanvraag op basis van PvE ”VMBO-Oost en -West”, tevens afsluiten van de definitiefase “Twee nieuwe VMBO-scholen”		RB 125/2006	2006 245913
Kredietaanvraag ontwerp en uitvoering project “Twee nieuwe VMBO-scholen”		RB 92/2007	2007 110747
Besluit sportontwikkeling Badmintonpad parallel aan de realisatie nieuwbouw Sterrencollege aan het Badmintonpad		RB 93/2007	2007 110748
Aanvullend krediet, nieuwbouw VMBO		RB 103/2008	2008 91028
Voortgang VMBO vernieuwt		Collegebesluit 2008/223080	2008 231608
Voorstel ontwikkelingen Badmintonpad		Collegebesluit 2009/18273	2009 48014
Vaststelling bestemmingsplan Badmintonpad			2010 339477
Voorbereidingskrediet Multfunctionele sporthal Duinwijck			2013 261967
Verhuur en exploitatie Mulitfunctionele sporthal Duinwijck			2013 520442
Aanvraag bouwkrediet multifunctionele sporthal Duinwijck			2013 025074

9. Stadsdeel Centrum

9.1 Raaks 3e fase



Ruimtelijke analyse

Het project Raaks 3e fase is gelegen in de binnenstad aan de Zijlvest tussen de Raakspoort, Jopenkerk en de voormalige HBS-B.

Status

Tijdens de kredietcrisis is afgezien van de bouw van de derde en laatste fase van het Raaksgebied. Omdat de woningmarkt weer is aangetrokken zijn er financiële mogelijkheden om deze laatste fase weer op te pakken. In de zomer van 2015 is door de raad ingestemd met een krediet van € 1,5 miljoen voor de realisatie van een openbare stalling voor circa 1000 fietsen. Deze kosten zijn opgenomen in het IP. Op 31 maart 2016 is de grondexploitatie Raaks 3e fase geopend. De voorbereiding van de aanbesteding voor de realisatie van de woningen, de openbare fietsenstalling en de aanleg van de openbare ruimte loopt. In december 2016 is het aanbestedingsvoorstel aan het college gestuurd.

Boekwaarde

1-1-2016 : 0
31-12-2016 : 0,10 miljoen

Financieel resultaat

MPG 2016 : 0,01 miljoen opbrengst (1-1-2016)
MPG 2017 : 0,32 miljoen opbrengst (1-1-2017)

Eindwaarde : 0,36 miljoen opbrengst (31-12-2021)

Door herwaardering van de grondopbrengsten is het positief resultaat van de grondexploitatie verbeterd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

16 tot 23 woningen en circa 1.000 inpandige stallingsplaatsen voor fietsen.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Fjodor Molenaar

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Raaks 3de fase	voorbereidingsfase		2016/35903
Aanbesteding Raaks 3de fase	voorbereidingsfase		2016/519485

