

B & W-nota

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur mr M.H. Ensink MBA
Telefoon 5113567
E-mail: m.ensink@haarlem.nl
SZ/VG /2008/61123
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van : 22 april 2008

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2007

Bestuurlijke context

Voor het openen van en verantwoording afleggen over lopende grondexploitaties gelden de regels uit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (**BBV**) en de eigen Beheerverordening Grond en Gebouwenexploitatie (**BGGE**). Belangrijkste rapportageinstrument is het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (**MPG**). Hierin wordt door B&W jaarlijks – bij de presentatie van de jaarrekening - verantwoording afgelegd over de voortgang van lopende grondexploitaties, de consequenties voor de reserve grondexploitatie én wordt inzicht gegeven in toekomstige ontwikkelingen per exploitatie.

De accountant heeft in het kader van het jaarrekeningtraject 2007 reeds zijn goedkeuring gegeven aan dit MPG.

Raadsparagraaf

Voor de raad is het jaarlijks opgestelde MPG een belangrijk beheerinstrument voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het MPG bevat een analyse waarin informatie over de voortgang, de verantwoording en de risico's van individuele projecten en programma's zijn samengevat.

In het MPG 2007 zijn de belangrijkste ontwikkelingen van het afgelopen jaar per grondexploitatie opgesomd en zijn de financiële gevolgen inzichtelijk gemaakt. Tevens zijn de belangrijkste mutaties in de reserve grondexploitaties toegelicht, die in tegenstelling tot 2006, thans tot een positieve reserve hebben geleid.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor akkoord te gaan met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2007
2. Het MPG als onderdeel van de jaarrekening voor te leggen aan de gemeenteraad.

Toelichting bij het MPG 2007

Wat is een grondexploitatie?

Een grondexploitatie is een financieel instrument om een gebiedsontwikkeling te beheersen c.q. te bewaken. Na opening van een grondexploitatie door de raad zijn het de diverse (investerings in) fysieke projecten binnen het exploitatiegebied die invulling geven aan de totale gewenste gebiedsontwikkeling. De kosten van deze projecten worden afgedekt door inkomsten uit hoofde van gronduitgifte door de gemeente. Ook kan er sprake zijn van subsidies als inkomsten in een grondexploitatie.

M.a.w.: een grondexploitatie is een verzameling van projecten, kosten en opbrengsten, die tezamen leiden tot een (minimaal kostendekkende) ontwikkeling van een specifiek plangebied. Een grondexploitatie heeft voor de gemeente dus ook alleen zin als zij zelf grond heeft uit te geven in het plangebied. Is op voorhand een negatief exploitatieresultaat te verwachten, dan kan de raad alleen tot opening overgaan indien dit negatieve resultaat wordt gedekt door de reserve grondexploitatie.

Haarlem kent ook enkele verzameexploitaties zoals Waarderpolder en Schalkwijk 2000+. Dit is een samenstel van grondexploitaties die tezamen een gebiedsgericht stedelijk programma vormen. Binnen de totale verzameexploitatie worden de exploitaties met een positief resultaat en die met een negatief resultaat verevend.

In principe kan alleen winst worden genomen aan het einde van een grondexploitatie, m.a.w. als deze wordt afgesloten (geliquideerd). Tussentijdse winstneming mag alleen als er op basis van gesloten contracten kan worden aangetoond dat alle toekomstige kosten/investerings gedekt worden door voldoende opbrengsten.

De reserve grondexploitaties

Onderdeel van de algemene reserve van de gemeente is een aparte reserve voor de grondexploitaties. Deze 'reserve grondexploitaties' (reserve GREX) is bedoeld om de risico's die inherent zijn aan ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen. Gerealiseerde winsten uit hoofde van grondexploitaties vloeien toe naar deze reserve en mogelijke toekomstige verliezen worden middels een voorziening ten laste gebracht van deze reserve.

Wat is het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties?

Voor het openen van en verantwoording afleggen over lopende grondexploitaties gelden de regels uit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (**BBV**) en de eigen Beheerverordening Grond en Gebouwenexploitatie (**BGGE**). Belangrijkste rapportageinstrument is het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (**MPG**). Hierin wordt door B&W jaarlijks – bij de presentatie van de jaarrekening - verantwoording afgelegd over de voortgang van lopende grondexploitaties, de consequenties voor de reserve grondexploitatie én wordt inzicht gegeven in toekomstige ontwikkelingen per exploitatie.

Voor de raad is het jaarlijks opgestelde MPG een belangrijk beheerinstrument voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het MPG bevat een analyse waarin informatie over de voortgang, de verantwoording en de risico's van individuele projecten en programma's zijn samengevat.

Het MPG zelf is geen sturingsinstrument. De gemeenteraad stuurt bij grondexploitaties en fysieke projecten:

- aan de voorkant, namelijk d.m.v. besluitvorming over een kredietaanvraag en/of de opening van een grondexploitatie, maar ook bij verkoopbesluiten
- tijdens, d.m.v. besluitvorming over voortgangsrapportages en/of kredietverlenging
- en achteraf bij besluitvorming over liquidatie of afsluiting van een krediet.

Belangrijkste resultaten en mutaties in de reserve Grondexploitatie in 2007

Over de belangrijkste resultaten binnen lopende grondexploitaties/fysieke projecten wordt de raad geïnformeerd via berap en voortgangsrapportages per project/krediet. In het MPG 2007 is daarom per exploitatie slechts kort de laatste stand van zaken weergegeven. Wel zijn de financiële mutaties in 2007 per grondexploitatie opgesomd en is het verschil met de financiële stand uit het voorgaande jaar aangegeven.

In het eerste hoofdstuk worden de belangrijkste mutaties toegelicht. Deze hebben ertoe geleid dat in tegenstelling tot 2006 thans een positieve reserve GREX ter grootte van € 1.771.000 kan worden gepresenteerd. Een beperkt aantal mutaties in de reserve is bepalend voor dit positieve resultaat.

Houtmarkt 7 / Fietsznfabriek

Net als bij de grondexploitaties die reeds in ontwikkeling zijn, wordt het voorzichtigheidsprincipe ook gehanteerd bij exploitaties die dat (nog) niet zijn. Dit leidt ertoe dat voorzichtigheidshalve een reservering is getroffen voor een mogelijk lagere markt- dan boekwaarde voor Houtmarkt 7. De boekwaarde is sinds de aankoop opgelopen tot € 4,2 miljoen per ultimo 2007. De marktwaarde is min-of-meer gelijk gebleven en wordt bij de huidige markt en het vigerend bestemmingsplan geschat op € 3,4 mio. Derhalve wordt een voorziening getroffen van € 0,8 miljoen. Verwachting is dat in september 2008 de openbare inschrijvingsprocedure kan worden afgerond. Eind 2008 is dus bekend of deze voorziening moet worden aangesproken of niet.

Verkoop van niet-strategisch erfpachtbezit

Inmiddels is duidelijk geworden dat een groot aantal erfpachters van hun kooprecht gebruik wil en kan maken. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke toename van erfpachtopbrengsten die in eerste instantie naar de reserve erfpacht toevloeien. Deze reserve is echter gemaximaliseerd op 10% van de boekwaarde van de erfpachtgronden. Het surplus van € 0,44 miljoen komt ten gunste van de reserve grondexploitatie. Ook in latere jaren zal er rekening gehouden kunnen worden met dergelijke toevoegingen.

Spoorzone Oostpoort West: AMCOR

Een vergelijkbare situatie als bij Houtmarkt 7 heeft zich voorgedaan bij het Amcor-complex. Dit heeft ertoe geleid dat voorzichtigheidshalve in 2006 een reservering is getroffen voor een mogelijk lagere markt- dan boekwaarde voor het Amcor-complex, ter grootte van € 1 miljoen. Inmiddels zijn de onderhandelingen over de verplaatsing van een autodealer van de Raaks naar AMCOR in een dermate ver gevorderd stadium dat ervan mag worden uitgegaan dat de uiteindelijke verkoopopbrengst hoger zal uitkomen dan de boekwaarde. Gevolg hiervan is dat de vorig jaar getroffen voorziening kan komen te vervallen.

Funderings- en cascoherstel (FUCA)

Naar aanleiding van de 2^e bestuursrapportage 2007 is door de raad besloten om vrijvallende middelen van de regeling Besluit Woninggebonden Subsidies van € 1,2 miljoen toe te voegen aan deze grondexploitatie. Gevolg van deze toevoeging is dat het eindresultaat met hetzelfde bedrag verbeterd, waarmee de claim op de reserve grondexploitatie met € 1,2 miljoen kan worden verlaagd.

Raaks

Het project kent ten opzichte van vorig jaar een verbetering van het resultaat met ca. € 0,45 miljoen. Het (nog) negatieve resultaat bedraagt per heden € 0,37 miljoen. Deze verbetering is voornamelijk behaald door de bijstelling van de parameter opbrengsten naar 2% (was 1% in voorgaande jaren; zie paragraaf 1.4 van het MPG 2007) waardoor ook een gunstiger rente-effect optreedt.

Conclusies

De gewenste minimale omvang van de reserve grondexploitatie van € 3,0 miljoen is eind 2007 nog niet haalbaar gebleken, ondanks een aantal positieve resultaten en meevallers. De gewenste omvang is nog niet gebaseerd op nieuwe exploitaties (zoals Spoorzone / Zomerzone), omdat de gevolgen hiervan nog in onderzoek zijn. Nagegaan wordt nog hoe we een jaarlijkse risicoanalyse kunnen (laten) uitvoeren en hoe we de gewenste omvang van het weerstandsvermogen kunnen bepalen. Hierbij betrekken we alle risico's en reserves van de gemeente, dus niet alleen uit hoofde van vastgoedexploitaties.

Daarom blijft een terughoudende aanwending van deze reserve ook in 2008 nog noodzakelijk. Tenslotte wordt momenteel nog gewerkt aan een hernieuwde Nota Optimalisatie en Kostenreductie, waarin op basis van de huidige inzichten, maatregelen worden voorgesteld ter reductie van kosten en/of maximalisering van opbrengsten uit hoofde van de lopende grondexploitaties.

Ontwikkelingen zonder effect op de reserve GREX

Er zijn in 2007 ook enkele ontwikkelingen binnen lopende grondexploitaties geweest die (nog) niet tot mutatie in de reserve hebben geleid.

Enkele voorbeelden:

Het resultaat van de exploitatie Waarderpolder is met € 0,7 miljoen verbeterd tot een opbrengst van € 14,3 miljoen. Op contante waarde (1-1-2008) betekent dit een verbetering van € 1,1 miljoen tot een opbrengst van € 11,2 miljoen. Belangrijkste oorzaak van deze verbetering is de stagnatie in de uitvoering van deelgebied Noordoost, waardoor de rente-inkomsten zijn toegenomen.

De Boekwaarde van de totale exploitatie Schalkwijk 2000+ is in het MPG2007 vastgesteld op een bedrag van 14,9 M€ per 31-12-2006. Deze verbetering ten opzichte van 2006 wordt voor een groot deel veroorzaakt door de recente grote inkomsten op grond van de uitgifte van het eerste deel van 023. Er zijn in de periode 2009-2012 echter nog te veel risico's binnen het totale programma aanwezig om thans reeds geld uit te nemen uit deze verzameexploitatie.

Het resultaat van de exploitatie Ripperda is op eindwaarde (1-1-2010) met € 0,6 miljoen afgenomen tot een opbrengst van € 4,9 miljoen. Dit betekent een verslechtering van € 0,6 miljoen tot een opbrengst van € 4,2 miljoen. Door vertraagde bouw van de woningen en een conflict met de aannemer voor het woonrijp maken van het voorterrein loopt de realisatie achter op de planning met als gevolg dat de VTU-kosten en kosten woonrijpmaken hoger zullen uitvallen.

Verbetering in de presentatie van het MPG

Toegegeven wordt dat de wijze waarop e.e.a. in dit MPG wordt gepresenteerd nog niet het gewenste niveau van transparantie en leesbaarheid heeft. Hier wordt in de aanloop naar het MPG 2008 uiteraard weer verder aan gewerkt.

**Meerjaren Perspectief
Grondexploitaties 2007
Stadszaken
Vastgoed**

Inhoudsopgave

1	Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2007	1	12	Delftwijk	111
1.1	Inleiding	1	12.1	Programma	111
1.2	Het huidige grondbeleid	1	12.2	Delftlaan Noord	117
1.3	Begrippen en spelregels rond grondexploitaties	3	12.3	Slauerhoffstraat	121
1.4	Reservefonds Grondexploitaties	5	12.4	Marsmanplein	125
2	Ripperda	9	12.5	Wijkpark	129
3	Raaks	13	12.6	Delftlaan Zuid	133
4	Schoterburcht	17	12.7	Van Moerkerkenstraat	137
5	Deli-terrein	21	12.8	A. van der Leeuwstraat	141
6	DSK	25	12.9	Vondelweg	145
7	Badmintonpad	33	13	Jaaroverzicht complexen en gronden Hoofdstuk 1	147
8	Waarderpolder/EBH	39	14	Consolidatie Grondexploitaties 2007	149
9	FUCA: Amsterdamse Buurt, Leidse Buurt, Wisselwoningen	53	15	Begrippenlijst MPG	152
10	Schalkwijk 2000+	61			
10.1	Programma	61			
10.2	Monacopad	65			
10.3	Europawijk Zuid	69			
10.4	023 Haarlem	73			
10.5	Schalkstad (voorheen Stadsdeelhart)	77			
10.6	Aziëweg	81			
10.7	Meerwijk Centrum	85			
10.8	Schoolenaer	89			
10.9	Doctorshof	93			
10.10	Verzamelexploitatie Schalkwijk 2000	97			
11	Spoorzone	103			
11.1	Oostpoort Oost fase I	103			
11.2	Oostpoort Oost fase III (Stadion)	107			

1 Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2007

1.1 Inleiding

In de volgende hoofdstukken worden de rapportages weergegeven van de afzonderlijke projecten/grondexploitaties; helemaal achterin dit boekje worden de verschillende totaaloverzichten weergegeven. Allereerst volgt een inleiding over het Haarlems Grondbeleid en de werking van en spelregels rond grondexploitaties. Tenslotte wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij de stand van de reserve Grondexploitatie per ultimo 2007. Met de jaarlijkse actualisering van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties Vastgoed (MPG) legt het College verantwoording af over het gevoerde grondbeleid. Deze verantwoording moet gezien worden als integraal onderdeel van de jaarrekening. Daar waar de jaarrekening voornamelijk terugkijkt wordt in het MPG de nadruk gelegd op de gevolgen van de resultaten van de afgelopen jaren op de toekomstige resultaten van de grondexploitaties. Hiermee wordt per exploitatie een actueel financieel overzicht gegeven van verleden, heden en toekomst, onder andere vertaald in financiële gegevens.

Voor de gemeente is het jaarlijks opgestelde MPG een belangrijk beheerinstrument voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het MPG bevat een analyse waarin informatie over de voortgang, de verantwoording en de risico's van individuele projecten en programma's zijn samengevat. De financiële begroting (grondexploitatie) van een project wordt regelmatig geactualiseerd en minimaal éénmaal per jaar worden alle grondexploitatiebegrotingen van de levende projecten gezamenlijk vastgesteld.

Een belangrijke voorwaarde voor het goed functioneren van het grondbeleid en het MPG als besturingsinstrument is dat de grondexploitatieberekeningen reëel zijn opgesteld en dat alle actuele ontwikkelingen zijn vertaald in de exploitaties. Alleen dan is er sprake van transparantie en geeft de optelling een goed beeld van de financiële positie en de risico's. In afwijking tot wat in het bedrijfsleven gebruikelijk is streeft de gemeente Haarlem niet naar het maken van winst of het behalen van een vooraf bepaald financieel rendement. Geld verdienen is geen doel op zich, maar een middel dat Haarlem in staat stelt om andere doelstellingen te kunnen verwezenlijken.

1.2 Het huidige grondbeleid

Grondbeleid is onlosmakelijk verbonden met ruimtelijke ontwikkeling. Belangrijke keuzen buiten het grondbeleid bepalen de haalbaarheid en resultaten van ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen worden vooral gestuurd door ambities, financiën, locatie, omstandigheden (initiatiefrije partners, conjunctuur), afspraken, beschikbare capaciteit, kennis en kunde van zowel de gemeente als haar partners. In mei 2006 heeft de raad de Nota Grondbeleid (BIS 2006/244968) vastgesteld. In deze nota is het grondbeleid gezien tegen de achtergrond van de visie en ambitie van Haarlem en de wijze waarop de gemeente de regiefunctie in de stedelijke ontwikkeling vormgeeft. In de Beheerverordening Grond- en Gebouwenexploitatie vastgesteld (BIS 2006/245744) zijn de algemene spelregels opgenomen uit het ministerieel Besluit Begroting en Verantwoording verbijzonderd voor Haarlem, waaronder de richtlijnen voor de waardering en exploitatie van gronden en overig vastgoed, de bevoegdheden van college en raad en de regels die gelden voor dotaties en onttrekkingen aan de respectievelijke vastgoedreserves (grondexploitatie, erfpacht en boven boekwaarde).

Bij de vastgoedexploitatie hanteren we vier hoofdstukken waarin verschillende zaken administratief zijn ondergebracht: Hoofdstuk I: grondexploitaties, Hoofdstuk II: stadsvernieuwingsprojecten, Hoofdstuk III: verspreid bezit, Hoofdstuk IV: erfpacht. Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties betreft verantwoording van de uitgevoerde activiteiten in het kader van Hoofdstuk I, grondexploitaties.

Korte samenvatting van de nota Grondbeleid

Grondbeleid is onlosmakelijk verbonden met ruimtelijke ontwikkeling. Belangrijke keuzen buiten het grondbeleid bepalen de haalbaarheid en resultaten van ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen worden vooral gestuurd door ambities, financiën, locatie, omstandigheden (initiatiefrije partners, conjunctuur), afspraken, beschikbare capaciteit, kennis en kunde van zowel de gemeente als haar partners. In de nota wordt het grondbeleid gezien tegen de achtergrond van de visie en

ambitie van Haarlem en de wijze waarop de gemeente haar regiefunctie in de stedelijke ontwikkeling vormgeeft.

Grondbeleid is één van de middelen om stedelijke en maatschappelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De keuze van Haarlem voor een ondersteunend en stimulerend grondbeleid heeft de huidige financiële situatie van de gemeente mede als uitgangspunt, maar past ook in het huidige tijdsgewricht, waarin de rol en regiefunctie van de overheid opnieuw wordt gedefinieerd.

Haarlem heeft een duidelijke visie op de ontwikkeling van de stad, heeft forse ambities en weinig geld. Haarlem kiest daarom voor een terughoudend (risicomijdend) grondbeleid en een laag risicoprofiel. Grondbeleid is geen einddoel, maar voorwaarde en middel en geeft aan welke instrumenten worden ingezet om andere beleidsdoelen te realiseren. Haarlem wil binnen haar financiële mogelijkheden, met een ondersteunend en stimulerend grondbeleid, samen met haar partners werken aan de realisering van de gestelde doelen (een leefbare stad met meer woningen en een sterke economische positie).

Programma's en projecten kenmerken zich door interactie; door coalities met partners en marktpartijen om samen de gestelde doelen te bereiken. Alles draait om samenwerking, om een scherp besef van wie ertoe doet, wat ertoe doet en welke coalitie vitaal genoeg is om voldoende energie los te maken. Haarlem zet nadrukkelijk in op die samenwerking. Haarlem kiest voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Daarmee biedt de gemeente ontwikkelaars en corporaties de ruimte om initiatieven te ontplooiën en de gestelde doelen waar te maken.

Contractvorming en exploitatieovereenkomsten zijn de centrale instrumenten van het Haarlemse grondbeleid. De nieuwe wet op de grondexploitatie versterkt dit instrument van de overheid en de huidige praktijk van contractsplanologie. De nota Grondbeleid stelt een heldere en goed georganiseerde procesgang bij de bestuurlijke sturing van projecten en programma's centraal. Expliciete bestuurlijke besluitvorming op cruciale momenten. Haarlem kiest bewust positie (en een rol) in de samenwerking met partners (actief participeren, de kans geven, afwachten, toelaten) in een op basis van structuurplan en OPH2 nader op te stellen ontwikkelingsstrategie. In de nota Grondbeleid wordt de keuze voor het samenwerkingsmodel afhankelijk gesteld van de functionele noodzaak voor de gemeente om

risicovol te participeren en, rekening houdend met fiscale consequenties, altijd als expliciet onderdeel van bestuurlijke afweging en besluitvorming gemaakt. Haarlem kiest in de nota voor een terughoudend verwervingsbeleid. Haarlem verwerft alleen wanneer daartoe expliciet wordt besloten, omdat de verwerving noodzakelijk is voor het behalen van het gestelde doel of binnen een PPS constructie is afgesproken. Haarlem heeft een vastgelegd en controleerbaar model voor strategische aankopen en biedt daarmee een eenduidig kader voor de afweging van risico's en bestuurlijke besluitvorming.

Haarlem houdt vast aan marktconforme grondprijzen. Bij woningbouw kiest Haarlem voor de grondquote benadering, met een differentiatie naar vastgestelde huur en / of verkoopsegmenten. Voor commerciële functies en dure woningen kiest Haarlem voor de residuele benadering.

1.3 Begrippen en spelregels rond grondexploitaties

Een Bouwgrondexploitatie is het proces dat gericht is op het produceren van bouwrijpe grond. Het wordt beschouwd als hoeksteen van het grondbeleid. In het kader van de bouwgrondproductie komen vaak bestuurlijk relevante vragen aan bod zoals:

Welke bestemming krijgt de grond? Wat is de kwaliteit van een plan? Wat is de bodemgesteldheid? Uitgangspunt bij bouwgrondexploitatie is het principe van tenminste kostendekkendheid. Met andere woorden: er moet een sluitende grondexploitatie zijn. Dit betekent dat de kosten van grondverwerving, bodemsanering, bouw- en woonrijp maken, de renteverliezen, en de apparaatskosten verhaald moeten worden via de grondopbrengst bij uitgifte. Daarbij moeten de kosten zoveel mogelijk worden gedragen door de afnemer van de grond.

Het is van belang inzicht op hoofdlijnen te hebben van de administratieve werking van zowel de reserve Grondexploitaties als het Investerings Programma (IP). Om zo de daadwerkelijke financiële effecten van de voorgestelde maatregelen voor kostenreductie en opbrengstoptimalisering te kunnen plaatsen.

Daarnaast is het van belang te onderkennen dat de administratieve verplichtingen van de gemeente wettelijk zijn vastgelegd. Deze dienen te voldoen aan criteria zoals: de 'bestendige gedragslijn' aan het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) en aan regelgeving voor de waardering van risico's en bepaling van de noodzakelijke reserves.

Het MPG 2007 betreft verantwoording van de uitgevoerde activiteiten in het kader van Hoofdstuk 1: In Hoofdstuk 1 zijn een aantal verzamelexploitaties ondergebracht, waaronder Waarderpolder, Schalkwijk, Delftwijk, Spoorzone en Zomerzone. Zoals in onderhavige nota is aangegeven, is het programma Schalkwijk 2000+ per 1 januari 2006 sluitend. Hetzelfde geldt voor de grondexploitatie Delftwijk 2020. Voor het programma Spoorzone is dit nog niet het geval, terwijl het programma Zomerzone nog van een grondexploitatie moet worden voorzien.