Bijlage 1 Begrippenlijst

- **Actualisatie**: tijdens het jaar de stand van de actuele Grex inpassen.
- **Algemene Reserve**: reserve van de Algemene dienst.
- **Apparaatskosten (VTU)**: kosten die worden gemaakt ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van een plan. Er worden twee soorten apparaatskosten onderscheiden: apparaatskosten intern en extern (bijvoorbeeld die van een stedenbouwkundig bureau).
- **Autonome mutaties**: de wijzigingen in plansaldi, waarop geen invloed kan worden uitgeoefend, zoals prijspeilcorrecties, een aanpassing van de datum contant en een toerekening van rentelasten.
- **Bestemmingsreserve**: een reserve, waarvan de bestedingsrichting is vastgelegd.
- **Overige uitgaven**: kosten die niet onder de andere posten (verwerving, tijdelijk beheer, sloop, openbare werken en bodem) kunnen worden opgebracht. De bijzondere kosten zijn verder onderverdeeld in landmeetkundige kosten en overige bijzondere kosten (bijvoorbeeld de dekking van de onrendabele top van sociale woningen, kosten voor archeologie en andere).
- **Boekwaarde**: de som van de investeringen en opbrengsten op 1 januari van een bepaald jaar, zoals deze in de administratie is vastgelegd.
- **Bouwrijp maken**: de grond geschikt maken voor uitgifte om gebouwen te kunnen realiseren door allereerst te slopen en op te ruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen enzovoorts en vervolgens door het uitvoeren van grondwerk (bijvoorbeeld ophogen, egaliseren en andere).
- **Bovenwijkse voorzieningen**: voorzieningen die niet direct aan een bepaald plangebied toegerekend kunnen worden.
- **Cashflow (kasstroom)**: de som van nettowinst en afschrijvingen.
- **Civieltechnische werken (bouw- en woonrijp maken)**: werkzaamheden die er toe leiden, dat er sprake is van grond die ondergronds en bovengronds obstakelvrij is en van te bebouwen gronden die op een goede wijze zijn ontsloten en kunnen functioneren. Hierbij moet worden gedacht aan de aanleg van wegen, riolering, groenvoorzieningen en waterpartijen, met alles wat daar - in het openbaar gebied - bij hoort.
- **Complex**: een geheel dat bij elkaar hoort voor wat betreft geïnvesteerd vermogen, kosten en opbrengsten.
- **Contante waarde**: de waarde van toekomstige kasstromen, die zijn uitgedrukt in de geldwaarden van nu, met behulp van een rentefactor.
- **Eindwaarde**: de waarde van kasstromen, die zijn uitgedrukt, per einddatum van het project.
- **Gesloten grondbalans**: grond die uit een locatie is vrijgekomen door ontgraving elders en op een locatie opnieuw is te gebruiken, oftewel het hergebruiken van grond van elders.
- **Graszaadscenari**o: een werktitel voor een conservatieve waardering van het projectresultaat. De standaardregel is: kostenprognoses verhogen met 15%, opbrengstverwachtingen van woningprogramma's verlagen met 15%, en het moment van de uitgifte uitstellen met 5 tot 8 jaar.
- **(Grond)exploitatiegebied**: de uit te geven terreinen en het openbaar gebied dat noodzakelijk moet worden aangepakt om de terreinen te kunnen uitgeven. Oftewel het netto plangebied, het plangebied minus de te handhaven elementen.
- **(Grond)exploitatiegrens**: het gebied waar binnen de grondkosten en de grondopbrengsten worden gerealiseerd. Binnen de exploitatiegrens wordt het grondgebruik bepaald.
- **Grondbeleid**: het geheel aan geschreven en ongeschreven spelregels en door overheden gehanteerde beleidsstrategieën ten aanzien van de grondmarkt (oftewel het geheel van instrumenten dat wordt ingezet).
- **Grondexploitatie**: het proces van de productie en daarmee ook van de prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen voor de bouwrijpe grond, dat deze op het juiste tijdstip op de markt wordt gebracht (2).
- **Grondexploitatiebegroting**: het vastgestelde totaal van begrotingen voor kosten en baten per plan, waarvan het resultaat is vastgelegd in een plansaldo.
- **Grondgebruik**: de functie die op het betreffende kavel wordt toegepast: water, groen, verharding, openbare ruimte, bebouwd, etc
- **Grondkosten**: kosten die samenhangen met de productie van uitgeefbare grond.
- **Grondquote**: het aandeel van de grond in de totale stichtingskosten, met andere woorden de vrij op naam prijs van een woning.