In een grondexploitatie worden alle kosten en opbrengsten geraamd vanaf het begin tot en met het einde van een project. Het positieve of negatieve resultaat

van de som van opbrengsten en kosten over de volledige looptijd van een project wordt, met verrekening van rentelasten en -baten, uitgedrukt in Contante Waarde. Bijvoorbeeld in het MPG 2006 per 31 december 2006 in Euro's met de waarde van die datum. Alle gemaakte kosten en gegeneerde opbrengsten worden met de grondexploitatie verrekend.

De reserve Grondexploitaties wordt gevoed door grondexploitaties met een positief resultaat na liquidatie van de betreffende grondexploitatie. Het is niet toegestaan een verwacht positief resultaat van een grondexploitatie ten gunste te brengen van de reserve Grondexploitaties. Een verwacht tekort op een grondexploitatie moet verplicht ten laste worden gebracht van de reserve Grondexploitaties. Dit betekent dat ten laste van de reserve Grondexploitaties een voorziening wordt getroffen. Dat wil zeggen dat een bedrag 'opzij gezet wordt' om het verwachte tekort na liquidatie van de betreffende grondexploitatie af te kunnen dekken.

Haarlem heeft bijna geen mogelijkheid meer tot stadsuitbreiding. Daardoor ligt het accent sterk op stadsvernieuwing via herstructurering. Gevolg is dat de grondopbrengst bij de uitgifte vrijwel niet meer voldoende is om de grondproductiekosten te dragen. Dat betekent dat ook anderen dan diegenen die direct baat hebben bij de uitgifte van de grond op een of andere wijze moeten meebetalen aan de tekorten.

De grondexploitaties van de sector Stedelijke Ontwikkeling (thans hoofdafdeling Stadszaken) geven een beeld van de uitgaven en inkomsten uit het verleden, heden en de te verwachten uitgaven en inkomsten. De fase van bouwgrondexploitatie eindigt bij de uitgifte van de grond. Dan wordt de grondexploitatie afgesloten door verrekening van het exploitatiesaldo. Overschotten of tekorten worden direct verrekend met de reserve grondexploitatie.

Uitgangspunten voor kosten-, opbrengstenstijging en rekenrente

Binnen de grondexploitaties wordt met de volgende variabelen c.q. indices gerekend.

Onderdeel	2004	2005	2006	2007	2008
Kostenstijging	2,5 %	2,5 %	2,0 %	2,0 %	3,0 %
Opbrengststijging woningen	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	2,0 %
Opbrengststijging kantoren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Omslagrente	5,5 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Rente rekening courant	2,5 %	2,5 %	2,5 %	3,0 %	4,0 %

De inflatie over de kostenprognoses is in 2007 aanzienlijk geweest. Besloten is om voor de jaarschijf 2007 voor civiel werk 6% kostenstijging te hanteren. Dit kan van flinke invloed zijn in het geval dat er nog gewerkt wordt met kostenramingen met een prijspeil van voor 1-1-2008.

Met ingang van 2008 wordt als parameter voor de kostenprognoses 3% aangehouden, opbrengsten conservatief op 2,0%. De grondprijs voor kantoren en bedrijven wordt per geval beoordeeld. De korte rente was in 2007 4,35 %, voor 2008 zal 4,0 % worden geprognosticeerd.

Risico's in grondexploitaties

Binnen grondexploitaties is per definitie sprake van onzekere factoren. In financiële zin is de grootste opgave dan ook de daarmee samenhangende risico's beheersbaar te houden. In het MPG 2007 is daarom meer nog dan voorgaande jaren aandacht besteed aan deze risico's. Daar waar meer zekerheid bestaat over de (negatieve) ontwikkelingen zijn conform de richtlijnen de financiële prognoses bijgesteld.

De grootste soorten risico's zijn:

- Plankwaliteit: omvang programma's (bijvoorbeeld: Schalkstad, Spoorzone). Bij deze grote exploitaties is veelal rekening gehouden met het maximaal te realiseren programma. Deze complexe programma's/projecten zijn hooguit kostendekkend. Vaak zijn er slechts kleine verschuivingen nodig om een programma niet haalbaar te maken, waarmee het project een opbrengst ziet dalen..
- Politieke maatschappelijke risico's: bij alle binnenstedelijke projecten is het creëren van maatschappelijk draagvlak van groot belang voor het welslagen en op tempo houden van projecten. Verlies van draagvlak betekent in de regel ook stagnatie en financiële nadelen.
- Economische risico's: marktontwikkelingen. De kantorenmarkt is zich voorzichtig aan het herstellen. Indien dit zich doorzet zullen ook de grondexploitaties weer een opwaartse impuls krijgen. Investerings spelen daarbij een cruciale rol. Voorbeeld is de investering in infrastructuur aan de noordzijde van de Waarderpolder. Sinds de definitieve besluitvorming over de Schoterogbrug is het aantal grondaanvragen zienderogen toegenomen.
- Kostenramingen bodemsanering en civiele werken: deze is uiterst complex en nimmer ontdaan van alle risico's.

In 2005 gestart, is ook in 2007 over alle projecten een methodiek van Risico Inventarisatie toegepast, waarbij alle risico's (ook niet-financiële) per project bepaald worden en naar gelang de uitslag van de inventarisatie en de mogelijkheden hebben geleid tot het nemen van adequate beheersmaatregelen.

1.4 Reservefonds Grondexploitaties

Hieronder een overzicht van de mutaties in de reserve Grondexploitaties in 2007. Op de volgende pagina's worden de belangrijkste toegelicht.

Omschrijving	Mutatie Reserve GrEx	Toelichting
Raaks	€ 453.371-	bijstelling eindresultaat project
Schoterburcht	€ 5.668	bijstelling eindresultaat project
Badmintonpad	€ 2.036.866	tekort, wordt cf RB 092/2007 gedekt door egalisatiereserve scholen
Spoorzone Oostpoort West (Amcor)	€ 1.000.000-	Herzien voorziening afwaardering boekwaarde
Fuca	€ 1.207.908-	< uitleg>
Scheepsmakerskwartier, RB 160/2006	€ 49.452	
Zuiderpolder, RB 104/2006	€ 17.104	
Houtmarkt 7 Fietzfabriek	€ 800.000	voorziening afwaardering boekwaarde
Rente over voorziening	€ 395.000-	
Dotatie conform Nota Optimalisatie	€ 500.000	
Netto opbrengst verkoop erfpachtgronden	€ 438.000-	
Dotatie bestemmingsreserve Scholen, RB 092/2007	€ 2.036.866-	
Mutatie 2007	€ 2.122.055-	
stand ultimo 2006	€ 350.821	
stand ultimo 2007	€ 1.771.234-	

(negatief = credit)

Belangrijkste mutaties reserve Grex in 2007

Een beperkt aantal mutaties in de reserve is bepalend voor dit positieve resultaat.

Houtmarkt 7 / Fietszfabriek

Net als bij de grondexploitaties die reeds in ontwikkeling zijn, wordt het voorzichtigheidsprincipe ook gehanteerd bij exploitaties die dat (nog) niet zijn. Dit leidt ertoe dat voorzichtigheidshalve een reservering is getroffen voor een mogelijk lagere markt- dan boekwaarde voor Houtmarkt 7. De boekwaarde is sinds de aankoop opgelopen tot € 4,2 miljoen per ultimo 2007. De marktwaarde is min-of-meer gelijk gebleven en wordt bij de huidige markt en het vigerend bestemmingsplan geschat op € 3,4 mio. Derhalve wordt een voorziening getroffen van € 0,8 miljoen. Verwachting is dat in september 2008 de openbare inschrijvingsprocedure kan worden afgerond. Eind 2008 is dus bekend of deze voorziening moet worden aangesproken of niet.

Verkoop van niet-strategisch erfpachtbezit

Inmiddels is duidelijk geworden dat een groot aantal erfpachters van hun kooprecht gebruik wil en kan maken. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke toename van erfpachtopbrengsten die in eerste instantie naar de reserve erfpacht toevloeien. Deze reserve is echter gemaximaliseerd op 10% van de boekwaarde van de erfpachtgronden. Het surplus van € 0,44 miljoen komt ten gunste van de reserve grondexploitatie.

Spoorzone Oostpoort West: AMCOR

Een vergelijkbare situatie als bij Houtmarkt 7 heeft zich voorgedaan bij het Amcor-complex. Dit heeft ertoe geleid dat voorzichtigheidshalve in 2006 een reservering is getroffen voor een mogelijk lagere markt- dan boekwaarde voor het Amcor-complex, ter grootte van € 1 miljoen. Inmiddels zijn de onderhandelingen over de verplaatsing van een autodealer van de Raaks naar AMCOR in een dermate ver gevorderd stadium dat ervan mag worden uitgegaan dat de uiteindelijke verkoopopbrengst hoger zal uitkomen dan de boekwaarde. Gevolg hiervan is dat de vorig jaar getroffen voorziening kan komen te vervallen.

Funderings- en cascoherstel (FUCA)

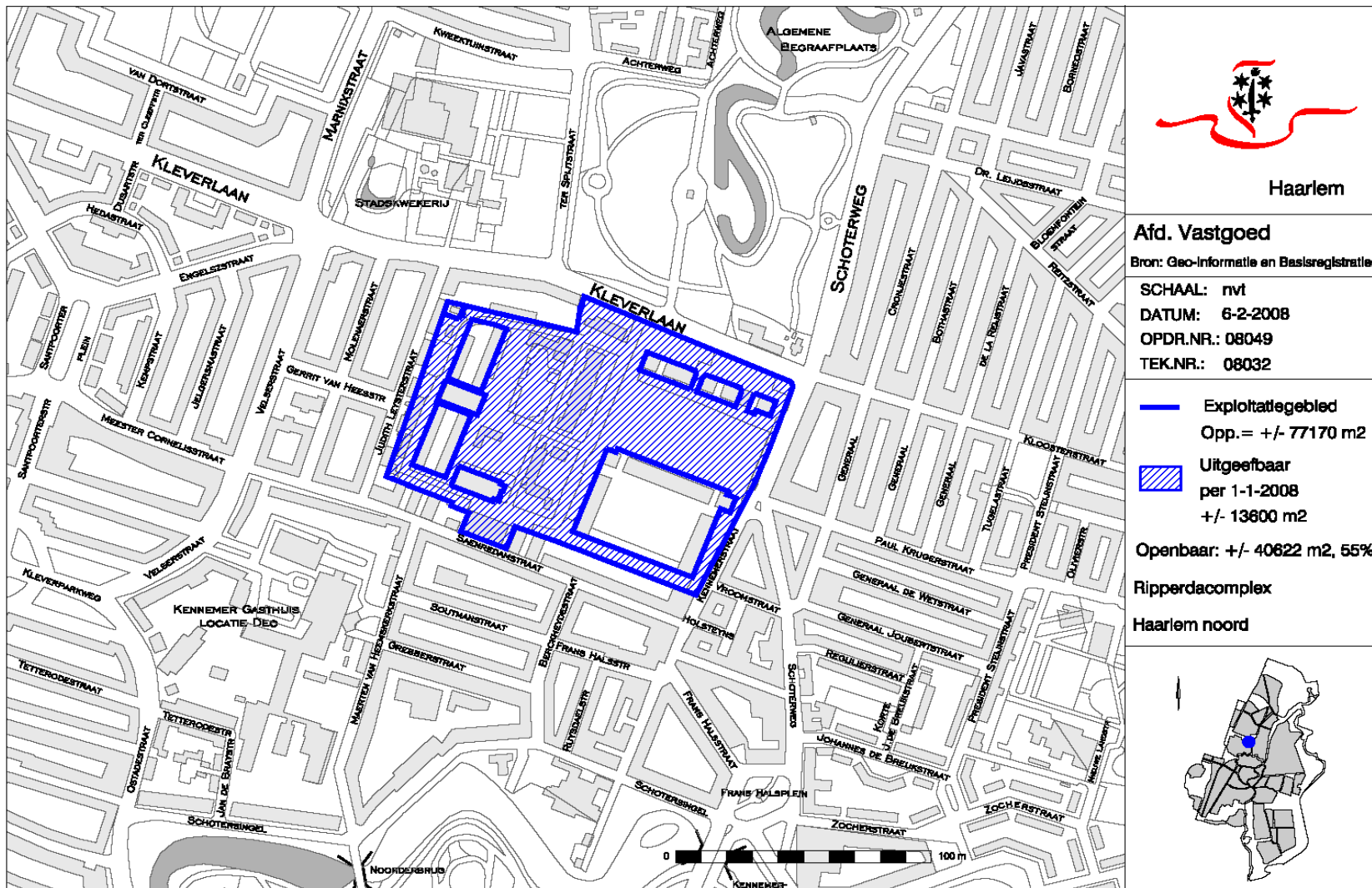
Naar aanleiding van de 2^e bestuursrapportage 2007 is door de raad besloten om vrijvallende middelen van de regeling Besluit Woninggebonden Subsidies van € 1,2 miljoen toe te voegen aan deze grondexploitatie. Gevolg van deze toevoeging is dat het eindresultaat met hetzelfde bedrag verbeterd, waarmee de claim op de reserve grondexploitatie met € 1,2 miljoen kan worden verlaagd.

Raaks

Het project kent ten opzichte van vorig jaar een verbetering van het resultaat met ca. € 0,45 miljoen. Het (nog) negatieve resultaat bedraagt per heden € 0,37 miljoen. Deze verbetering is voornamelijk behaald door de bijstelling van de parameter opbrengsten naar 2% (was 1% in voorgaande jaren; zie paragraaf 1.4 van het MPG 2007) waardoor ook een gunstiger rente-effect optreedt.

Conclusies:

De gewenste minimale omvang van de reserve grondexploitatie van € 3,0 miljoen is eind 2007 nog niet haalbaar gebleken, ondanks een aantal positieve resultaten en meevallers. De gewenste omvang is nog niet gebaseerd op nieuwe exploitaties (zoals Spoorzone / Zomerzone), omdat de gevolgen hiervan nog in onderzoek zijn. De feitelijke ontwikkeling van de omvang van deze reserve is van veel en deels onbeïnvloedbare factoren afhankelijk. Daarom blijft een terughoudende aanwending van deze reserve ook in 2008 nog noodzakelijk. Momenteel wordt nog gewerkt aan een hernieuwde Nota Optimalisatie en Kostenreductie, waarin op basis van de huidige inzichten, maatregelen worden voorgesteld ter reductie van kosten en/of maximalisering van opbrengsten uit hoofde van de lopende grondexploitaties.



2 Ripperda

Status van het project

Het Ripperdacomplex in Haarlem-Noord is een oud militair complex dat zal worden herontwikkeld tot een nieuwe woonwijk. Het totale oppervlak van het Ripperdacomplex is 7,5 hectare. Met de herontwikkeling zullen op de Ripperda o.a. 350 woningen, 1 kinderdagverblijf, 1 grand café, 1 verpleegtehuis met 90 bedden en een ondergrondse parkeergarage met 850 parkeerplaatsen komen.



Het project bevindt zich volop in de realisatiefase. De grond voor het verpleegtehuis, huurwoningen en nagenoeg alle woningen op het voorterrein (fase 1) zijn verkocht. Het verpleegtehuis en een groot deel van de (huur)appartementen op het voorterrein zijn inmiddels bewoond.

De verbouw van voormalige stallen op het achterterrein is in uitvoering (fase 2a). Deze gebouwen zullen worden verbouwd tot appartementen en eengezinswoningen. Begin 2008 zullen de eerste woningen worden opgeleverd.

Het hoofdgebouw is in 2007 verkocht (fase 2b) en wordt ook verbouwd tot woningen. De uitvoering daarvan is in volle gang. In het najaar van 2008 zullen de eerste woningen naar verwachting worden opgeleverd.



Financieel resultaat

Het resultaat van de exploitatie Ripperda is op eindwaarde (1-1-2010) met € 0,6 miljoen afgenomen tot een opbrengst van € 4,9 miljoen. Op contante waarde (1-1-2007) betekent dit een verslechtering van € 0,6 miljoen tot een opbrengst van € 4,2 miljoen.

Door vertraagde bouw van de woningen en een conflict met de aannemer voor het woonrijp maken van het voorterrein loopt de realisatie achter op de planning met als gevolg dat de VTU-kosten en kosten woonrijp maken hoger zullen uitvallen.

Risico's

In de realisatieovereenkomst met de ontwikkelaars is afgesproken dat de grondprijs d.m.v. een grondquote (percentage van de vrij op naam prijs van de woningen) wordt berekend. Fluctuaties in de VON-prijzen zullen leiden tot een aanpassing van de opbrengst. Dit kan de grondopbrengsten negatief, maar ook positief beïnvloeden.

Kwantitatief resultaat eind project

298 koopwoningen

79 huurwoningen

1 kinderdagverblijf

commerciële ruimten

Complexnr: 017 Ripperda

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Noord

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: Dirk Jan vd Wal

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2010

Loopjaar GrEx 2008

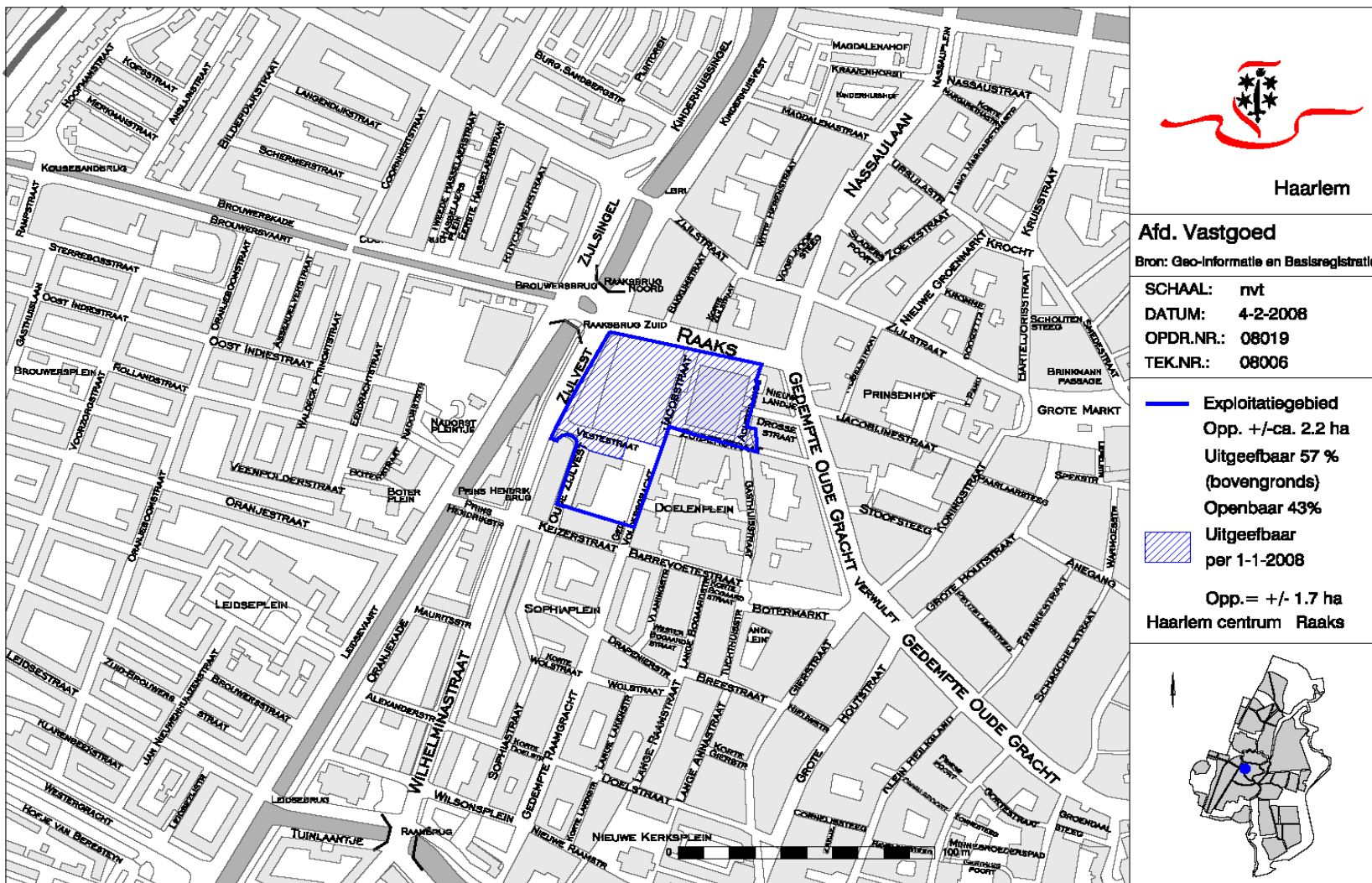
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2010 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	2011
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1 Verwerving	6000	2.925.106	2.925.106	2.649.169		275.937							
2 Slopen, ontruimen, blinderen	6200	883.769	883.769	148.275	735.494								
3 Milieu onderzoek	6310	523	523										
4 Bodemsanering	6320	662.489	610.222	47.644		562.578				52.267			
5 Hoofdinfrastructuur	6530	711.344	272.936				244.243	15.010	13.683	438.408			
6 Bouwrijpmaken	6400	754.346	649.812		219.428	96.094	25.904	156.613	151.773	104.534			
7 Woonrijpmaken	6520	5.916.689	999.679						999.679	2.428.917	1.733.883	754.210	
8 VTU, Planontwikkeling	1001	3.674.936	2.796.973	1.051.552	349.405	259.072	369.863	568.178	198.903	416.453	312.076	149.434	
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	27.384	27.384	17.372		10.012							
Subtotaal 1 t/m 14	15.556.586	9.166.404		3.914.535	1.304.327	1.203.693	640.010	739.801	1.364.038	3.440.579	2.045.959	903.644	
OPBRENGSTEN													
21 Uitgifte woningbouw	8110	-20.835.423	-10.734.533				-2.405.639	-5.481.637	-2.847.257	-5.169.392	-4.931.498		
22 Uitgifte kantoren	8120												
23 Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24 Uitgifte voorzieningen	8140	-903.349	-903.349					-903.349					
25 Bijdrage I.S.V.	8300												
26 Bijdrage Gemeente	8800												
27 Bijdrage Provincie	8840												
28 Bijdrage Rijk	8820												
29 Bijdrage derden	8900												
30 Overige opbrengsten	8200	-1.647.373	-1.647.373	-1.609.920	-37.453								
Subtotaal 21 t/m 30	-23.386.145	-13.285.255		-1.609.920	-37.453		-2.405.639	-6.384.986	-2.847.257	-5.169.392	-4.931.498		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	-7.829.559	-4.118.851		2.304.615	1.266.874	1.203.693	-1.765.629	-5.645.185	-1.483.219	-1.728.813	-2.885.539	903.644	
EXPLOITATIE													
40 Rente vreemd vermogen	6600	1.027.896	1.543.440		410.006	235.391	307.342	361.571	227.509	1.621	-71.603	-183.685	-260.257
41 Tijdelijk beheer	6100	1.891.952	1.826.403		1.177.327	380.387	238.902	84.363	-2.838	-51.738	21.207	21.843	22.499
Subtotaal 40 t/m 41	2.919.848	3.369.843		1.587.333	615.778	546.244	445.934	224.671	-50.117	-50.396	-161.842	-237.758	
Saldo uitgaven en opbrengsten	-4.909.711	-749.008		3.891.948	1.882.652	1.749.937	-1.319.695	-5.420.514	-1.533.336	-1.779.209	-3.047.381	665.886	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				3.891.948	5.774.600	7.524.537	6.204.842	784.328	-749.008	-2.528.216	-5.575.597	-4.909.711	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-4.241.193	opbrengst										



3 Raaks

Ruimtelijke analyse

Het exploitatiegebied is ca 2.2Ha groot; daarbinnen wordt voor nieuwe functies bovengronds uitgegeven ca 9500 m2 grond. Het percentage uitgeefbaar (bovengronds)-openbaar is derhalve 57-43%.

Het programma beslaat ondergronds een drielaagse openbare parkeergarage en een tweelaagse bewonersgarage. Daarbovenop zijn winkels, woningen, bioscoop en stadskantoor gepland.

Status van het project

Met ontwikkelaar Bouwfonds-Mab is een realisatieovereenkomst gesloten. Ter uitvoering daarvan is de realisatie van de verbouw van 25 woningen in de bestaande schoolgebouw inmiddels voltooid. De bouw van de bewonersgarage (nu tijdelijk gemeentelijk openbaar gebruik) is gereed en de bouw van 2 woonblokken daarop (33 won.Lakenhof en 8 won.Palazzo) is praktisch gereed. De damwanden voor de grote parkeergarage zijn geslagen en de grond daarbinnen is gesaneerd. Gewerkt wordt thans aan de fundering van de garage en het storten van onderwaterbetonvloer. Aan de bouwvergunningaanvraag voor het blok Raakspoort: het stadskantoor (ca 10.700m2) en bioscoop (ca 5000m2 bvo) wordt hard gewerkt. Medio dit jaar zijn bouwaanvragen voorzien voor de resterende ca 140 woningen (4 blokken) op de 2 winkelblokken (ca 6500m2).

Voor de transformatie van de vm kerk aan de Vestestraat naar een restaurant/huisbrouwerij van Jopenbier is nu een bouwvergunning aangevraagd en in procedure. In augustus 2008 is de start van de verbouwing ingepland. In het jaar 2010 dient het hele project gereed en in gebruik te zijn. Een herziening van het bestemmingsplan Oude Stad is in procedure om de gewenste functies mogelijk te maken.



Financieel resultaat

Het project kent t.o.v. vorig jaar een verbetering van het resultaat met ca € 4.5 ton. Het (nog) negatieve resultaat bedraagt per heden € 3.7 ton. Dit resultaat is voornamelijk behaald door de bijstelling van de parameter opbrengsten naar 2%, waardoor ook een gunstiger rente-effect optreedt. Voorts is op een aantal punten de projectplanning aan de realiteit aangepast.

Alle uitgaven in 2007 (voor een overzicht zie bijlage gemaakte kosten 2007) ten bedrage van ca € 2 miljoen, zijn gebleven binnen de ramingen en de door de raad ter beschikking gestelde kredieten (zie ook bijgevoegd geactualiseerd kredietoverzicht per 1-1-2008).

Risico's

* Thans is in procedure een wijziging van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad, wat mede samenhangt met de komst van het stadskantoor naar de Raaks. Het tijdig kunnen verlenen van de benodigde vergunningen voor wat nog gerealiseerd moet worden, hangt mede samen met de voortgang van het nieuwe bestemmingsplan.

* Alle gronden voor de verdere ontwikkeling zijn reeds in handen van de ontwikkelaar en de gemeente, zodat uit dien hoofde geen risico meer wordt gelopen.

* De grondopbrengst van woningbouw is een vast quotum van de verkoopprijzen van die woningen, die pas begin 2009 zullen starten met de bouw. Marktomstandigheden dan zijn bepalend voor wat haalbaar is. Kortom: gelet op de huidige status van het project hebben mogelijke risico's wellicht betrekking op het tijdsplan en lijken zij in financieel opzicht beperkt c.q. beheersbaar.

Kwantitatief resultaat eind project

* Een ondergrondse openbare parkeergarage met	1000 plaatsen
* een ondergrondse bewonersgarage met	200 plaatsen
*aantal woningen in plangebied	200
* kantoren in m2 vloeroppervlakte bvo	10700
* winkels, horeca in vloeroppervlakte bvo	6500
* bioscoop in vloeroppervlakte bvo	5300

Bijdrage aan stedelijk programma

Raaksontwikkeling draagt op diverse onderdelen bij aan de programmalijnen van het OPH.

Bestuurlijke beïnvloeding

Realisatieovereenkomst is afgesloten. Partijen zijn gehouden aan de uitvoering daarvan. Het bestuur heeft begin 2007 ingestemd met het realiseren van ambtenarenhuisvesting in het Raaksgebied.

De uitvoering is in volle gang; de benodigde kredieten voor alle nog uit te voeren werken zijn grotendeels verkregen.

Complexnr: 014 Raaks

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Centrum ZW

Planeconoom: B. Dekkers

Projectleider: B. Mertens

Code Oneworld: 21014

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2003

Einde exploitatie 2010

Loopjaar GrEx 2008

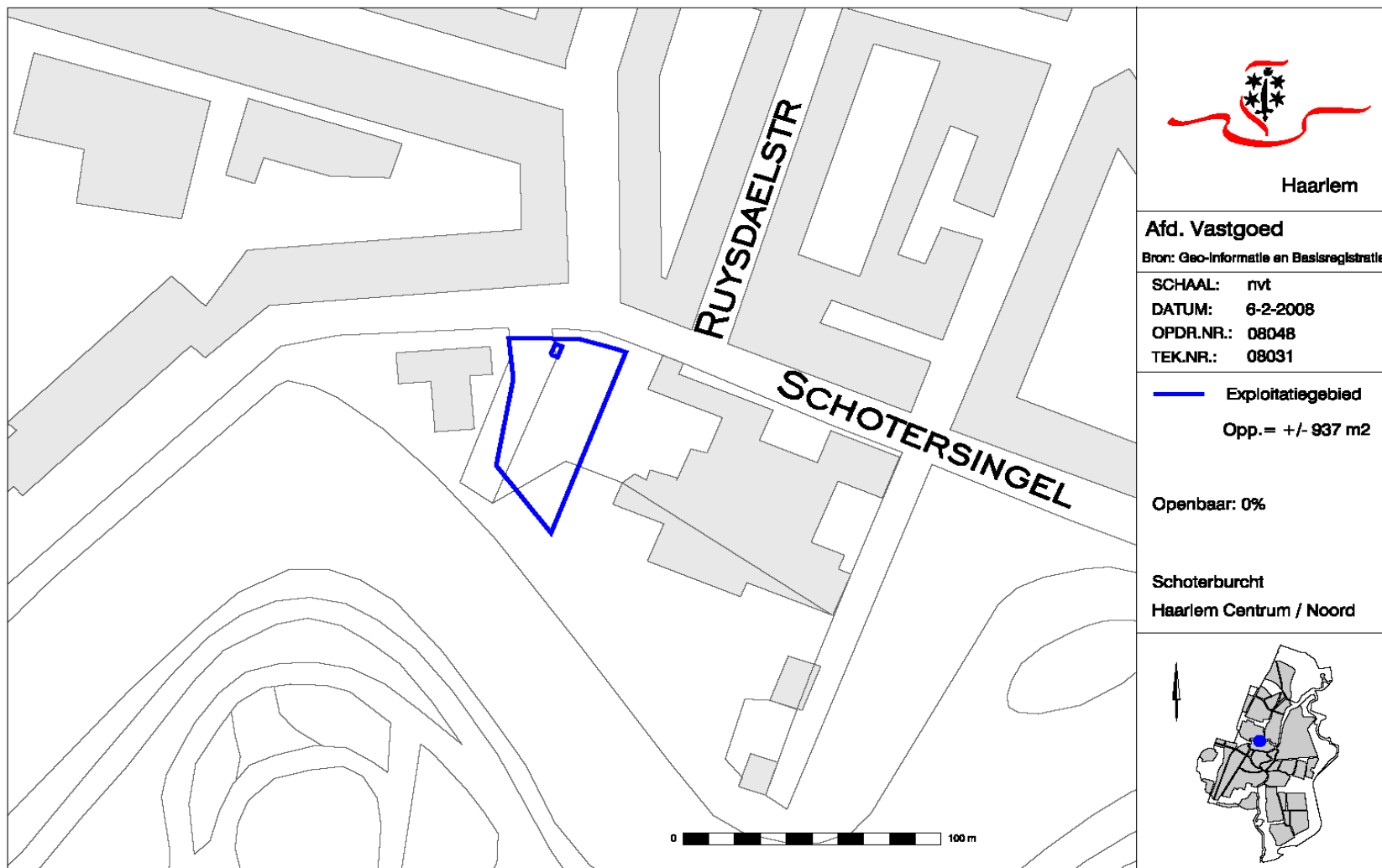
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2003 t/m 2012

	per 2010 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	2011	2012
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1 Verwerving	6000	4.068.390	2.810.904	2.370.953	219.767		220.184		1.257.486				
2 Slopen, ontruimen, blinderen	6200	1.967.950	1.664.450	59.263	201.020	638.900	637.650	127.617	303.500				
3 Milieu onderzoek	6310	278.068	278.068	278.068									
4 Bodemsanering	6320	4.532.195	316.883		-2.093.470	109.668	1.150.803	1.149.882	4.215.312				
5 Hoofdinfrastructuur	6530												
6 Bouwrijpmaken	6400	2.224.360	1.329.772	713.675	254.443	85.500	11.500	264.654	300.000	300.000	294.588		
7 Woonrijpmaken	6520	1.725.950							425.244	599.504	701.202		
8 VTU, Planontwikkeling	1001	4.746.943	4.246.099	2.117.028	963.310	450.600	386.680	328.481	245.751	196.602	58.491		
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	1.933.377	1.084.381		500.980	418.986	159.275	5.140	563.996	285.000			
Subtotaal 1 t/m 14	21.477.233	11.730.557		5.538.987	46.050	1.703.654	2.566.092	1.875.774	7.311.289	1.381.106	1.054.281		
OPBRENGSTEN													
21 Uitgifte woningbouw	8110	-13.297.648	-3.770.261			-1.027.065	-1.960.694	-782.502	-1.049.833	-8.477.554			
22 Uitgifte kantoren	8120	-687.878							-687.878				
23 Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-4.691.303							-2.226.940	-2.464.363			
24 Uitgifte voorzieningen	8140												
25 Bijdrage I.S.V.	8300	-500.000	-500.000				-500.000						
26 Bijdrage Gemeente	8800	-3.301.276	-3.301.276	-3.301.276									
27 Bijdrage Provincie	8840												
28 Bijdrage Rijk	8820												
29 Bijdrage derden	8900												
30 Overige opbrengsten	8200												
Subtotaal 21 t/m 30	-22.478.105	-7.571.537		-3.301.276		-1.027.065	-2.460.694	-782.502	-3.964.651	-10.941.917			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	-1.000.872	4.159.020		2.237.711	46.050	676.589	105.398	1.093.272	3.346.638	-9.560.811	1.054.281		
EXPLOITATIE													
40 Rente vreemd vermogen	6600	1.112.927	560.588	--	-4.232	42.931	139.412	166.127	216.350	318.238	243.717	-9.615	
41 Tijdelijk beheer	6100	318.599	303.348		61.051	209.242	86.000	13.654	-66.599	7.874	7.377		
Subtotaal 40 t/m 41	1.431.526	863.936		56.819	252.173	225.412	179.781	149.751	326.112	251.094	-9.615		
Saldo uitgaven en opbrengsten	430.654	5.022.956		2.294.530	298.223	902.001	285.179	1.243.023	3.672.750	-9.309.717	1.044.666		
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				2.294.530	2.592.753	3.494.754	3.779.933	5.022.956	8.695.706	-614.012	430.654		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		372.015 tekort											



4 Schoterburcht

Status van het project

Voor de nieuwbouw is een prijsvraag gehouden waarbij door meerdere architecten/ontwikkelaars een ontwerp en bijbehorend grondbod is gepresenteerd. Uit deze prijsvraag is het plan van AF Urban Architecten met HBB planontwikkeling als winnaar uit de bus gekomen. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een realisatieovereenkomst opgesteld die in mei 2005 door beide partijen is ondertekend. De grond is in 2007 overgedragen. De bouw van de woningen is in volle gang. Naar verwachting zullen de woningen in 2008 worden opgeleverd.

De gemeentelijke activiteiten (bouwrijp maken) zijn beëindigd en er worden geen kosten of opbrengsten meer verwacht

Financieel resultaat

Het eindresultaat van de exploitatie bedraagt een tekort van 2,8 miljoen. Hiervoor was in 2005 een voorziening getroffen en in 2006 bijgesteld. De claim richting CVZ blijkt ondertussen niet haalbaar te zijn. De grondexploitatie Schoterburcht kan beëindigd worden. Na een kleine laatste bijstelling van de voorziening toekomstig tekort kan het project beëindigd worden.

Kwantitatief resultaat eind project

9 woningen met eigen ondergrondse parkeervoorziening.

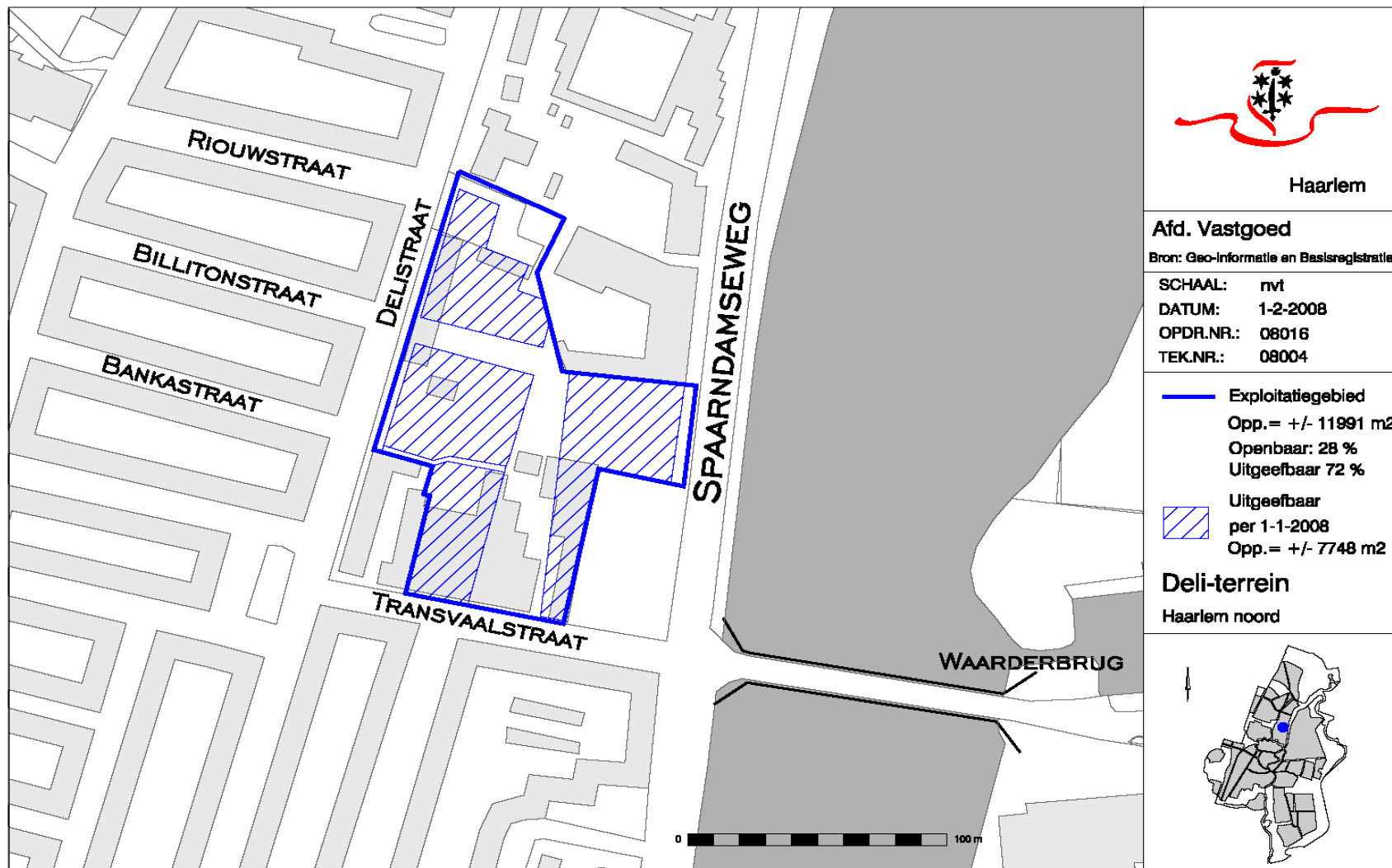
Complexnr: 030 Schoterburcht
Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: noord
Planeconoom:
Projectleider:
Code Oneworld:
Programma OPH:
Versie: Bijgesteld 1-1-2008
Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
Einde exploitatie 2007
Loopjaar GrEx 2008
Kosten stijging (%) 3,00%
Opbr. stijging (%) 2,00%
Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2007 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	2008	2009	2010	2011
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1 Verwerving	6000	1.789.733	1.789.733	1.789.733									
2 Slopen, ontruimen, blinderen	6200	244.023	244.023	244.023									
3 Milieu onderzoek	6310	12.598	12.598	12.598									
4 Bodemsanering	6320												
5 Hoofdinfrastructuur	6530												
6 Bouwrijpmaken	6400	95.175	95.175					60.729	34.446				
7 Woonrijpmaken	6520												
8 VTU, Planontwikkeling	1001	435.182	435.182	156.768	43.234	105.448	67.308	54.140	8.284				
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	2.576.711	2.576.711		2.203.122	43.234	105.448	67.308	114.869	42.730				
OPBRENGSTEN													
21 Uitgifte woningbouw	8110	-715.563	-715.563					-70.831	-644.732				
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												
30 Overige opbrengsten	8200	-15.544	-15.544			-15.544							
Subtotaal 21 t/m 30	-731.107	-731.107				-15.544	-70.831		-644.732				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	1.845.604	1.845.604		2.203.122	43.234	89.904	-3.523	114.869	-602.002				
EXPLOITATIE													
40 Rente vreemd vermogen	6600	870.864	870.864	--	156.135	123.481	134.256	144.814	156.094	156.085			
41 Tijdelijk beheer	6100	97.582	97.582		89.959	21.231	1.276	31.997	10.722	-57.603			
Subtotaal 40 t/m 41	968.446	968.446		246.094	144.712	135.532	176.811	166.816	98.482				
Saldo uitgaven en opbrengsten	2.814.050	2.814.050		2.449.216	187.946	225.436	173.288	281.685	-503.520				
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				2.449.216	2.637.162	2.862.598	3.035.886	3.317.571	2.814.050				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		2.814.050	tekort										



5 Deli-terrein

Ruimtelijke analyse

Het Deli-terrein is een herontwikkelingslocatie in het kader van de stadsvernieuwing, gelegen aan de Spaarndamseweg, Delistraat en de Transvaalstraat. Door de ontwikkelaars BAM en Pré Wonen zal er een woningbouwprogramma en voor een klein deel commerciële ruimte gerealiseerd worden.

Status van het project

Sinds het vertrek van de gasfabriek van het Deli-terrein wordt er gesproken over de herontwikkeling. Remmende factor bij de herontwikkeling is de aanwezigheid van verschillende grondeigenaren. Het bleek en blijkt nog steeds moeilijk om alle neuzen dezelfde kant uit te krijgen. Een en ander heeft ertoe geleid dat momenteel alleen een sanering op het gemeentelijk terreindeel heeft plaats gevonden. Vanuit het convenant Gasfabrieken van de provincie Noord-Holland wordt er een bijdrage in de kosten geleverd waardoor de sanering financieel haalbaar is. Daarnaast heeft de fijnstofproblematiek voor een verdere vertraging van het project gezorgd. Er moest een oplossing gezocht worden om de fijnstofwaarden die overschreden werden naar een acceptabel niveau te kunnen brengen. Inmiddels ligt er een conceptrapportage waarin geconcludeerd wordt dat het Deli-terrein aan de fijnstofwaarden kan voldoen.

In opdracht van BAM en Pré Wonen was er reeds een voorlopig ontwerp voor de locatie gemaakt. Het ontwerp werd uiteindelijk financieel niet haalbaar geacht. In opdracht van BAM en Pré Wonen is er inmiddels een nieuw stedenbouwkundige schets gemaakt. Dit ontwerp is dusdanig anders, dat het huidige VO-bestemmingsplan in 2007 moest worden ingetrokken en een nieuwe RO-procedure opgestart. Er ligt een aangepast en goedgekeurd Stedenbouwkundig Programma van Eisen en er zal aangesloten worden op het bestemmingplan Spaarndamseweg.

Het nieuwe plan van BAM en Pré Wonen voor het gemeentelijk deel en het Shell-terrein voorziet in de ontwikkeling van 138 woningen (34 EGW in de vrije sector en 104 appartementen in de sociale sector (convenant), 800 m² BVO commerciële ruimte en naar verwachting 174 parkeerplaatsen (104 overdekt en 70 op maaiveld). Het streven is om een deel van de woningen (bouwvergunningsaanvraag is in december 2007 ingediend) voor 2010 op te leveren. Herontwikkeling van de twee particulieren eigendommen aan de Transvaalstraat zal op basis van het SPVE en de reeds verdere uitwerking van het gemeentelijk deel, bestaan uit realisatie van 35 woningen (11 EGW, 24 appartementen met een mogelijke parkeeroplossing op eigen terrein en aan de Transvaalstraat).

Een groot deel van het Deli-terrein is eigendom van de gemeente. Momenteel zijn er verschillende ontwikkelingsstrategieën mogelijk voor het Deli-terrein. De medewerking van met name één particuliere partij zal bepalend zijn voor de ontwikkelingsstrategie. In 2008 wordt duidelijk of hij al dan niet meewerkt.

BAM is in onderhandeling over de aankoop van het Shell-terrein. Het Shell-terrein, waarop 36 woningen, 800 m² BVO commerciële ruimte en een deel van het aantal overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden, valt buiten het exploitatiegebied.

Financieel resultaat

Uitgangspunt is dat geprobeerd wordt het plandeel van een particulier die een sleutelpositie heeft in de gehele ontwikkeling van het Deli-terrein te verwerven in 2008. Indien deze particulier meewerkt zal ook de andere particuliere partij gevraagd worden om zijn plandeel te verkopen aan de gemeente. Als beide partijen meewerken kan dit deel van het Deli-terrein aansluitend herontwikkeld worden. De provincie draagt bij in een deel financiële risico's die aan de herontwikkeling van dit deel van het terrein verbonden zijn.

In 2007 is er overeenstemming met Pré bereikt over de koopsom voor het gemeentelijk deel.

De grondexploitatie, inclusief de herontwikkeling van de particuliere eigendommen, toont een positief resultaat van € 125.000,-

Risico's

Uitgangspunt voor de grondexploitatie is dat het hele plangebied (inclusief particulieren) ontwikkeld wordt.

De risico's omtrent de herontwikkeling van de particulieren terreindelen zijn in de grondexploitatie meegenomen. Bekend is dat de grootste mate van verontreiniging zich onder andere in dit plandeel bevindt. De provincie neemt een deel van de kosten voor de verwerving en risico's voor haar rekening. De saneringsovereenkomst volgens het programma gasfabrieken zal hierop aangepast worden.