- **Haalbaarheidsanalyse**: inschatting van de mogelijke kosten en opbrengsten van een bepaalde locatie.
- **Herziening (herziene grondexploitatie)**: een nieuwe grondexploitatie voor een operationeel plan. De opbouw van een herziening is identiek aan die van een grondexploitatie, maar met toevoeging van het hoofdstuk verschillenverklaring.
- **Indexering**: periodische aanpassing van prijzen.
- **Inrichtingsgebied**: het netto exploitatiegebied oftewel het exploitatiegebied minus de planstructuur.
- **Meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG)**: het MPG is een inventarisatie en prognose van de resultaten van de lopende grondexploitaties. Het doel hiervan is het geïntegreerd inzichtelijk maken van de financiën, planning, programma's en de mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties.
- **Nominale waarde**: de waarde zonder rekening te houden met de tijdsfactor.
- **Omslagkosten**: de kosten van bovenwijkse voorzieningen. Deze kosten dienen over de diverse plannen of over het gehele grondgebruik verdeeld te worden.
- **Omslagrente**: het interne rentepercentage dat de gemeente jaarlijks vaststelt voor de begroting.
- **Onvoorziene kosten**: kosten die niet waren voorzien. Niet te verwarren met risico's, die wel inzichtelijk zijn.
- **Opstalexploitatie**: betreft de verhuur van gebouwen (kantoren, bedrijfspanden en woningen).
- **Opstalontwikkeling**: het oprichten van gebouwen (woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen).
- **Plangebied**: het gebied dat onder de invloed van het project valt. Het plangebied hoeft niet samen te vallen met het exploitatiegebied; het exploitatiegebied is meestal kleiner.
- **Plankosten**: onder plankosten vallen de apparaatskosten; er is sprake van interne en externe apparaatskosten (VTU-kosten).
- **Plansaldo**: het saldo van een project.
- **Prijspeil**: kosten zijn gekoppeld aan een prijspeil, dat aangeeft, op welk tijdstip een kosten- of opbrengstenpost van toepassing is. Om prijzen uit verschillende jaren onderling te vergelijken, corrigeren we de gevonden bedragen met een indexwaarde, die een relatieve stijging of daling aangeeft (inflatie).
- **Programma**: een aantal samenhangende activiteiten, die op zijn minst voorzien zijn van inhoudelijke doelstellingen, bestuurlijke kengetallen en een budget. Voor elk programma wordt bij de begroting omschreven, wat bereikt zal worden, wat daarvoor gedaan gaat worden en wat de kosten zijn. Hierbij is verevening tussen de onderliggende deelprojecten toegestaan.
- **Programmabegroting**: onderdeel van de begroting, waarin de te realiseren programma's, het overzicht van de algemene dekkingsmiddelen en het bedrag voor onvoorzien zijn opgenomen.
- **Reserve grondexploitaties**: De specifiek ingestelde reserve, waarin alleen de winsten en verliezen uit grondexploitaties wordt verrekend.
- **Residuele waarde (kantoren)**: het verschil tussen de economische waarde van de te realiseren functies en de kosten om deze te realiseren.
- **Residuele waarde (woningen)**: de grondwaarde die gezien wordt als het residu dat overblijft, nadat van de marktprijs van de woningen, de bouwkosten van die woningen zijn afgetrokken. Het is de maximale prijs die voor de grond betaald kan worden.
- **Risico** (hier worden de projectrisico's bedoeld): dit risico vertaalt zich in te verwachten activiteiten met een bepaalde kans op voorkomen. Het op te nemen bedrag wordt dan bepaald door de kans maal het bedrag van de activiteit. Het betreft hier niet de onvoorziene kosten die bij de uit te voeren werken voorkomen.
- **Risicoanalyse**: het biedt de mogelijkheid om risico's te kwantificeren en posten met de grootste risicobijdrage op te sporen. Dit resulteert in uitspraken over de kansverdeling van het resultaat of de aanbeveling om voor een bepaalde post tot risicobeheersmaatregelen over te gaan.
- **Risicovoorziening**: het geld dat opzij wordt gezet om kosten van verwachte risico's mee op te vangen.
- **Tijdelijk beheer**: de kosten die samenhangen met het tijdelijke beheer en onderhoud van gronden (en opstallen), voordat overgegaan wordt tot het bouwrijp maken van die gronden.
- **Tussentijdse winstneming**: winstneming voordat de exploitatie wordt afgesloten. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat. Dit houdt in, dat op momenten, waarbij met zekerheid kan worden

gezegd, dat de genomen winst, geen gevaar oplevert voor de betreffende exploitatieberekening. Dit moet plaatsvinden via een raadsvoorstel.

- **Uitgeefbaar gebied**: het netto inrichtingsgebied oftewel het inrichtingsgebied minus buurtwegen en buurtgroen.
- **Uitgifte**: verkoop van bouwrijpe, uitgeefbare terreinen en/of uitgifte in erfpacht.
- **Verevening**: bijzondere vorm van egalisatie binnen of tussen complexen.
- **Verwerving**: beschikking krijgen over de benodigde gronden en opstallen.
- **Verwervingskosten**: kosten van verwerving.
- **Voorkeursrecht**: een wettelijk recht dat een gemeente voorrang (en geen plicht) geeft op de verwerving van onroerende zaken.
- **Voorziening toekomstige verliezen**: een bepaalde reservering in verband met een voorzien tekort. Anders dan een gewone reservering kan de raad de bestemming niet meer wijzigen. Wanneer een grondexploitatie een tekort laat zien, dient de voorziening voor een gelijk bedrag aangevuld te worden.
- **Weerstandsvermogen**: het deel van de Reserve grondexploitaties dat nodig is om toekomstige risico's van de operationele grondexploitaties te kunnen opvangen. Het weerstandsvermogen dat nodig is, wordt uitgedrukt in bandbreedte.
- **Winstneming**: winst boeken als de investeringen en opbrengsten zijn gerealiseerd.
- **Woonrijp maken**: het woonrijp maken omvat alle activiteiten die nodig zijn om een bruikbaar maaiveld (openbare ruimte) te realiseren.

Bijlage 2 Overzicht afkortingen

BBV : besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BTW : belasting toegevoegde waarde
BVO : (bvo) bruto vloeroppervlakte
CW : contante waarde
EW : eindwaarde
GrEx : grondexploitatie
MPG : meerjaren Perspectief Grondexploitaties
PPS : publiek private samenwerking