Andere risico's zijn: de grondopbrengsten die gebaseerd zijn op het Grondprijsbeleid kunnen als gevolg van marktontwikkelingen lager uitvallen.

Kwantitatief resultaat eind project

Woningbouw	
Sociaal koop/huur meergezins	- 128
Vrije sector koop grondgebonden	- 45
Commerciële voorzieningen	- 800 m ² BVO

Bijdrage aan stedelijke programma's

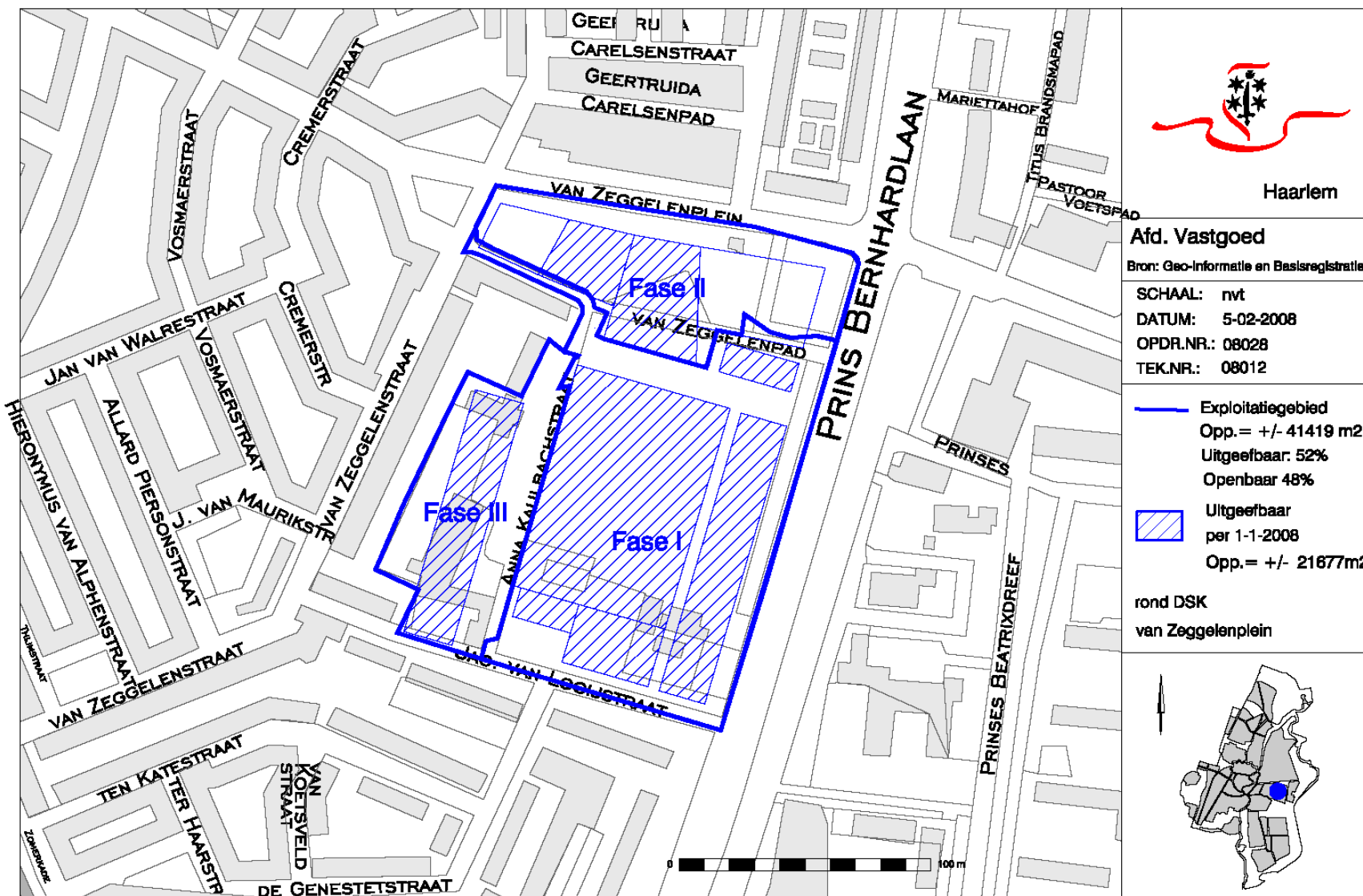
De ontwikkeling van het Deli-terrein draagt bij tot het programma Stadsvernieuwing/leefbaarheid.

Complexnr: 079 Deliterrein
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Noord
 Planeconoom: B. Verhoeven
 Projectleider: I. Vlugt
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2010
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2010 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	2011
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1 Verwerving	6000	2.618.454	1							2.618.453			
2 Slopen, ontruimen, blinderen	6200	190.928	31.278			31.278				159.650			
3 Milieu onderzoek	6310												
4 Bodemsanering	6320	2.115.478	442.941					318.530	124.411	1.672.537			
5 Hoofdinfrastructuur	6530												
6 Bouwrijpmaken	6400	347.574								347.574			
7 Woonrijpmaken	6520	1.125.513									734.002	391.511	
8 VTU, Planontwikkeling	1001	2.225.573	1.089.524			462.629	94.179	348.430	184.286	680.454	384.002	71.593	
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	36.076	36.076			1.379	27.104		7.593				
Subtotaal 1 t/m 14	8.659.596	1.599.820				495.286	121.284	666.960	316.290	5.478.668	1.118.004	463.104	
OPBRENGSTEN													
21 Uitgifte woningbouw	8110	-7.085.959								-5.600.000	-1.485.959		
22 Uitgifte kantoren	8120												
23 Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24 Uitgifte voorzieningen	8140												
25 Bijdrage I.S.V.	8300	-541.240	-541.240				-147.237	-394.003					
26 Bijdrage Gemeente	8800												
27 Bijdrage Provincie	8840	-1.218.501								-1.218.501			
28 Bijdrage Rijk	8820												
29 Bijdrage derden	8900	-75.046	-75.046				-75.046						
30 Overige opbrengsten	8200	-10.834	-10.834						-10.834				
Subtotaal 21 t/m 30	-8.931.580	-627.120					-222.283	-394.003	-10.834	-6.818.501	-1.485.959		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	-271.984	972.700				495.286	-100.999	272.957	305.456	-1.339.833	-367.955	463.104	
EXPLOITATIE													
40 Rente vreemd vermogen	6600	50.374	61.824	--				234	25.674	35.916	26.734	-18.156	-20.029
41 Tijdelijk beheer	6100	78.866	25.587			4.897	21.175	-906	421	26.246	27.033		
Subtotaal 40 t/m 41	129.240	87.411				4.897	21.409	24.768	36.337	52.980	8.877	-20.029	
Saldo uitgaven en opbrengsten	-142.744	1.060.111				500.183	-79.590	297.725	341.793	-1.286.853	-359.078	443.075	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						500.183	420.593	718.318	1.060.111	-226.742	-585.819	-142.744	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-123.308	opbrengst										



6 DSK

Ruimtelijke analyse

Het project is gesplitst in drie deelplannen. Het eerste gebied omvat grofweg het sportterrein met accommodatie en bebouwing langs de Prins Bernhardlaan. Het tweede deelplan ligt op het van Zeggelenplein en betreft onder andere de nieuwe (brede) MLK-school inclusief peuterspeel- en gymzaal en woningbouw. Het derde deelplan betreft de sloop van de oude school, de nieuwbouw van grondbonden woningen en de speeltuin.

Status van het project

De planontwikkeling is tot nu toe met name gericht geweest op deelplan 1. Er is in opdracht van Ymere (voorheen Woonmaatschappij) een woningbouwprogramma langs de Prins Bernhardlaan ontwikkeld.

Voorwaarden voor de realisatie van de woningbouw in deelplan 1 (geplande start 2008) zijn:

- sloop van de huidige opstallen van DSK, speeltuinvereniging, en peuterspeelzaal (gerealiseerd);
- tijdelijk huisvesten van de verenigingen (gerealiseerd);
- de aanleg van een nieuw (kunstgras) voetbalveld voor DSK (mei 2008);

Daarnaast wordt een ontwerp gemaakt om een nieuwe clubaccommodatie met kleedvoorzieningen voor de voetbalvereniging DSK te kunnen realiseren.

De realisatieovereenkomst waarbinnen de kaders worden vastgesteld voor de uitvoering van het project en de vastlegging van de gemaakte afspraken over het project DSK deelplan 1 is/wordt getekend. De eerste structuurontwerpen van de woningbouw ontwikkeld in opdracht van Ymere bleken in het koopsegment tekorten op te leveren. De plannen werden aangepast en zien er nu financieel voor de koopwoningen gezond uit. Tekorten bij te realiseren huurwoningen (48 van de totaal 142 woningen) zijn gebruikelijk en worden volledig door Ymere gedragen.

Veel aandacht is geschonken aan een goede inrichting van het gebied tussen de woningen langs de Prins Bernhardlaan en het voetbalveld.

Het bleek zelfs mogelijk om de bomenrij langs de Anna Kaulbachstraat te behouden. Rondom het veld worden zo'n 25 bomen bijgeplaatst.

Financieel resultaat

Op basis van de nota grondprijzen 2008 en de recent afgegeven VON-prijzen is de grondopbrengst van deelplan 1, ten opzichte van het MPG 2006, verhoogd met een bedrag van € 800.000,-. De kosten voor de tijdelijke voorzieningen voor de peuterspeelzaal en de speeltuin (totaal € 300.000,-) vielen € 200.000,- hoger uit dan geraamd. Dit bedrag is gedekt door de post onvoorzien.

Deelplan 2 is o.a. gericht op ontwikkeling van een school. In de grondexploitatie wordt geen rekening gehouden met de nieuwbouwkosten voor het gebouw.

In deelplan 3 worden de school en de gymzaal tegen boekwaarde overgeboekt naar de grondexploitatie. De grondgebonden woningen zullen in de vrije sector (€ 400.000,- en € 515.000,- VON) gerealiseerd worden.

De geconsolideerde exploitatie MPG 2007 toont een geraamd eindresultaat van € 900.000,-. In 2006 kwam het eindresultaat op een opbrengst van € 8.000,-

Risico's

Om de maatschappelijke voorzieningen te kunnen realiseren speelt naast de grondexploitatie ook de bouwexploitatie een belangrijke rol. Immers indien de bouwexploitatie niet sluitend kan worden gemaakt heeft de grondexploitatie en daarmee het plan geen kans van slagen.

De bouwexploitatie wordt gevoed met toekomstige huurinkomsten en huidige bouwkosten. De te hanteren huurprijzen spelen een cruciale rol in de haalbaarheid van het plan. Het niet kunnen realiseren van beoogde huurprijzen voor maatschappelijke voorzieningen maakt het plan onzeker. Met name de school speelt hierin, gezien het vloeroppervlak, een belangrijke rol. Het schoolbestuur hoopt op een spoedig perspectief, als nieuwbouw echter onmogelijk blijkt resteert slechts een continuering van het gebruik van de huidige 'oude' school.

De gecalculeerde grondopbrengst van de 'nieuwe' school moet wel in dit licht worden gezien. Uitgangspunt is inmiddels dat op het van Zeggelenplein ruimte is gereserveerd voor vervangende nieuwbouw voor de M.L. Kingschool en de openbare voor speciaal basisonderwijs Hildebrand. In het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs 2007-2010 is voor de vervangende nieuwbouw van de beide scholen een investeringsbedrag opgenomen. De kosten voor de nieuwbouw van DSK (geheel) en de speeltuinvereniging met toebehoren (voor het deel wat niet uit huuropbrengsten gedekt kan worden) zijn in de grondexploitatie opgenomen.

Indien het overleg omtrent de school niet tot overeenstemming leidt kan worden besloten het deelplan (3) waarin de sloop van het pand is opgenomen te laten vervallen. Hiermee komt in het deelplan (2) waar de nieuwe school staat gepland ruimte vrij voor woningbouw. Een mix van grondgebonden woningen, appartementen, peuterspeelzaal en speeltuin geeft voldoende mogelijkheid het plan in afgeslankte vorm door te kunnen laten gaan.

Bij het plan zijn diverse partijen (markt-, maatschappelijke partijen, etc.) betrokken. Communicatie en participatie binnen het plan spelen derhalve een belangrijke rol. In de plankosten is rekening gehouden met een zeker bedrag aan overlegkosten.

Kwantitatief resultaat eind project

- Woningbouw

sociaal (huur) –	48
sociaal (huur) –	24
midden (koop) –	30
duur (koop) –	61
- Overige commerciële voorzieningen – 360 m² BVO (4 * 90 m²)
- Maatschappelijke voorzieningen – bestaande areaal van 2.491m² BVO wordt vervangen. Daarnaast wordt er 148 m² BVO toegevoegd aan de accommodatie van de voetbalvereniging

Complexnr: 091 DSK Deelgebied 1
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Oost
 Planeconoom: B. Verhoeven
 Projectleider: J. Sloopjes
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2011
 2002 t/m 2011
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

	per 2011 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1	Verwerving	6000											
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	61.998	10.498					10.498	51.500			
3	Milieu onderzoek	6310	1.342	1.342				1.342					
4	Bodemsanering	6320											
5	Hoofdinfrastructuur	6530											
6	Bouwrijpmaken	6400	212.557							212.557			
7	Woonrijpmaken	6520	1.010.280	2.047					2.047	657.952	350.281		
8	VTU, Planontwikkeling	1001	763.396	394.598	89.811	42.408	37.045	55.845	169.489	273.322	95.476		
9	Dotatie Omslagfonds	8500											
10	Dotatie I.S.V.	8500	38.143	38.143				38.143					
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500											
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500											
13	Bijdrage aan derden	6510	1.078.482							517.846	560.636		
14	Overige uitgaven	6540	973.937	325.323			10.078		315.245	190.386	53.000		405.228
Subtotaal 1 t/m 14		4.140.135	771.951		89.811	42.408	47.123	95.330	497.279	1.903.563	1.059.393		405.228
OPBRENGSTEN													
21	Uitgifte woningbouw	8110	-5.023.913							-5.023.913			
22	Uitgifte kantoren	8120											
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130											
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-194.356							-194.356			
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-120.000									-120.000	
26	Bijdrage Gemeente	8800											
27	Bijdrage Provincie	8840											
28	Bijdrage Rijk	8820											
29	Bijdrage derden	8900	-1.220	-1.220					-1.220	-87.000			
30	Overige opbrengsten	8200	-44	-44					-44				
Subtotaal 21 t/m 30		-5.339.533	-1.264						-1.264	-5.305.269			-120.000
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-1.199.398	770.687		89.811	42.408	47.123	95.330	496.015	-3.401.706	1.059.393	-120.000	405.228
EXPLOITATIE													
40	Rente vreemd vermogen	6600	-253.805	51.075	--	1.033	5.047	7.431	11.368	26.196	-26.729	-108.767	-84.824
41	Tijdelijk beheer	6100	7.574	2.193				1.929		264	5.381		
Subtotaal 40 t/m 41		-246.231	53.268		1.033	5.047	9.360	11.368	26.460	-21.348	-108.767	-84.824	-84.560
Saldo uitgaven en opbrengsten		-1.445.629	823.955		90.844	47.455	56.483	106.698	522.475	-3.423.054	950.626	-204.824	320.668
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					90.844	138.299	194.782	301.480	823.955	-2.599.099	-1.648.473	-1.853.296	-1.532.629
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-1.189.322	opbrengst										

Complexnr: 091 DSK Deelgebied 2
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: oost
 Planeconoom: B. Verhoeven
 Projectleider: J. Slootjes
 Code Oneworld: 21091
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2010
 Loopjaar GrEX 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

		per 2010	31-12-2007		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	57.366								57.366			
3	Milieu onderzoek	6310	2.103								2.103			
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwnijpmaken	6400	288.919								288.919			
7	Woonrijpmaken	6520	538.103										538.103	
8	VTU, Planontwikkeling	1001	298.420								149.334	23.869	125.217	
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		1.184.911									497.722	23.869	663.320	
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110	-665.596										-665.596	
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-116.625										-116.625	
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820												
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200												
Subtotaal 21 t/m 30		-782.221										-782.221		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		402.690									497.722	-758.352	663.320	
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	23.542								10.170	10.987	2.385	
41	Tijdelijk beheer	6100	21.847								10.762	11.085		
Subtotaal 40 t/m 41		45.389									20.932	22.072	2.385	
Saldo uitgaven en opbrengsten		448.079									518.654	-736.280	665.705	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow											518.654	-217.626	448.079	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		387.068 tekort												

Complexnr: 091 DSK Deelgebied 3

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: B. Verhoeven

Projectleider: J. Slootjes

Code Oneworld: 21091

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status: Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEx 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

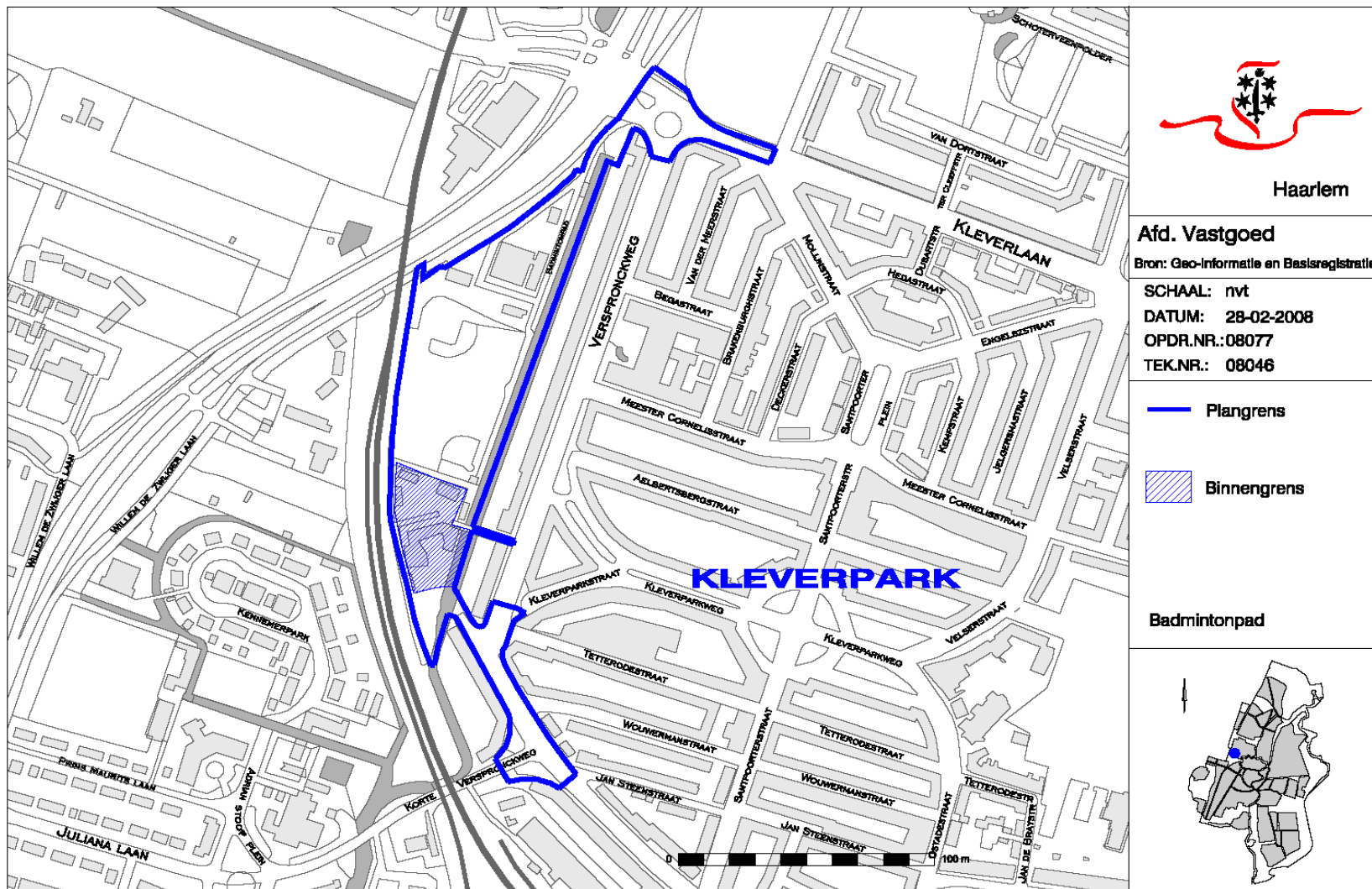
	per 2012 Totaal	31-12-2007		Mutaties							Prognose						
		Boekwaarde	Verplichtingen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011				
INVESTERINGSUITGAVEN																	
1	Verwerving	6000	366.789											366.789			
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	408.915											408.915			
3	Milieu onderzoek	6310	1.542										1.542				
4	Bodemsanering	6320															
5	Hoofdinfrastructuur	6530															
6	Bouwrijpmaken	6400	443.173											443.173			
7	Woonrijpmaken	6520	375.992											134.310			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	430.550										34.761	35.803			
9	Dotatie Omslagfonds	8500												256.088			
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	324.870											67.688			
Subtotaal 1 t/m 14		2.351.831											96.706	101.148	1.606.399	254.278	
OPBRENGSTEN																	
21	Uitgifte woningbouw	8110	-2.517.846													-2.517.846	
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															
30	Overige opbrengsten	8200															
Subtotaal 21 t/m 30		-2.517.846														-2.517.846	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-166.015											96.706	101.148	1.606.399	-2.263.568	
EXPLOITATIE																	
40	Rente vreemd vermogen	6600	94.130											2.149	7.726	44.063	49.870
41	Tijdelijk beheer	6100	44.639											10.762	11.085	22.792	
Subtotaal 40 t/m 41		138.769												12.911	18.811	66.855	49.870
Saldo uitgaven en opbrengsten		-27.246												109.617	119.959	1.673.254	-2.213.698
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow														109.617	229.576	1.902.830	-310.868
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-21.348	opbrengst														

20080101 CONS CONS 091 DSK
Consolidatie Grondexploitaties per 1 januari 2008

Start exploitatie 01-01-2002
Einde exploitatie 2012
Loopjaar Grex 2008
Kosten stijging 3,00%
Opbrengsten stijgij 2,00%
Rente 5,00%

2008 t/m 2012

per einde	31-12-2007		Prognose									
	Boekwaarde	verplichting	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN												
1	Verwerving	6000	366.789			366.789						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	528.279	10.498		108.866						
3	Milieu onderzoek	6310	4.987	1.342		2.103	1.542					
4	Bodemsanering incl subsidie	6320										
5	Hoofdinfrastructuur	6530										
6	Bouwnijpmaken	6400	944.649			501.476		443.173				
7	Woonrijpmaken	6520	1.924.375	2.047		657.952	350.281	538.103	134.310	241.682		
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.492.366	394.598		457.417	155.148	381.305	52.280	51.618		
9	Dotatie Omslagfonds	8500										
10	Dotatie I.S.V.	8500	38.143	38.143								
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500										
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500										
13	Bijdrage aan derden	6510	1.078.482			517.846	560.636					
14	Overige uitgaven	6540	1.298.807	325.323		252.331	116.803	131.434	472.916			
Subtotaal 1 t/m 14			7.676.877	771.951		2.497.991	1.184.410	2.269.719	659.506	293.300		
OPBRENGSTEN												
21	Uitgifte woningbouw	8110	-8.207.355			-5.023.913	-665.596		-2.517.846			
22	Uitgifte kantoren	8120										
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130										
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-310.981			-194.356	-116.625					
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-120.000					-120.000				
26	Bijdrage Gemeente	8800										
27	Bijdrage Provincie	8840										
28	Bijdrage Rijk	8820										
29	Bijdrage derden	8900	-1.220	-1.220		-87.000						
30	Overige opbrengsten	8200	-44	-44								
Subtotaal 21 t/m 30			-8.639.600	-1.264		-5.305.269	-782.221	-120.000	-2.517.846			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-962.723	770.687		-2.807.278	402.189	2.149.719	-1.858.340	293.300		
EXPLOITATIEUITGAVEN												
40	Rente vreemd vermogen	6600	-136.132	51.075		-14.410	-90.054	-38.376	-34.690	-9.677		
41	Tijdelijk beheer	6100	74.060	2.193		26.905	22.170	22.792				
Subtotaal 40 t/m 41			-62.072	53.268		12.495	-67.884	-15.584	-34.690	-9.677		
Saldo uitgaven en opbrengsten			-1.024.795	823.955		-2.794.783	334.305	2.134.135	-1.893.030	283.623		
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						-1.970.828	-1.636.523	497.612	-1.395.418	-1.111.795		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			-823.603	opbrengst								



7 Badmintonpad

Ruimtelijke analyse

Op de plek waar thans honk- en softbalaccommodatie Kinheim is gelegen heeft de Raad ingestemd met de bouw van een nieuwe VMBO-school, sportgelegenheid en woningbouw

Het **Sterrencollege** komt aan het Badmintonpad, in combinatie met commerciële sport en nieuwe badmintonhal voor vereniging Duinwijk

Op en nabij het sportcomplex is het mogelijk in beperkte mate woningbouw toe te voegen. Deze woningbouw wordt om twee redenen toegevoegd:

1. genereert middelen voor de sportontwikkeling
 2. woningen op maaiveld bevorderen sociale veiligheid in het gebied.
- Appartementen kunnen worden ingepast in een toren in de kruising spoor en Randweg of meer noordelijk (blok) aan de Randweg op het sportcomplex. Daarnaast zal ruimte worden gezocht voor een beperkt aantal grondgebonden woningen. In de VO-fase zal de inpassing van de woningbouw worden uitgewerkt. Keuze bestaat uit twee varianten met naar inschatting een 20 á 30 woningen, wordt voorgesteld de bevoegdheid tot het

Bij de eerdere onderzoeken is aangegeven dat de sportontwikkeling goed en sociaal veilig bereikbaar en vindbaar moet worden gerealiseerd. Omdat sport ook autoverkeer aantrekt, is het verstandig deze accommodatie te vestigen nabij de parkeervoorzieningen en nabij de auto-ontsluiting van het gebied.

Verder wordt de nodige aandacht besteed aan een goede openbare ruimte. Hierbij wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden voor het ontwikkelen van de school, de inrichting van de openbare ruimte en de beide nog te handhaven bestaande functies (Duivensportvereniging de Snelvlieger en horecagelegenheid de Rotonde).

Status van het project

Middels Raadsbesluit 092/2007 is de grondexploitatie geopend.

Financieel resultaat

Het tekort van de grondexploitatie (2,036 M€ per 01-01-2008) is voorzien en wordt gedekt binnen de budgetruimte voor de VMBO-scholen (IP2006, volgnr. 76.01), zodat deze exploitatie geen invloed heeft op de Reserve Grondexploitaties

Risico's

- Indien overschrijdingen draagkracht vereniging of school te boven gaat loopt de gemeente altijd een risico dat moet worden afgewogen om het risico (mede) te dragen of het project stop te zetten. Omdat met de betrokken partijen, die het opdrachtgeverschap gaan vervullen meerdere malen is overlegd en de financiële haalbaarheid zowel in als extern is onderzocht vinden wij de te lopen risico's aanvaardbaar.
- Het niet, of niet op tijd verkrijgen van de NOC-NSF bijdrage door de vereniging. Gezien de beschikbare gegevens, is de kans van optreden niet groot.
- Tot en met het opstellen van het voorlopig ontwerp worden kosten gemaakt om de nieuwe sportaccommodatie te kunnen realiseren. Daartoe worden kosten gemaakt. Na het voorlopig ontwerp wordt door de drie toekomstige eigenaren een ontwikkelaar gezocht. Hier ligt een aanbestedingsrisico, die of gepaard kan gaan met hogere kosten of zelfs afhaken van één of meer partijen.

Planning

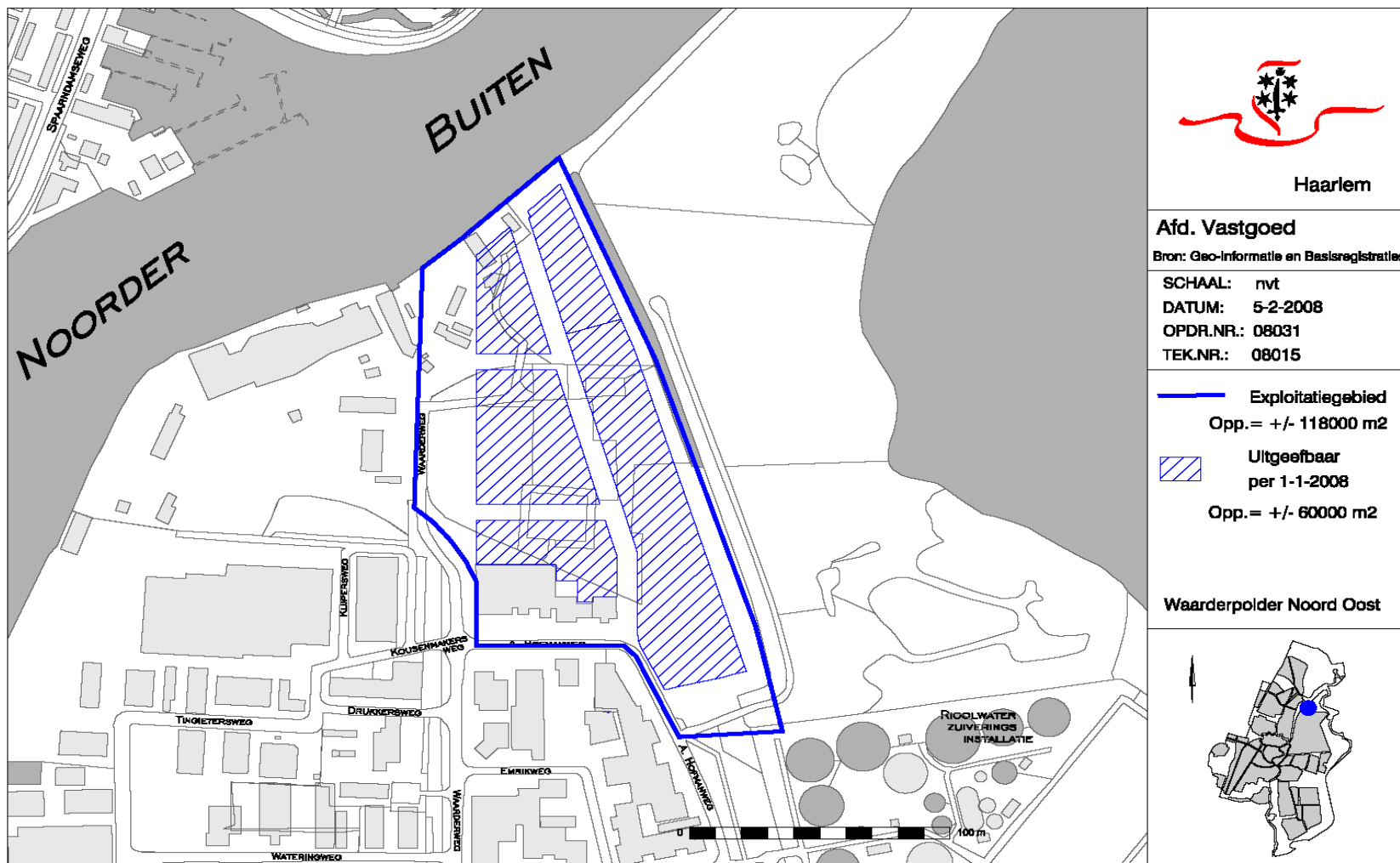
- VO ter goedkeuring in B&W: juni 2007; tkn cie Samenleving en ontwikkeling
- Afgifte bouwvergunning december 2007
- Start bouw januari 2008
- Oplevering december 2009
- Gereed na sloop bestaande sportfuncties en herinrichting voorjaar 2009

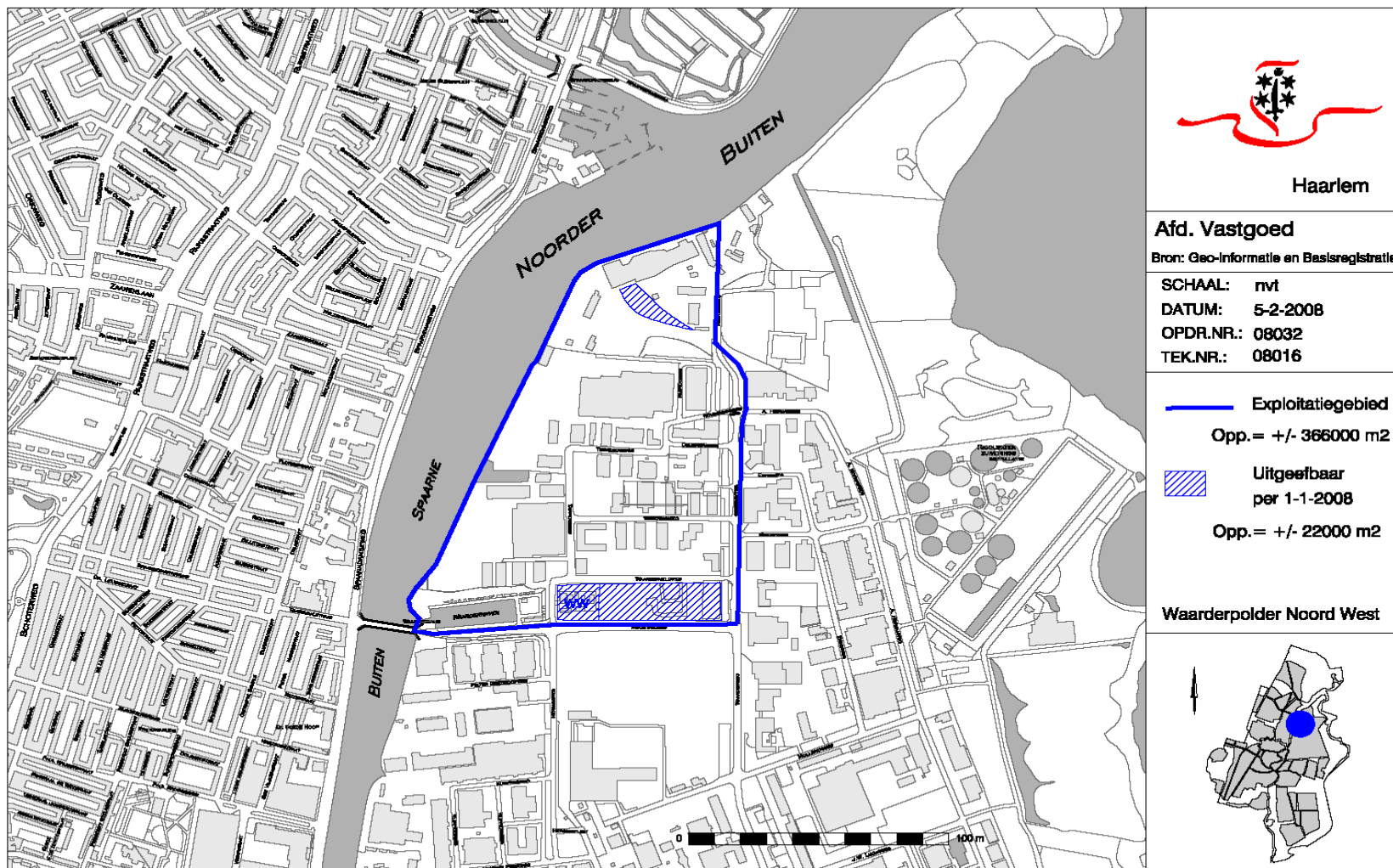
Complexnr: 157 Badmintonpad
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Noord
 Planeconoom: O. Vergers
 Projectleider: A. Kuiper
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

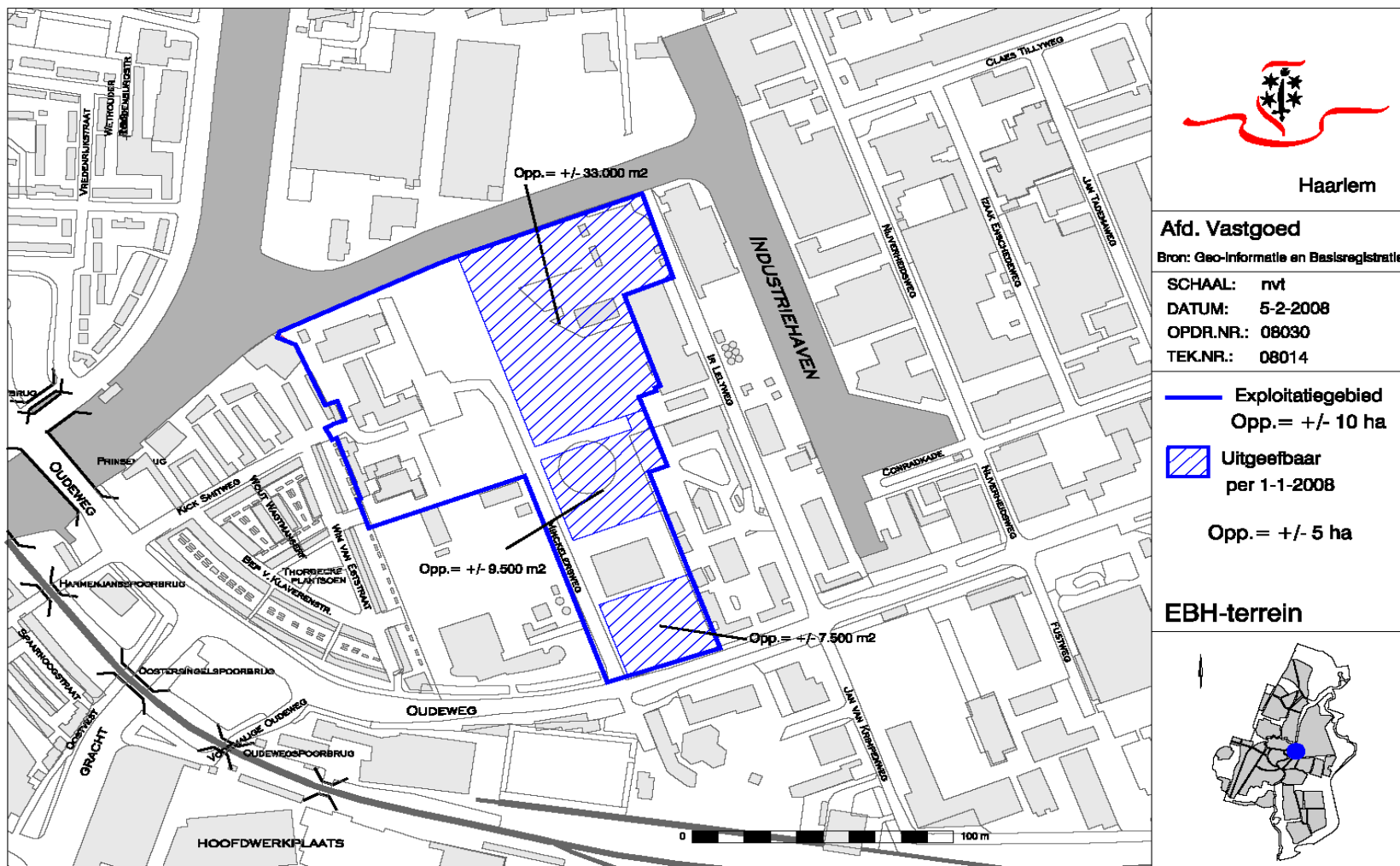
Start exploitatie 01-01-2007
 Einde exploitatie 2011
 Loopjaar GrEX 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2007 t/m 2016

		per 2011	31-12-2007		Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	1.208.328			159.158	1.049.170							
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	268.520				268.520							
3	Milieu onderzoek	6310	16.505			16.505								
4	Bodemsanering	6320	53.704			53.704								
5	Hoofdinfrastructuur	6530	848.428			165.804	398.484	284.140						
6	Bouwnijpmaken	6400	532.671			214.816	317.855							
7	Woonrijpmaken	6520	945.572				465.799	479.773						
8	VTU, Planontwikkeling	1001	998.840	13.521	13.521	158.835	433.478	210.000	183.006					
9	Dotatie Omslagfonds	8500												
10	Dotatie I.S.V.	8500												
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500												
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	1.308.229				1.308.229							
13	Bijdrage aan derden	6510	154.517			154.517								
14	Overige uitgaven	6540	654.304			211.687	218.038	224.579						
Subtotaal 1 t/m 14		6.989.618	13.521		13.521	1.135.026	4.459.573	1.198.492	183.006					
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110	-1.961.420				-1.961.420							
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-244.913				-244.913							
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-2.565.750				-2.565.750							
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820												
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200												
Subtotaal 21 t/m 30		-4.772.083					-4.772.083							
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		2.217.535	13.521		13.521	1.135.026	-312.510	1.198.492	183.006					
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	258.288	294	--	294	23.391	52.361	69.574	112.668				
41	Tijdelijk beheer	6100												
Subtotaal 40 t/m 41		258.288	294			294	23.391	52.361	69.574	112.668				
Saldo uitgaven en opbrengsten		2.475.823	13.815		13.815	1.158.417	-260.149	1.268.066	295.674					
Cumulative BoekWaarde Cashflow					13.815	1.172.232	912.084	2.180.150	2.475.823					
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		2.036.866	tekort											







Haarlem

Afd. Vastgoed

Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties

SCHAAL: nvt

DATUM: 5-2-2008

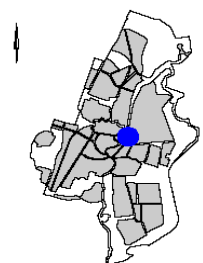
OPDR.NR.: 08030

TEK.NR.: 08014

— Exploitatiegebied
Opp. = +/- 10 ha

▨ Uitgeefbaar
per 1-1-2008
Opp. = +/- 5 ha

EBH-terrein



8 Waarderpolder/EBH

Ruimtelijke analyse

Op het bedrijvenpark Waarderpolder vinden in het kader van het programma herstructurering Waarderpolder vele activiteiten en/of werkzaamheden plaats die geheel of gedeeltelijk vanuit de grondexploitatie gefinancierd worden. Het zwaartepunt van de werkzaamheden heeft de afgelopen jaren gelegen in het noordwesten (Waarderveld tot voormalig RIDS-terrein) en het zuidwesten (Nieuwe Energie, Minckelersweg) van de Waarderpolder. Vanuit het deelprogramma bereikbaarheid Waarderpolder worden grote infrastructurele verkeersprojecten voorbereid en binnenkort uitgevoerd. Daarnaast participeert de gemeente samen met het bedrijfsleven in het parkmanagement project om het kwaliteitsniveau van het bedrijvenpark te waarborgen of daar waar het kan te verbeteren. Hierbij moet gedacht worden aan beveiliging, beheer van de openbare ruimte, collectieve contracten en duurzame projecten. Een succesvol innovatieprogramma bevordert ondertussen de modernisering van het bedrijfsleven. Hieronder zal een beknopt overzicht worden gegeven van de activiteiten die in 2007 hebben plaatsgevonden en/of de komende jaren zullen worden uitgevoerd.

Status van het project

Deelgebied Noordwest

De aanleg van de Schoterbrug (onderdeel deelprogramma Bereikbaarheid Waarderpolder) is gestart. Het bouwrijp maken van het Waarderveld is als gevolg van de Flora- en Faunawet en protesten van omwonenden vertraagd. Er wordt gestreefd naar uitvoering in 2008. Als de grond op het Waarderveld bouwrijp is gemaakt, kunnen daar eveneens bedrijfskavels worden uitgegeven en is daarmee de revitalisering van dit deel van de Waarderpolder voltooid. Het gebied ten noorden van de Schoterbrug zal in het projectplan Noordkop Waarderpolder worden betrokken en tezamen met deelgebied Noordoost worden gerevitaliseerd.

Deelgebied Noordoost

De vraag naar bedrijfsgrond in de Waarderpolder neemt onveranderd toe. De uitvoering van de Schoterbrug is gestart. Juni 2007 zijn de kredieten verstrekt om de eerste fase bouwrijp te maken en bijbehorende saneringen. De uitvoering is iets vertraagd en zal in 2008 plaatsvinden. Deze werkzaamheden zullen in nauw overleg met de werkzaamheden van de Schoterbrug worden afgestemd.

Deelgebied Zuidwest (EBH)

In de omgeving van de Minckelersweg zijn de omvangrijke bodemsaneringen inmiddels afgerond met uitzondering van het NUON-terrein. De uitvoering daarvan is echter in handen van de provincie, de gemeente doet daarin een bijdrage vanuit de exploitatie. De uitvoering van de diepere (eeuwigduurende) grondwatersanering in het gebied was vertraagd als gevolg van een tegenvallend aanbestedingsresultaat, maar inmiddels is overeenstemming. De kredieten hiervoor zijn verstrekt in september 2007. Tweede kwartaal 2008 wordt het systeem aangelegd.

Door het gemeentebestuur is besloten Spaarnelands NV te verplaatsen naar de kop van de Lelyweg (tegen de Industriehaven). De gemeente zal de noodzakelijke sanering in combinatie met Spaarnelands NV worden uitgevoerd. De feitelijke verplaatsing wordt door Spaarnelands NV zelf uitgevoerd. Het huidige terrein aan de Oudeweg zal dan naar de afdeling Vastgoed overgaan en wordt een nieuwe ontwikkellocatie.

Overige gebieden

In de drie hiervoor aangegeven deelgebieden zijn de meeste werkzaamheden gepland met als doel het creëren van nieuw uit te geven terrein en inkomsten te genereren voor de stad. In de rest van de Waarderpolder wordt de kwaliteit van het gebied bewaakt en waar nodig verbeterd. Daarvoor participeert de gemeente al enige jaren in parkmanagement samen met het bedrijfsleven in de Waarderpolder. Uiteraard kost dat in eerste instantie geld (programma-management), maar dat verdient zichzelf terug doordat de grondprijs en de aantrekkingskracht van de Waarderpolder als geheel op peil wordt gehouden. Het bedrijventerrein Waarderpolder is nog altijd in trek bij het bedrijfsleven en dat moet uiteraard zo blijven.

Financieel resultaat

Het resultaat van de exploitatie Waarderpolder is op eindwaarde (31-12-2012) met € 0,7 miljoen verbeterd tot een opbrengst van € 14,3 miljoen. Op contante waarde (1-1-2008) betekent dit een verbetering van € 1,1 miljoen tot een opbrengst van € 11,2 miljoen.

Belangrijkste oorzaak van deze verbetering is de stagnatie in de uitvoering van deelgebied Noordoost, waardoor de rente-inkomsten zijn toegenomen.

Risico's

Het Waarderveld moet komend jaar klaar worden gemaakt voor verkoop. Het terrein hoeft daarvoor alleen nog maar te worden opgehoogd. Stagnatie van deze werkzaamheden kunnen leiden tot uitstel van verkoop en daardoor de rente-inkomsten negatief gaan beïnvloeden.

In de Waarderpolder zal de komende jaren waarschijnlijk meer oppervlaktewater moeten worden gerealiseerd dan in de huidige plannen is voorzien. De exacte omvang van de hoeveelheid en kosten worden dit jaar inzichtelijk gemaakt. Indien de kosten voor de aanleg van het water deels voor rekening van de exploitatie zullen komen, zal het resultaat negatief worden beïnvloed.

In de Noordkop zijn beschermde planten- en diersoorten aangetroffen. De effecten daarvan op de realisatie van het bedrijventerrein worden in 2008 in beeld gebracht.

De toegezegde HIRB-subsidie zal op basis van nacalculatie worden uitgekeerd. Lagere investeringskosten en/of te late uitvoering van de (civiele) werkzaamheden kunnen leiden tot een lagere subsidie-uitkering.

De exploitatie Waarderpolder heeft een grote cashflow. Wijzigingen in de plannen kunnen de rente negatief beïnvloeden.

Kwantitatief resultaat eind project

Ca. 150 ha hoogwaardig bedrijventerrein.



20080101 CONS WP DEF MPG2007

Consolidatie Grondexploitaties per 1 januari 2008

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2012
 Loopjaar Grex 2008
 Kosten stijging 3,00%
 Opbrengsten stijgig 2,00%
 Rente 5,00%

2008 t/m 2012

	per einde	31-12-2007		Prognose										
		Boekwaarde	verplichting	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	5.363.936	5.134.299			229.637							
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	1.487.305	1.437.305			50.000							
3	Milieu onderzoek	6310	351.603	54.718	65.895	67.871	163.119							
4	Bodemsanering incl subsidie	6320	24.156.275	10.348.380	3.850.000	4.047.470		891.993	5.018.432					
5	Hoofdinfrastructuur	6530	4.035.882		1.147.170			2.507.087	381.625					
6	Bouwruijpmaken	6400	10.056.304	3.515.185	2.626.036	1.699.040	1.204.100	1.011.943						
7	Woonrijpmaken	6520	37.406.460	31.266.039	511.448	1.155.218	797.422	1.429.744	2.246.589					
8	VTU, Planontwikkeling	1001	12.219.000	5.783.239	2.310.207	1.167.320	1.485.680	1.029.100	443.454					
9	Dotatie Omslagfonds	8500	4.837.950	3.750.126	516.150	285.135	116.539	170.000						
10	Dotatie I.S.V.	8500												
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500	2.949.571	2.949.571										
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500												
13	Bijdrage aan derden	6510												
14	Overige uitgaven	6540	2.598.581	332.356		1.003.245	1.262.974		6					
Subtotaal 1 t/m 14			105.462.867	64.571.218	11.026.906	9.425.299	5.309.471	7.039.867	8.090.106					
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-100.887.710	-66.996.167	-12.657.785	-7.306.867	-12.481.129	-1.445.762						
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-3.612.455	-349.420	-36.744	-38.030	-3.188.261							
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840	-2.935.974	-672.700	-1.263.274			-1.000.000						
28	Bijdrage Rijk	8820	-3.384.229	-3.384.229										
29	Bijdrage derden	8900	-3.684.747	-2.421.373	-1.263.374									
30	Overige opbrengsten	8200	-1.844.024	-1.844.024										
Subtotaal 21 t/m 30			-116.349.139	-75.667.913	-15.221.177	-7.344.897	-15.669.390	-1.445.762	-1.000.000					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-10.886.272	-11.096.695	-4.194.271	2.080.402	-10.359.919	5.594.105	7.090.106					
EXPLOITATIEUITGAVEN														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-4.667.995	-436.248	-600.820	-714.550	-894.515	-1.137.594	-884.268					
41	Tijdelijk beheer	6100	1.245.795	1.190.058	10.498	10.813	11.138	11.472	11.816					
Subtotaal 40 t/m 41			-3.422.200	753.810	-590.322	-703.737	-883.377	-1.126.122	-872.452					
Saldo uitgaven en opbrengsten			-14.308.472	-10.342.885	-4.784.593	1.376.665	-11.243.296	4.467.983	6.217.654					
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-15.127.478	-13.750.813	-24.994.109	-20.526.126	-14.308.472					
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008				-11.211.062 opbrengst										

Complexnr: 001 Waarderpolder, revitalisering, nader te verdelen

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: S. de Looze

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status: Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEX 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2012 Totaal	31-12-2007		Mutaties							Prognose			
		Boekwaarde	Verplichtingen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320					32.578	-32.578						
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwnijpmaken	6400												
7	Woonrijpmaken	6520												
8	VTU, Planontwikkeling	1001	146.031	146.031		146.031	579.292	-579.292						
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	39.753	39.752				39.752						
Subtotaal 1 t/m 14			185.784	185.783			146.031	611.870	-572.118					
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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												
30	Overige opbrengsten	8200	-146.031	-146.031		-146.031	-65.000	65.000						
Subtotaal 21 t/m 30			-146.031	-146.031		-146.031	-65.000	65.000						
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			39.753	39.752			546.870	-507.118						
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-113.632	-97.023	--		193.591	-201.226	-86.941	-2.447	-3.006	-3.156	-3.314	-3.480
41	Tijdelijk beheer	6100	-2.845	-2.845			29.036	-14.870	-17.011					
Subtotaal 40 t/m 41			-116.477	-99.868			193.591	-172.190	-101.811	-19.458	-3.006	-3.156	-3.314	-3.480
Saldo uitgaven en opbrengsten			-76.724	-60.116			740.461	-679.308	-101.811	-19.458	-3.006	-3.156	-3.314	-3.480
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow							740.461	61.153	-40.658	-60.116	-63.122	-66.278	-69.592	-73.072
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			-60.116	opbrengst										

Complexnr: 002 Waarderpolder, revitalisering, oostpoort II

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: S. de Looze

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEx 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

		per 2012	31-12-2007		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400												
7	Woonrijpmaken	6520	730	730		730								
8	VTU, Planontwikkeling	1001	3.545	3.545		22.333	-18.788							
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	1											
Subtotaal 1 t/m 14		4.276	4.275			23.063	-18.788							
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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												
30	Overige opbrengsten	8200												
Subtotaal 21 t/m 30														
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		4.276	4.275			23.063	-18.788							
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	25.480	25.682	--	26.182	45	-49	-461	-35	-37	-38	-40	-42
41	Tijdelijk beheer	6100	-30.688	-30.688		495	-26.782	-4.401						
Subtotaal 40 t/m 41		-5.208	-5.006			26.677	-26.737	-4.450	-461	-35	-37	-38	-40	-42
Saldo uitgaven en opbrengsten		-932	-731			49.740	-45.525	-4.450	-461	-35	-37	-38	-40	-42
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						49.740	4.215	-235	-696	-731	-767	-806	-846	-888
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			-730 opbrengst											

Complexnr: 003 Waarderpolder, revitalisering, algemeen

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: S. de Looze

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status: Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEX 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

		per 2012	31-12-2007		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwnijpmaken	6400	140.224	140.224		140.224								
7	Woonrijpmaken	6520												
8	VTU, Planontwikkeling	1001												
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			140.224	140.224		140.224								
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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												
30	Overige opbrengsten	8200	-713.914	-713.914		-713.914								
Subtotaal 21 t/m 30			-713.914	-713.914		-713.914								
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-573.689	-573.690		-573.690								
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-912.574	-590.554	--	-240.663	-40.717	-118.773	-133.751	-56.650	-58.278	-61.192	-64.250	-67.464
41	Tijdelijk beheer	6100	-1.309	-1.309				-1.309						
Subtotaal 40 t/m 41			-913.883	-591.863		-240.663	-40.717	-120.082	-133.751	-56.650	-58.278	-61.192	-64.250	-67.464
Saldo uitgaven en opbrengsten			-1.487.572	-1.165.553		-814.353	-40.717	-120.082	-133.751	-56.650	-58.278	-61.192	-64.250	-67.464
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						-814.353	-855.070	-975.152	-1.108.903	-1.165.553	-1.223.831	-1.285.022	-1.349.272	-1.416.736
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			-1.165.551	opbrengst										

Complexnr: 004 Waarderpolder, niet revitalisering, Zuid-West (EBH)

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: S. de Looze

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEx 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2012 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011		
		Boekwaarde	Verplichtingen												
INVESTERINGSUITGAVEN															
1	Vererving	6000	544.672	544.672											
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	124.512	124.512											
3	Milieu onderzoek	6310													
4	Bodemsanering	6320	2.808.011	2.808.011											
5	Hoofdinfrastructuur	6530													
6	Bouwrijpmaken	6400	185.456	185.456											
7	Woonrijpmaken	6520													
8	VTU, Planontwikkeling	1001	3.904	3.904											
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	1												
Subtotaal 1 t/m 14		3.666.556	3.666.555			3.666.555									
OPBRENGSTEN															
21	Uitgifte woningbouw	8110													
22	Uitgifte kantoren	8120													
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-243.109	-243.109											
24	Uitgifte voorzieningen	8140													
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-58.556	-58.556											
26	Bijdrage Gemeente	8800													
27	Bijdrage Provincie	8840													
28	Bijdrage Rijk	8820													
29	Bijdrage derden	8900	-891.500	-891.500											
30	Overige opbrengsten	8200	-103.473	-103.473											
Subtotaal 21 t/m 30		-1.296.638	-1.296.638			-1.296.638									
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		2.369.918	2.369.917			2.369.917									
EXPLOITATIE															
40	Rente vreemd vermogen	6600	8.407.620	5.930.695	--		4.318.420	455.223	316.992	404.311	435.749	448.261	470.674	494.208	518.918
41	Tijdelijk beheer	6100	664.609	664.609			739.321		-74.712						
Subtotaal 40 t/m 41		9.072.229	6.595.304				5.057.741	455.223	242.280	404.311	435.749	448.261	470.674	494.208	518.918
Saldo uitgaven en opbrengsten		11.442.147	8.965.221				7.427.658	455.223	242.280	404.311	435.749	448.261	470.674	494.208	518.918
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow							7.427.658	7.882.881	8.125.161	8.529.472	8.965.221	9.413.482	9.884.156	10.378.363	10.897.282
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			8.965.221 tekort												

Complexnr: 005 Waarderpolder, revitalisering, Noord-Oost

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: S. de Looze

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status: Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEX 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2012 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	
		Boekwaarde	Verplichtingen											
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	229.637										229.637	
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	50.000										50.000	
3	Milieu onderzoek	6310	114.741	21.530									93.211	
4	Bodemsanering	6320	4.944.104	225.901	117.018			108.883			3.826.210		891.993	
5	Hoofdinfrastructuur	6530	381.625											
6	Bouwnijpmaken	6400	2.973.810	13.204						744.563		1.204.100	1.011.943	
7	Woonrijpmaken	6520	4.911.973		13.204						438.218	797.422	1.429.744	
8	VTU, Planontwikkeling	1001	3.671.480	664.340	314.042	6.639	189.199	78.312	76.148	664.837	332.248	613.142	979.172	
9	Dotatie Omslagfonds	8500	367.880							53.040	101.320	43.520	170.000	
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	229.632										229.632	
Subtotaal 1 t/m 14		17.874.882	924.975		465.794	6.639	189.199	187.195	76.148	1.462.440	4.697.996	3.260.664	4.482.852	
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-13.633.452	-1.048.272		-1.048.272				-2.189.058	-1.049.833	-7.900.527	-1.445.762	
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840	-1.000.000											
28	Bijdrage Rijk	8820	-26.650	-26.650				-26.650						
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200	847.737	847.737		847.737								
Subtotaal 21 t/m 30		-13.812.365	-227.185		-200.535			-26.650		-2.189.058	-1.049.833	-7.900.527	-1.445.762	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		4.062.517	697.790		265.259	6.639	189.199	160.545	76.148	-726.618	3.648.163	-4.639.863	3.037.090	
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	649.644	202.924	--	67.859	24.785	20.983	42.744	46.553	35.609	89.085	110.734	38.380
41	Tijdelijk beheer	6100	153.644	97.907		70.124		6.270	26.815	-5.302	10.498	10.813	11.138	11.472
Subtotaal 40 t/m 41		803.288	300.831			137.983	24.785	27.253	69.559	41.251	46.107	99.898	121.872	49.852
Saldo uitgaven en opbrengsten		4.865.805	998.621		403.242	31.424	216.452	230.104	117.399	-680.511	3.748.061	-4.517.991	3.086.942	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					403.242	434.666	651.118	881.222	998.621	318.110	4.066.171	-451.820	2.635.122	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		3.812.485	tekort											

Complexnr: 006 Waarderpolder, rev, Rommelterreintjes

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: S. de Looze

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEx 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

		per 2012	31-12-2007		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320	251.430	251.430		251.134	296							
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400												
7	Woonrijpmaken	6520	55.946	55.946		55.946								
8	VTU, Planontwikkeling	1001	106.301	106.301		106.166	135							
9	Dotatie Omslagfonds	8500	95.941	95.941		95.941								
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	1											
Subtotaal 1 t/m 14		509.619	509.618			509.187	431							
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-2.156.629	-2.156.629		-2.156.629								
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820	-50.171	-50.171					-50.171					
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200	345.268	345.268		345.268								
Subtotaal 21 t/m 30		-1.861.532	-1.861.532			-1.811.361			-50.171					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-1.351.913	-1.351.914			-1.302.174	431		-50.171					
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-951.138	-457.246	--	-292.756	-96.431	17.092	1.736	-86.887	-89.382	-93.851	-98.544	-103.471
41	Tijdelijk beheer	6100	21.520	21.520		21.273	900	-653						
Subtotaal 40 t/m 41		-929.618	-435.726			-271.483	-95.531	16.439	1.736	-86.887	-89.382	-93.851	-98.544	-103.471
Saldo uitgaven en opbrengsten		-2.281.531	-1.787.640			-1.573.657	-95.100	16.439	-48.435	-86.887	-89.382	-93.851	-98.544	-103.471
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						-1.573.657	-1.668.757	-1.652.318	-1.700.753	-1.787.640	-1.877.022	-1.970.873	-2.069.416	-2.172.887
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-1.787.639	opbrengst											

Complexnr: 007 Waarderpolder, revitalisering, Noord-West

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: S. de Looze

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status: Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEX 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2012 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	
		Boekwaarde	Verplichtingen											
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	357.801	357.801		357.801								
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	603.204	603.204		602.982	222							
3	Milieu onderzoek	6310	236.862	33.188		28.616		321		4.251	65.895	67.871	69.908	
4	Bodemsanering	6320	5.380.958	362.526		217.218			127.412	17.896				
5	Hoofdinfrastructuur	6530	3.654.257								1.147.170			
6	Bouwnijpmaken	6400	830.852	501.379							329.473			
7	Woonrijpmaken	6520	2.587.001	2.587.001		430.194	18.371	52.814						
8	VTU, Planontwikkeling	1001	2.716.947	1.719.165		1.240.080	1.039.849	210.929	17.196	78.947				
9	Dotatie Omslagfonds	8500	102.523	20.420		20.420		432.738	107.469	54.070	258.685	23.169	715.928	
10	Dotatie I.S.V.	8500									40.445	41.658		
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500												
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500												
13	Bijdrage aan derden	6510												
14	Overige uitgaven	6540	2.036.587									1.003.245	1.033.342	
Subtotaal 1 t/m 14			18.506.992	6.184.684		3.950.295	1.130.346	696.802	252.077	155.164	1.841.668	1.135.943	1.819.178	2.507.087
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-7.561.755	-4.154.639		-938.536		-1.340.853	-1.167.797	-707.453	-944.850	-856.664	-1.605.602	
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-3.553.899	-290.864			-290.864				-36.744	-38.030	-3.188.261	
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820	-1.388.922	-1.388.922					-1.388.922					
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200	-833.226	-833.226		-833.226								
Subtotaal 21 t/m 30			-13.337.802	-6.667.651		-1.771.762	-290.864	-1.340.853	-2.556.719	-707.453	-981.594	-894.694	-4.793.863	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			5.169.190	-482.967		2.178.533	839.482	-644.051	-2.304.642	-552.289	860.074	241.249	-2.974.685	2.507.087
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	691.930	459.442	--	-3.198	143.046	139.915	150.969	28.710	30.728	62.891	13.780	-24.630
41	Tijdelijk beheer	6100	294.049	294.049		193.825	57.548	57.548	48.655	-5.979				
Subtotaal 40 t/m 41			985.979	753.491		190.627	143.046	197.463	199.624	22.731	30.728	62.891	13.780	-24.630
Saldo uitgaven en opbrengsten			6.155.169	270.524		2.369.160	982.528	-446.588	-2.105.018	-529.558	890.802	304.140	-2.960.905	2.482.457
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						2.369.160	3.351.688	2.905.100	800.082	270.524	1.161.326	1.465.466	-1.495.439	987.017
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			4.822.736	tekort										

Complexnr: 010 Waarderpolder, revitalisering, Zuid-West (EBH)

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: S. de Looze

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEx 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2012 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	
		Boekwaarde	Verplichtingen											
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	57.235	57.235		1.532	55.703							
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320	9.531.069	5.781.069		3.153.879	1.584.306	905.628	113.496	23.760	3.750.000			
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400	5.925.962	2.674.922		1.970.421	676.185	17.995		10.321	1.552.000	1.699.040		
7	Woonrijpmaken	6520	930.000								213.000	717.000		
8	VTU, Planontwikkeling	1001	2.685.574	981.108		564.736	159.345	125.311	77.500	54.216	1.021.152	623.653	59.661	
9	Dotatie Omslagfonds	8500	777.176	154.716		154.716					407.284	142.157	73.019	
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		19.907.017	9.649.050			5.845.284	2.475.539	1.048.934	190.996	88.297	6.943.436	3.181.850	132.680	
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-22.087.652	-4.788.405		-2.014.537			-1.683.549	-1.090.319	-9.523.877	-5.400.370	-2.375.000	
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840	-1.935.974	-672.700			-672.700				-1.263.274			
28	Bijdrage Rijk	8820	-1.647.304	-1.647.304					-1.647.304					
29	Bijdrage derden	8900	-1.263.374								-1.263.374			
30	Overige opbrengsten	8200	-990.524	-990.524		-990.524								
Subtotaal 21 t/m 30		-27.924.828	-8.098.933			-3.005.061		-672.700	-3.330.853	-1.090.319	-12.050.525	-5.400.370	-2.375.000	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-8.017.811	1.550.117			2.840.223	2.475.539	376.234	-3.139.857	-1.002.022	-5.107.089	-2.218.520	-2.242.320	
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-186.147	1.121.847	--	169.175	90.689	382.643	313.196	166.144	5.920	-191.367	-312.337	-395.224
41	Tijdelijk beheer	6100	-510.727	-510.727		81.435	-3.086	-9.172	75.474	-655.378				
Subtotaal 40 t/m 41		-696.874	611.120			250.610	87.603	373.471	388.670	-489.234	5.920	-191.367	-312.337	-395.224
Saldo uitgaven en opbrengsten		-8.714.685	2.161.237			3.090.833	2.563.142	749.705	-2.751.187	-1.491.256	-5.101.169	-2.409.887	-2.554.657	-395.224
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						3.090.833	5.653.975	6.403.680	3.652.493	2.161.237	-2.939.932	-5.349.819	-7.904.477	-8.299.701
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-6.828.183	opbrengst											

Complexnr: 098 Waarderpolder, niet revitalisering, algemeen

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost
 Planeconoom: F. Jansen
 Projectleider: S. de Looze
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2012
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2012 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1 Verwerving	6000	4.231.826	4.231.826		4.016.690	-26.302	241.438						
2 Slopen, ontruimen, blinderen	6200	652.354	652.354		614.854			37.500					
3 Milieu onderzoek	6310												
4 Bodemsanering	6320	1.240.703	919.443		919.443					100.000	221.260		
5 Hoofdinfrastructuur	6530												
6 Bouwnijpmaken	6400												
7 Woonrijpmaken	6520	28.920.810	28.622.362		28.594.602	1.343		1.034	25.383	298.448			
8 VTU, Planontwikkeling	1001	2.885.218	2.158.845		908.994		408.435	407.825	433.591	365.533	188.250	96.949	49.928
9 Dotatie Omslagfonds	8500	3.494.430	3.479.049		3.479.049					15.381			
10 Dotatie I.S.V.	8500												
11 Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500	2.949.571	2.949.571		2.949.571								
12 Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500												
13 Bijdrage aan derden	6510												
14 Overige uitgaven	6540	292.604	292.604		292.604								
Subtotaal 1 t/m 14		44.667.516	43.306.054		41.775.807	-24.959	649.873	446.359	458.974	779.362	409.510	96.949	49.928
OPBRENGSTEN													
21 Uitgifte woningbouw	8110												
22 Uitgifte kantoren	8120												
23 Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-55.205.113	-54.605.113		-53.952.358		-270.242	-382.513				-600.000	
24 Uitgifte voorzieningen	8140												
25 Bijdrage I.S.V.	8300												
26 Bijdrage Gemeente	8800												
27 Bijdrage Provincie	8840												
28 Bijdrage Rijk	8820	-271.182	-271.182					-271.182					
29 Bijdrage derden	8900	-1.529.873	-1.529.873		-1.529.873								
30 Overige opbrengsten	8200	-249.861	-249.861		-249.861								
Subtotaal 21 t/m 30		-57.256.029	-56.656.029		-55.732.092	-24.959	379.631	-207.336	458.974	779.362	409.510	-600.000	49.928
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-12.588.513	-13.349.975		-13.956.285	-24.959	379.631	-207.336	458.974	779.362	409.510	-503.051	49.928
EXPLOITATIE													
40 Rente vreemd vermogen	6600	-12.279.178	-7.032.015	--	-3.393.660	-1.031.158	-719.530	-911.985	-975.682	-970.635	-987.596	-1.034.751	-1.100.582
41 Tijdelijk beheer	6100	657.542	657.542		529.393		23.267	19.782	85.100				
Subtotaal 40 t/m 41		-11.621.636	-6.374.473		-2.864.267	-1.031.158	-696.263	-892.203	-890.582	-970.635	-987.596	-1.034.751	-1.100.582
Saldo uitgaven en opbrengsten		-24.210.149	-19.724.448		-16.820.552	-1.056.117	-316.632	-1.099.539	-431.608	-191.273	-578.086	-1.537.802	-1.050.654
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-16.820.552	-17.876.669	-18.193.301	-19.292.840	-19.724.448	-19.915.721	-20.493.807	-22.031.609	-23.082.263
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-18.969.285	opbrengst										

Complexnr: 098 Waarderpolder, niet revitalisering, algemeen

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: F. Jansen

Projectleider: S. de Looze

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2012

Loopjaar GrEx 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

Vervolg 2012 t/m 2021

		per 2012	31-12-2007		Prognose									
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	4.231.826	4.231.826										
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	652.354	652.354										
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320	1.240.703	919.443										
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400												
7	Woonrijpmaken	6520	28.920.810	28.622.362										
8	VTU, Planontwikkeling	1001	2.885.218	2.158.845	25.713									
9	Dotatie Omslagfonds	8500	3.494.430	3.479.049										
10	Dotatie I.S.V.	8500												
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500	2.949.571	2.949.571										
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500												
13	Bijdrage aan derden	6510												
14	Overige uitgaven	6540	292.604	292.604										
Subtotaal 1 t/m 14			44.667.516	43.306.054	25.713									
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-55.205.113	-54.605.113										
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820	-271.182	-271.182										
29	Bijdrage derden	8900	-1.529.873	-1.529.873										
30	Overige opbrengsten	8200	-249.861	-249.861										
Subtotaal 21 t/m 30			-57.256.029	-56.656.029										
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-12.588.513	-13.349.975	25.713									
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-12.279.178	-7.032.015	--	-1.153.599								
41	Tijdelijk beheer	6100	657.542	657.542										
Subtotaal 40 t/m 41			-11.621.636	-6.374.473		-1.153.599								
Saldo uitgaven en opbrengsten			-24.210.149	-19.724.448		-1.127.886								
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-24.210.149									
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			-18.969.285	opbrengst										

9 FUCA: Amsterdamse Buurt, Leidse Buurt, Wisselwoningen

Ruimtelijke analyse

Het project consolidatie FUCA bestaat uit een drietal projecten, de FUCA Amsterdamse buurt, de FUCA Leidsebuurt en de exploitatie Wisselwoningen. De samenhangende factor is het programma voor woningen met funderingsproblemen. De houten palen fundering is ernstig aangetast door een bacterie waardoor de huizen onder andere verzakken. Het FUCA-programma bestaan uit deelprojecten sloop/nieuwbouw en renovatie. Het project Wisselwoningen betreft een aantal woningen die worden ingezet als tijdelijke huisvesting voor huishoudens waarvan de woningen aangepakt wordt.

Status van het project

Funderingsherstel is op alle locaties afgerond. De nieuwbouwprojecten zijn in alle stadia van voorbereiding en ontwikkeling. In het tweede kwartaal 2007 is in het kader van het particulier opdrachtgeverschap gestart met de bouw van de woningen in de Klarenbeekstraat, de Klarenbeek/Voorzorgstraat en de Leidsestraat. Eind 2006 was van deze drie locaties 40 % van de bouwkavels verkocht. De overige 60 % is via een NVM makelaarskantoor verkocht. Inmiddels is ook de bouw van de Leidsezijstraat gestart en zijn alle woningen hier verkocht. Voor de Palmstraat/ Van Marumstraat is een bouwvergunning afgegeven en is de aanbestedingsprocedure opgestart. Op deze locatie wordt door twee particuliere eigenaren meegedaan aan de herontwikkeling. De overige te realiseren woningen zullen via een NVM makelaar te koop aangeboden worden.

Voor de locaties Westergracht en Ruychaverstraat is een onteigeningsprocedure in gang gezet. De panden aan de Ruychaverstraat zijn inmiddels in eigendom van gemeente en worden in het eerste kwartaal van 2008 per openbare inschrijving, onder voorwaarde van herontwikkeling in particulier opdrachtgeverschap, aan een ontwikkelaar verkocht.

Ook in de Amsterdamse buurt is er naast funderingsherstel volop gewerkt aan het realiseren van nieuwbouw. Zo zijn in 2004 de woningen aan de Lijnbaanstraat opgeleverd en kon de nieuwbouw aan de Herensingel 101-155 medio 2005 in gebruik genomen worden. Voor een vijftal locaties bleek door diverse factoren, het moeilijk om een sloop/nieuwbouwproject op te starten.

Drie locaties zijn in 2007, per openbare inschrijving en met een sloop/nieuwbouw danwel herstelverplichting, met een goed verkoopresultaat verkocht. Het 4^e blok is op dit moment in actieve verkoop. Op één locatie wordt opnieuw onderzocht of een ontwikkelaar samen met de zittende eigenaren een sloop/nieuwbouwproject op kan starten.

De panden die in het deelproject wisselwoningen opgenomen waren, zijn conform de nota optimalisering grotendeels in 2005 afgestoten. De laatste wisselwoning zal in 2008 worden afgestoten.

Financieel resultaat

In 2007 heeft het project FUCA kunnen profiteren van de marktwerking. Drie locaties in de Amsterdamse buurt zijn middels openbare inschrijving en met goede verkoopresultaten verkocht. De verkoop van woningen in de nieuwbouwprojecten in de Leidsebuurt is voorspoedig verlopen. In het kader van het opheffen van oude reserves en voorzieningen woningbouw (Bestuursrapportage 2007-II) is een aantal boekingen/ betalingen ten gunste van het tekort op de FUCA grondexploitaties ad 1,2 miljoen gedaan. De geprognoseerde verwervingskosten in het kader van de onteigening blijven een onzekere factor en zijn derhalve naar boven bijgesteld.

In het MPG 2006 was het eindresultaat van de geconsolideerde exploitatie FUCA geraamd op € 3.260.000,- tekort. Voor dit tekort was reeds een voorziening ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht.

Het eindresultaat van de geconsolideerde exploitatie FUCA MPG 2007 is geraamd op € 2.050.000,- tekort.

Risico's

De risico's van dit project betreffen met name de nog te maken kosten voor de aankopen en de geraamde opbrengsten. De opbrengst van de nog aan te kopen percelen is geraamd op basis van de onteigening en er is rekening gehouden met kosten voor de onteigeningsprocedure. De waarde zal uiteindelijk door externe onteigeningsdeskundigen worden vastgesteld. Op dit moment is dan ook niet inzichtelijk wat deze onteigeningsprocedure voor consequenties heeft voor het tekort op de Grex.

De grondopbrengsten zijn geraamd op basis van een residuele waardebeoordeling. De VON-prijs minus alle kosten levert de uiteindelijke grondprijs op. Voor de locatie Palmstraat/Van Marumstraat moeten de VON-prijzen thans nog definitief vastgesteld worden. Daarnaast speelt het aanbestedingsrisico waarbij de bouwkosten hoger uitvallen dan de, door een extern calculatiebureau, geraamd is.

Om de financiële risico's voor de locaties Ruychaverstraat en Westergracht te verkleinen, is besloten deze in het kader van particulier opdrachtgeverschap per openbare inschrijving aan een ontwikkelaar te verkopen.

Kwantitatief resultaat eind project

Dit project is gericht op de vernieuwing van de gebieden met funderingsproblemen in de Amsterdamse en de Leidsebuurt. De ingezette vernieuwing voorkomt achteruitgang van de genoemde wijken.

Bijdrage aan stedelijke programma's

De FUCA exploitaties dragen bij tot het programma Stadvernieuwing/leefbaarheid.

Complexnr: 027 FUCA Amsterdamse Buurt

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel:

Planeconoom: B. Verhoeven

Projectleider: W. van Dijk

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2008

Loopjaar GrEx 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

		per 2008 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	2009	2010	2011
			Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Vererving	6000	12.819.624	12.819.624	8.322.502	2.526.274	1.921.933	48.915						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	852.781	727.646	95.116	514.768	117.762				125.135			
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320	245.923	288	288						245.635			
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400	1.096.292	1.096.292	741.684	276.113	78.226	269						
7	Woonrijpmaken	6520	4.778	4.778					4.778					
8	VTU, Planontwikkeling	1001	987.242	908.132	214.618	323.328	310.729	35.469	6.917	17.071	79.110			
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	1.636	1.636	120.180		-120.180			1.636				
Subtotaal 1 t/m 14		16.008.276	15.558.396		9.494.388	3.640.483	2.308.470	84.653	11.695	18.707	449.880			
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110	-10.286.913	-9.391.913	-2.000.397	-4.053.912	-631.799	-1.694.480	-71.012	-940.313	-895.000			
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-3.693.754	-3.693.754	-2.101.938	-979.544			-612.272	-1.200.000				
26	Bijdrage Gemeente	8800	-1.700.000	-1.700.000					-500.000					
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820												
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200	-13.522	-13.522					-13.522					
Subtotaal 21 t/m 30		-15.694.189	-14.799.189		-4.102.335	-5.033.456	-631.799	-1.694.480	-1.196.806	-2.140.313	-895.000			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		314.087	759.207		5.392.053	-1.392.973	1.676.671	-1.609.827	-1.185.111	-2.121.606	-445.120			
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	1.626.953	1.519.207	537.382	153.147	79.440	306.576	245.593	197.069	107.746			
41	Tijdelijk beheer	6100	63.550	48.550	-11.353	10.767	13.886	46.924	-13.217	1.543	15.000			
Subtotaal 40 t/m 41		1.690.503	1.567.757		526.029	163.914	93.326	353.500	232.376	198.612	122.746			
Saldo uitgaven en opbrengsten		2.004.590	2.326.964		5.918.082	-1.229.059	1.769.997	-1.256.327	-952.735	-1.922.994	-322.374			
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					5.918.082	4.689.023	6.459.020	5.202.693	4.249.958	2.326.964	2.004.590			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		1.909.133	tekort											

Complexnr: 028 FUCA Ld Buurt-Roz Prieel - Transvlbrt

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel:

Planeconoom: B. Verhoeven

Projectleider: W. van Dijk

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2008

Loopjaar GrEX 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2008 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	2009	2010	2011
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1	Verwerving	6000	5.101.290	3.312.956		1.256.151	601.032	246.995	613.430	595.348	1.788.334		
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	445.947	284.947			-901	83		49.876	161.000		
3	Milieu onderzoek	6310	2.776	2.776					2.776				
4	Bodemsanering	6320	229.556	29.556				7.968		7.596	200.000		
5	Hoofdinfrastructuur	6530											
6	Bouwnijpmaken	6400	183.177	183.177				137.899	10.299	34.979			
7	Woonrijpmaken	6520											
8	VTU, Planontwikkeling	1001	875.881	545.027		8.421	16.566	32.611	95.279	132.651	259.499	330.854	
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	2.614.808	1.065.324					26.846	447.605	590.873	1.549.484	
14	Overige uitgaven	6540	14.186	14.186						14.186			
Subtotaal 1 t/m 14			9.467.621	5.437.949		1.264.572	616.697	425.556	748.630	865.116	1.517.378	4.029.672	
OPBRENGSTEN													
21	Uitgifte woningbouw	8110	-4.536.062	-1.939.310					-455.813	-396.003	-1.087.494	-2.596.752	
22	Uitgifte kantoren	8120											
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130											
24	Uitgifte voorzieningen	8140											
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-2.411.176	-2.411.176		-1.148.150	-652.608			-274.668	-335.750		
26	Bijdrage Gemeente	8800											
27	Bijdrage Provincie	8840											
28	Bijdrage Rijk	8820											
29	Bijdrage derden	8900	-2.183.037	-447.623							-447.623	-1.735.414	
30	Overige opbrengsten	8200	-13.868	-13.868							-13.868		
Subtotaal 21 t/m 30			-9.144.143	-4.811.977		-1.148.150	-652.608		-455.813	-670.671	-1.884.735	-4.332.166	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			323.478	625.972		116.422	-35.911	425.556	292.817	194.445	-367.357	-302.494	
EXPLOITATIE													
40	Rente vreemd vermogen	6600	468.420	420.214	--	31.798	114.390	100.714	38.437	58.976	75.899	48.206	
41	Tijdelijk beheer	6100	45.527	34.550		-3.586	-36.804	-24.283	79.854	9.067	10.302	10.977	
Subtotaal 40 t/m 41			513.947	454.764		28.212	77.586	76.431	118.291	68.043	86.201	59.183	
Saldo uitgaven en opbrengsten			837.425	1.080.736		144.634	41.675	501.987	411.108	262.488	-281.156	-243.311	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						144.634	186.309	688.296	1.099.404	1.361.892	1.080.736	837.425	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			797.548	tekort									

Complexnr: 029 FUCA Wisselwoningen

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel:

Planeconoom: B. Verhoeven

Projectleider: W. van Dijk

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2008

Loopjaar GrEx 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

		per 2008	31-12-2007		2002	2003	2004	2005	2006	2007	Prognose	2009	2010	2011
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	2008			
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	328.168	328.168	818.443		-490.275							
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400												
7	Woonrijpmaken	6520												
8	VTU, Planontwikkeling	1001	82.551	82.551	48.712	1.203	389	21.538	2.845	7.864				
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		410.719	410.719		867.155	1.203	-489.886	21.538	2.845	7.864				
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110	-1.221.938	-1.065.938	-285.882	-215.000	-100.000	-28.000	-437.056		-156.000			
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300			-120.180		120.180							
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820												
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200												
Subtotaal 21 t/m 30		-1.221.938	-1.065.938		-406.062	-215.000	20.180	-28.000	-437.056		-156.000			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-811.219	-655.219		461.093	-213.797	-469.706	-6.462	-434.211	7.864	-156.000			
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	108.612	136.935	34.470	88.804	49.555	-2.079	-9.045	-24.770	-28.323			
41	Tijdelijk beheer	6100	14.233	14.233	10.379	2.161	-1.895	1.978	-333	1.943				
Subtotaal 40 t/m 41		122.845	151.168		44.849	90.965	47.660	-101	-9.378	-22.827	-28.323			
Saldo uitgaven en opbrengsten		-688.374	-504.051		505.942	-122.832	-422.046	-6.563	-443.589	-14.963	-184.323			
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					505.942	383.110	-38.936	-45.499	-489.088	-504.051	-688.374			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			-655.594	opbrengst										

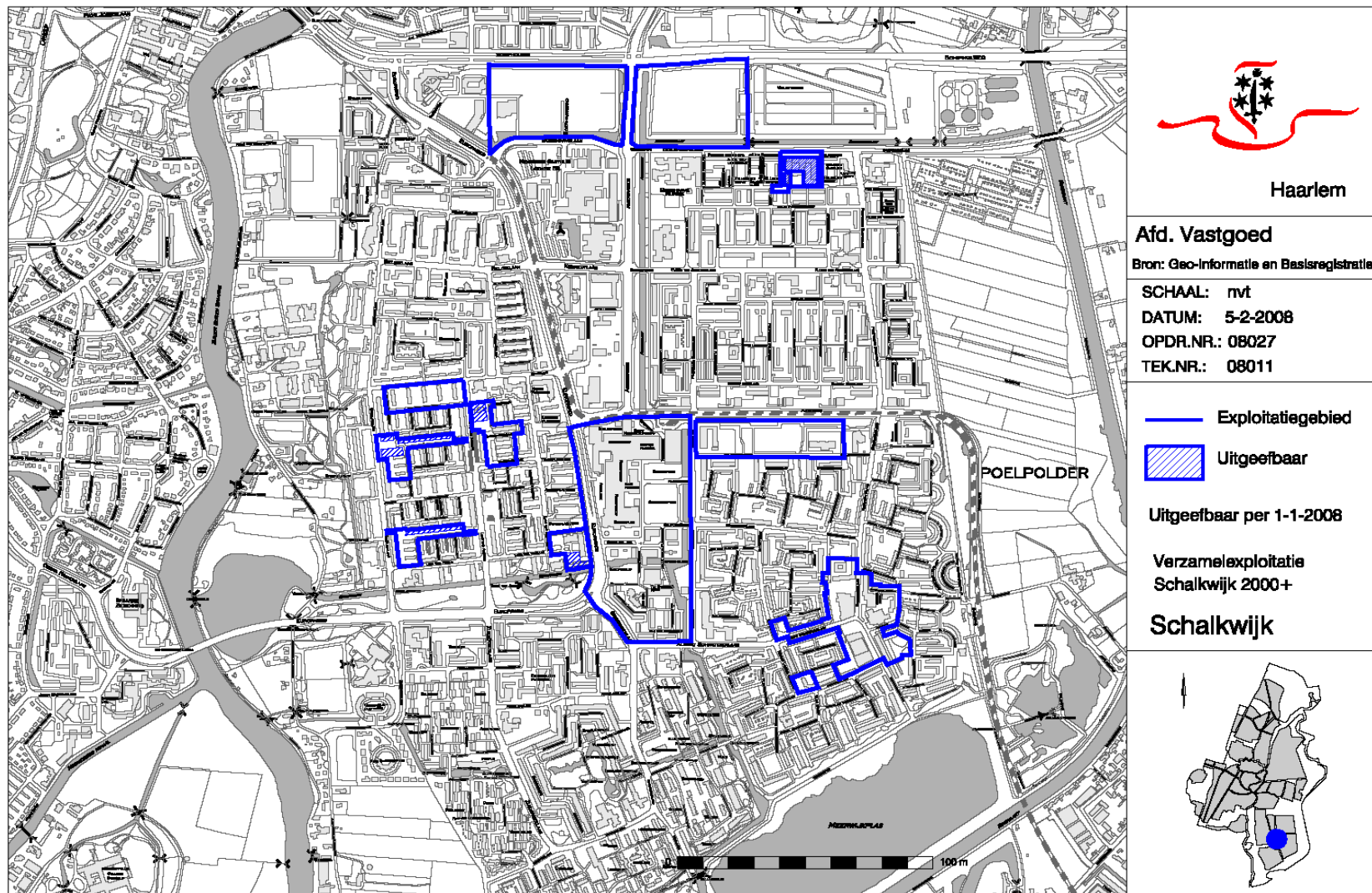
20080101 CONS FUCA MPG2007

Consolidatie Grondexploitaties per 1 januari 2008

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2008
 Loopjaar Grex 2008
 Kosten stijging 3,00%
 Opbrengsten stijgij 2,00%
 Rente 5,00%

2008 t/m 2008

per einde	31-12-2007		Prognose									
	Boekwaarde	verplichting	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN												
1	Verwerving	6000	18.249.082	16.460.748		1.788.334						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	1.298.728	1.012.593		286.135						
3	Milieu onderzoek	6310	2.776	2.776								
4	Bodemsanering incl subsidie	6320	475.479	29.844		445.635						
5	Hoofdinfrastructuur	6530										
6	Bouwnijpmaken	6400	1.279.469	1.279.469								
7	Woonrijpmaken	6520	4.778	4.778								
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.945.674	1.535.710		409.964						
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	2.614.808	1.065.324		1.549.484						
14	Overige uitgaven	6540	15.822	15.822								
Subtotaal 1 t/m 14			25.886.616	21.407.064		4.479.552						
OPBRENGSTEN												
21	Uitgifte woningbouw	8110	-16.044.913	-12.397.161		-3.647.752						
22	Uitgifte kantoren	8120										
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130										
24	Uitgifte voorzieningen	8140										
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-6.104.930	-6.104.930								
26	Bijdrage Gemeente	8800	-1.700.000	-1.700.000								
27	Bijdrage Provincie	8840										
28	Bijdrage Rijk	8820										
29	Bijdrage derden	8900	-2.183.037	-447.623		-1.735.414						
30	Overige opbrengsten	8200	-27.390	-27.390								
Subtotaal 21 t/m 30			-26.060.270	-20.677.104		-5.383.166						
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-173.654	729.960		-903.614						
EXPLOITATIEUITGAVEN												
40	Rente vreemd vermogen	6600	2.203.986	2.076.356		127.630						
41	Tijdelijk beheer	6100	123.310	97.333		25.977						
Subtotaal 40 t/m 41			2.327.296	2.173.689		153.607						
Saldo uitgaven en opbrengsten			2.153.642	2.903.649		-750.007						
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						2.153.642						
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			2.051.087	tekort								



10 Schalkwijk 2000+

10.1 Programma

Voor het uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ heeft de raad op 17 november 1999 het startsein gegeven. Schalkwijk 2000+ draagt bij aan de Toekomstvisie en het Ontwikkelingsprogramma Haarlem. De projecten waar nu grondexploitaties voor zijn ingesteld, leveren hieraan een belangrijke bijdrage.

Met het raadsbesluit 105/2001 is ingestemd om voor Schalkwijk 2000+ één exploitatie te openen voor het gehele gebied, en zodoende een integrale aanpak van het stadsdeel te bewerkstelligen. Schalkwijk heeft een aanzienlijk aantal grote projecten onderhanden, met grote investeringen en opbrengsten. Schalkwijk dient al haar projecten zelf te dekken. De plannen en doelstellingen voor Schalkwijk houden allemaal verband met elkaar, problemen worden afgezet tegen kansen op andere plekken. Exploitatiesaldi mogen onderling worden verevend en er zijn middelen gereserveerd voor onrendabele bovenplanse ingrepen die noodzakelijk zijn om de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte van Schalkwijk over een breed invalsgedebied een voldoende impuls te geven. Door deze integrale aanpak moet in 15 jaar tijd een stadsdeel ontstaan dat weer 30 jaar mee kan.

De grondexploitatie Schalkwijk is de financiële vertaling van de door de raad vastgestelde ambities.

Met het raadsbesluit 105/2001 is ingestemd met de start van het programma Schalkwijk 2000+ waarin behalve een aantal geopende en te openen grondexploitaties tevens is opgenomen een aantal reserveringen voor nog uit te voeren bovenprojectse maatregelen.

Schalkwijk kent 8 projecten waarvoor grondexploitaties zijn geopend: Monacopad, Europawijk Zuid, 023 Haarlem, Schalkstad, Aziëweg, Meerwijk-Centrum, Schoolnaer, Doktorshof.

Financieel resultaat

Bij het vaststellen van de grondexploitaties sloot de exploitatie Schalkwijk 2000+ op een tekort van 5 miljoen gulden op eindwaarde. In 2005 is dit tekort tot nul teruggebracht. Het programma is sindsdien zelfdekkend en zal bij eventuele tegenvallers geen aanspraak doen op de Reserve Grondexploitaties.

De Boekwaarde van de totale exploitatie Schalkwijk 2000+ is in het MPG2006 vastgesteld op een bedrag van 14,9 M€ per 31-12-2006. Evenwel kan Schalkwijk 2000+ geen uitkering doen aan de reserve grondexploitaties, ondanks de recente grote extra inkomsten uit 023. De reden is dat pas na 2011 beoordeeld kan worden of de liquiditeit van Schalkwijk enige vorm van winstuitname kan toelaten. Er zijn in de periode 2009-2012 nog te veel factoren, die de risicowaardering aan de negatieve kant dwingen. Enige uitzondering is het project Doctorshof (zie paragraaf 10.8 en nota SO/PM/2007/24 verkoop grond Doctorshof).

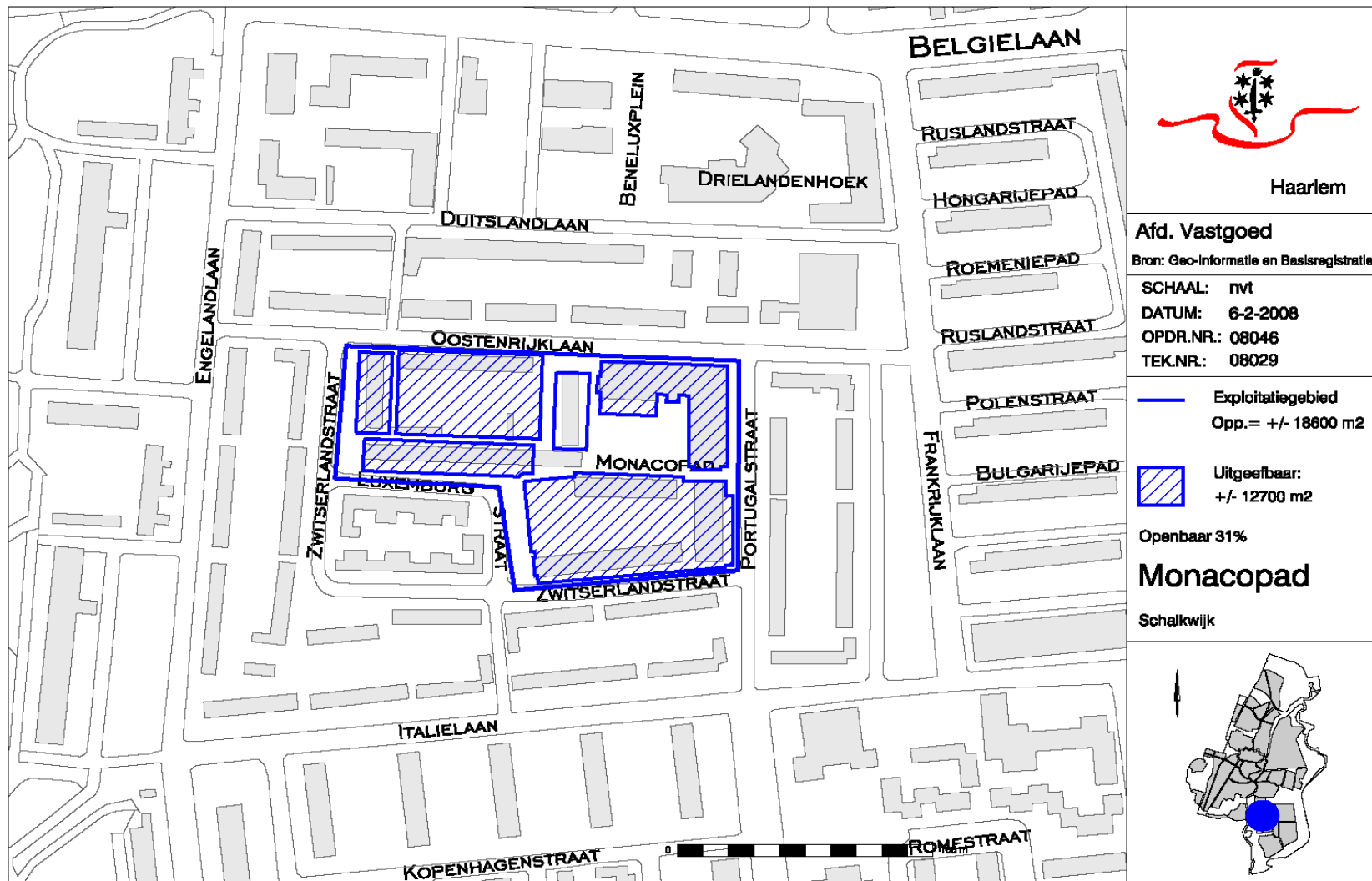
Wij zijn in deze gehouden aan voorschriften van de BBV (Besluit Begroting en Verordening Provincies en Gemeenten, vanaf 17 januari 2003), de Haarlemse beheerverordening nr 690 Grond-en Gebouw Exploitaties (geldig vanaf 8 juni 2007) en de onafhankelijke accountantsdienst van de gemeente. Schalkwijk moet daarom als programma voorziening aanhouden voor alle nog te plegen investeringen zolang die ongedekt zijn. Binnenkort zal aan de Raad een (tussentijdse) actualisatie worden gegeven, met voorstellen om opbrengsten uit projecten in te zetten voor nog te plegen investeringen. Schalkwijk moet als programma ook een voorlopige voorziening aanhouden voor gewaardeerde risico-componenten. Hierbij wordt dan uitgegaan van het boekhoudkundig principe dat verliezen geborgd moeten worden op het moment dat die zich aankondigen en dat winsten pas genomen mogen worden nadat zij zijn opgetreden. Zelfs als de boekwaarde een opbrengst weergeeft maar er nog investeringen gedaan moeten worden, moeten die volledig zeker gesteld worden.

Het saldo van minimaal vast te houden reservering voor investeringen en negatieve risico's kan worden bepaald middels een risico inventarisatie. De gemeente past deze systematiek sinds enige tijd toe in haar projecten. De situatie zal periodiek met een scan herzien moeten worden om een daadwerkelijk mogelijk moment van winstuitname te kunnen bepalen. De eerste scan is deze MPG2007.

Kwalitatief resultaat van Schalkwijk 2000+

Per deelproject worden hierna de programma's beschreven. In het geheel levert Schalkwijk 2000+ een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave waar Haarlem in de komende OPH periode voor staat. Stedelijke vernieuwing is echter meer dan het realiseren van fysieke projecten. Maatschappelijke voorzieningen moeten in de pas lopen met nieuwbouw en renovatie. Burgers moeten nauw betrokken worden bij de verbetering van hun woonomgeving. En in die delen van de wijk waar geen nieuwbouw of renovatie is gepland zal aandacht moeten zijn voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Hier ligt een belangrijke opgave voor de komende jaren.





10.2 Monacopad

Ruimtelijke analyse

Het project Monacopad is een herontwikkelingsproject van het bestaande gebied. In 2005 is er door de gemeente een Multifunctioneel Centrum gerealiseerd met 20 bovengelegen appartementen. Daarnaast zijn door Elan 40 nieuwbouwappartementen gebouwd en werden oude appartementen omgebouwd tot 36 eengezinswoningen. In 2007 is de bouw daarvan voltooid.

Monacopad betreft een project waarvoor afspraken zijn gemaakt in het kader van de raamovereenkomst 'transformatie Haarlemse Woonwijken'. Dit houdt in dat de corporatie meebetaalt aan de inrichting van het openbaar gebied. Omdat de realisatie van het vastgoed van Elan de nadruk heeft in dit project, voerde Elan ook het projectleiderschap uit en contracteerde zij de benodigde aannemers.

Status van het project

De nieuwbouw is opgeleverd, het woonrijp maken nagenoeg gereed. Enkele werkzaamheden, onder meer herstel van de bestrating elders, waar Monacopad een bijdrage aanlevert, worden in 2008 afgerond

Het project zal in 2008 administratief worden afgehandeld en de grondexploitatie zal per 31-12-2008 worden geliquideerd.

Financieel resultaat

Het verwachte financieel resultaat bedraagt momenteel een tekort van € 144.544, contante waarde per 01-01-2008. Een kleine verbetering ten opzichte van vorig jaar.

Risico's

n.v.t.

Kwantitatief resultaat eind project

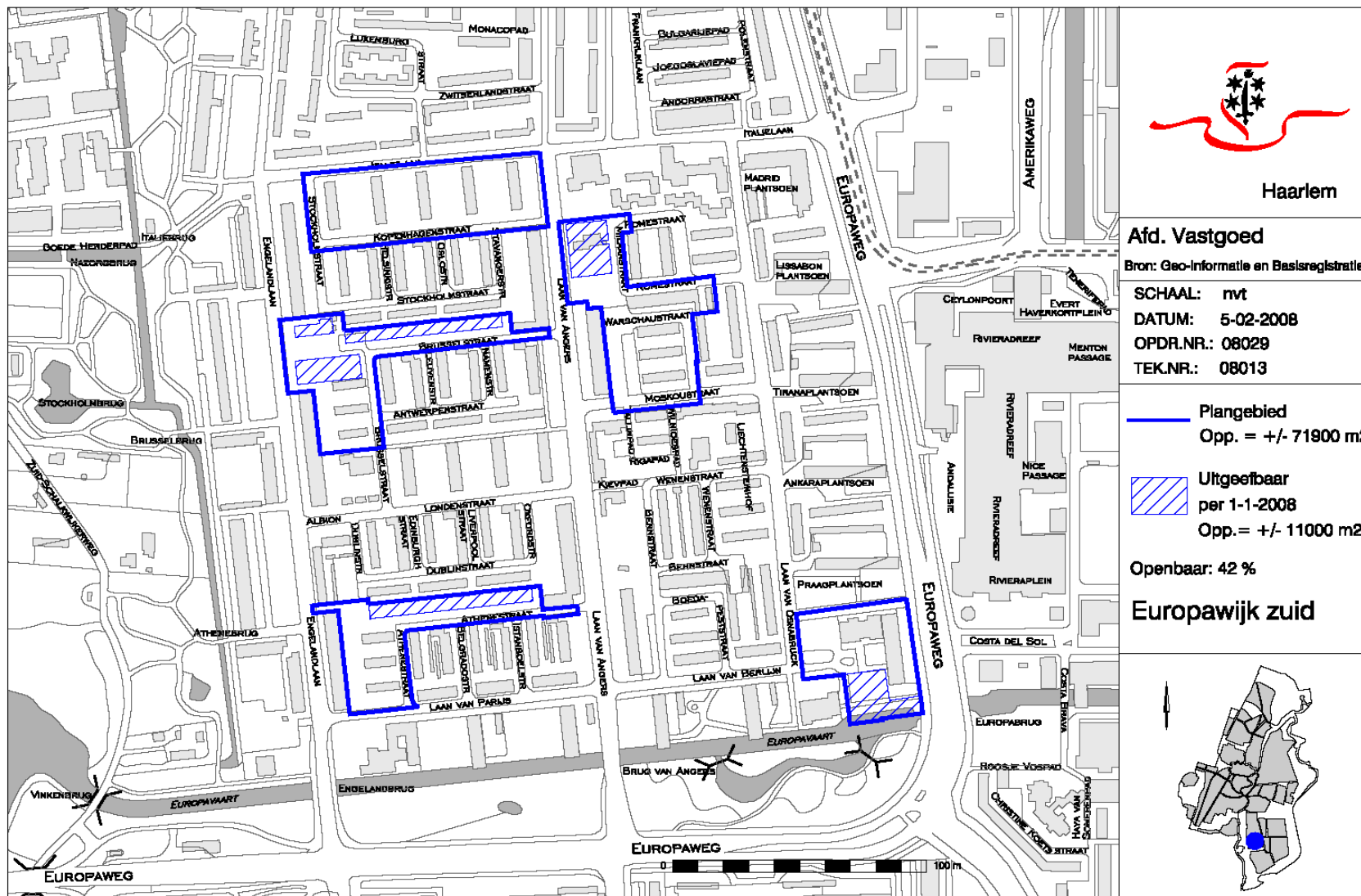
Het project Monacopad is onderdeel van het programma Schalkwijk 2000+. Conform de beheerverordening Grond- en Gebouw Exploitaties zal het tekort van Monacopad verevend worden binnen Programma Schalkwijk 2000+ en aldus gedekt worden binnen de consolidatie van Schalkwijk 2000+.

Complexnr: 035 Monacopad
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Schalkwijk 2000+
 Planeconoom: J. Schurer
 Projectleider: I. Vlugt
 Code Oneworld: 18735317
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2008
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2008 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	2009	2010	2011
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1 Verwerving	6000	6.654	6.654		6.654								
2 Slopen, ontruimen, blinderen	6200	2.644	2.644	2.644									
3 Milieu onderzoek	6310												
4 Bodemsanering	6320												
5 Hoofdinfrastructuur	6530												
6 Bouwrijpmaken	6400	1.348.048	1.348.048			7.025	495.691	180.985	664.347				
7 Woonrijpmaken	6520	213.130	65.897					8.541	57.356	147.233			
8 VTU, Planontwikkeling	1001	223.085	223.085	85.279	64.909	20.715	13.572	27.796	10.814				
9 Dotatie Omslagfonds	8500	27.052	27.052					27.052					
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	1.820.613	1.673.380		87.923	71.563	27.740	509.263	244.374	732.517	147.233			
OPBRENGSTEN													
21 Uitgifte woningbouw	8110	-880.364	-880.364		-880.364								
22 Uitgifte kantoren	8120												
23 Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24 Uitgifte voorzieningen	8140	-99.900	-99.900						-99.900				
25 Bijdrage I.S.V.	8300												
26 Bijdrage Gemeente	8800	-450.022	-405.552						-405.552	-44.470			
27 Bijdrage Provincie	8840												
28 Bijdrage Rijk	8820												
29 Bijdrage derden	8900	-241.089	-241.089						-241.089				
30 Overige opbrengsten	8200												
Subtotaal 21 t/m 30	-1.671.375	-1.626.905			-880.364				-746.541	-44.470			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	149.238	46.475		87.923	-808.801	27.740	509.263	244.374	-14.024	102.763			
EXPLOITATIE													
40 Rente vreemd vermogen	6600	-55.813	-58.606	--	3.499	757	-34.225	-29.747	-7.203	8.313	2.793		
41 Tijdelijk beheer	6100	26.889	26.889		2.975	13.637	4.720	5.557					
Subtotaal 40 t/m 41	-28.924	-31.717		6.474	14.394	-29.505	-24.190	-7.203	8.313	2.793			
Saldo uitgaven en opbrengsten	120.314	14.758		94.397	-794.407	-1.765	485.073	237.171	-5.711	105.556			
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				94.397	-700.010	-701.775	-216.702	20.469	14.758	120.314			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		114.585 tekort											



10.3 Europawijk Zuid

Status van het project

In januari 2006 is de samenwerkingsovereenkomst gesloten m.b.t. herstructurering van de prioritaire wijk Europawijk Zuid. Dit op basis van de door de raad vastgestelde toekomstvisie (so/pm/2005/976) voor de wijk met inspraak (december 2005). Op basis van de inspraak werd het project 'bebouwing Heempark' uit het pakket verwijderd. De verschillende projecten in deze toekomstvisie (een aantal vastgoedprojecten waarvan het primaat ligt bij Pre wonen en Woonmaatschappij, en ingrepen in de openbare ruimte waarvan het primaat ligt bij de gemeente) kunnen worden uitgevoerd. De gemeentelijke inzet in de wijk zal worden gedekt uit de grondexploitatie. Naar verwachting is de dekking voor het project 'Laan van Angers' binnenkort rond. Dit project zal, wanneer dekking compleet gevonden is, separaat aan commissie en raad worden voorgelegd.

De plannen rond de blokken 5 en 9 worden momenteel herzien, vanwege de bezwaren van de omwonenden ¹⁾. Verder worden alternatieven onderzocht voor het deelproject blok 11 met de vervangende nieuwbouw voor het voormalige Prisma/DOCK ²⁾.

Financieel resultaat

De op 10 oktober 2006 vastgestelde en thans geactualiseerde grondexploitatie heeft een dekkend resultaat.

In de geactualiseerde grondexploitatie is de door het Rijk verleende impulssubsidie van € 800.000,- verwerkt. Deze op 28 november 2006 verstrekte subsidie (IMP6HAA214, kenmerk 613971) wordt benut voor concreet benoemde verbeteringen in de leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om: onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor de Put van Vink, het aanpakken van door de wijkbewoners aangedragen knelpunten tijdens de wijkschouw, het inrichten van de 30 km zone aan de Engelandlaan en het verbeteren van wijkvoorzieningen.

Risico's

Een globale inventarisatie van de risico's leidt tot de volgende indicatieve risico kaart:

- Uithuizen bewoners
Dit risico ligt bij de uitvoerende corporatie.
- Draagvlak voor project
De projecten als zodanig zijn in de inspraak geweest. Opmerkingen die in de inspraak werden gemaakt hadden geen betrekking op de voorgenomen sloop en nieuwbouw als zodanig, maar op de mogelijke richting van de toekomstige woonblokken in het ontwerp. Dit zal binnen het ontwerptraject voor het project aandacht moeten krijgen. Het primaat hiervoor ligt bij de uitvoerende corporatie.
- Uitlopen planning (OPH II gelden beschikbaar tot einde 2009).

Kwantitatief resultaat eind project

	aantal sloop	aantal nieuwbou w
Vastgoed		
Italiëlaan (Blokken 1t/m 4)	105	132
Brusselstraat (blok 5)	0	¹⁾
Brusselstraat (blok 6)	0	18
Brusselstraat TOC (blok 7)	5	30
Brusselstraat (blok 8)	15	18
Athenestraat (blok 9)	0	¹⁾
Athenestraat (blok 10)	15	27
Romestraat (blok 11)	0	²⁾
Romestraat (blok 11) nieuwbouw Prisma		²⁾
Romestr/Warschaustr (blok 12)	49	34
Laan van Berlijn (blok 14)	0	45

Openbare Ruimte

Herprofilering Laan van Angers	pm	
Aanleg 3 Langzaamverkeerroute's		
Herinrichting openbare ruimte rond vastgoedprojecten		
Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km- gebied		

Bijdrage aan Stedelijke programma's

Het project Europawijk Zuid is onderdeel van het programma Schalkwijk 2000+.

Complexnr: 036 SW2000 Europawijk-Z

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Schalkwijk 2000+

Planeconoom: J. Schurer

Projectleider: W. van Dijk

Code Oneworld: 18735318

Programma OPH: Deelprojecten excl Heempark

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2005

Einde exploitatie 2010

Loopjaar GrEx 2008

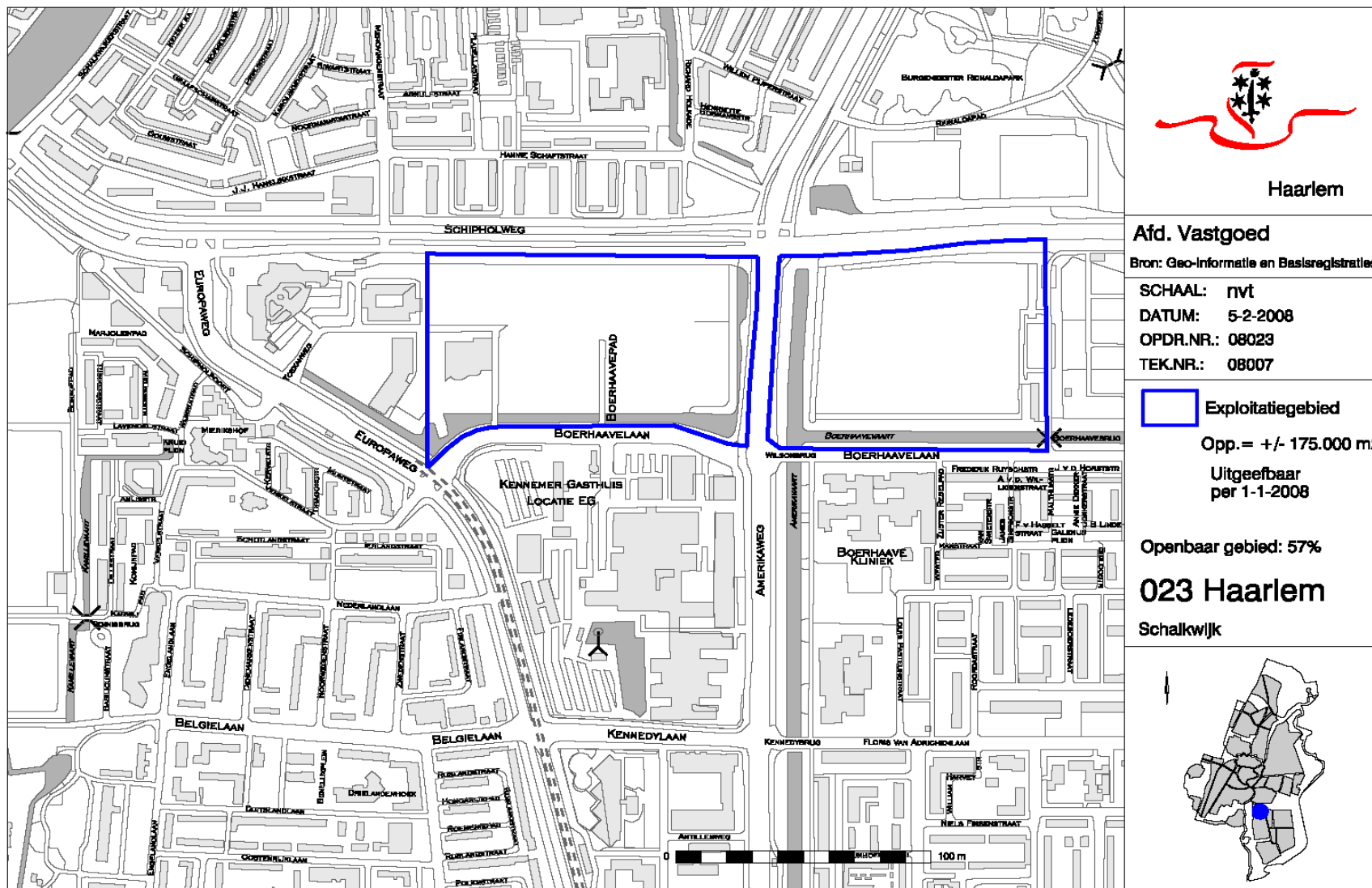
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2005 t/m 2014

		per 2010	31-12-2007		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	2011	2012	2013	2014
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2005	2006	2007	2008	2009	2010				
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400												
7	Woonrijpmaken	6520	3.427.058											
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.654.260	621.536	196.487	72.497	352.552	1.099.541	1.045.218	1.282.299				
9	Dotatie Omslagfonds	8500						385.127	319.013	328.584				
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	800.000					800.000						
Subtotaal 1 t/m 14		5.881.318	621.536		196.487	72.497	352.552	2.284.668	1.364.231	1.610.883				
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110	-1.744.677	-626.233				-1.118.444						
22	Uitgifte kantoren	8120					-626.233							
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140												
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-1.449.184	-300.000			-300.000	-642.542	-506.642					
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820	-800.000	-520.000			-520.000	-280.000						
29	Bijdrage derden	8900	-728.638					-455.830	-272.808					
30	Overige opbrengsten	8200												
Subtotaal 21 t/m 30		-4.722.499	-1.446.233				-1.146.233	-2.496.816	-779.450					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		1.158.819	-824.697		196.487	-1.073.736	52.552	-212.148	584.781	1.610.883				
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-115.622	-28.031	--	2.952	5.787	-36.770	-47.036	-44.056	3.502			
41	Tijdelijk beheer	6100	-3.127	-3.127		45.555	-45.555	-3.127						
Subtotaal 40 t/m 41		-118.749	-31.158			48.507	-39.768	-39.897	-47.036	-44.056	3.502			
Saldo uitgaven en opbrengsten		1.040.070	-855.855		244.994	-1.113.504	12.655	-259.184	540.725	1.614.385				
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					244.994	-868.510	-855.855	-1.115.039	-574.315	1.040.070				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		898.452 tekort												



10.4 023 Haarlem

Status van het project

Het totale plangebied beslaat 177.220 m²; waarvan 28.700 m² zal worden gehandhaafd. Van de overige grond is circa 45 % uitgeefbaar, 33 % zal worden besteed aan verhardingen, 10 % groen en 12 % voor water. In 2005 werd de besluitvorming betreffende de vestiging van de VMBO-school op 023 definitief. Afgelopen jaar was definitief de vestiging van het nieuwe Stadskantoor op 023 Haarlem van de baan. Het Stedenbouwkundig programma is alternatief opgevuld met woningen. In 2007 is de Raad hiertoe een alternatief plan voorgelegd, inclusief verwerking van de gewijzigde locatie van de school. Bij elkaar zullen 702 woningen worden gerealiseerd (sociaal-middelduur en vrije sector), 17.100 m² kantoren, een winkel, kinderdagverblijf en de VMBO school.

De betrokken marktpartijen Slokker Vastgoed, Bouwfonds, BAM en Woonmij hebben een gezamenlijke onderneming opgericht, geheten de Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V. Eind 2007 is de overeenkomst met partijen getekend (rb 242.2007). Komend voorjaar wordt de eerste fase, het westelijk deel, uitgegeven. Planning is om per 1-1-2009 het Oostelijk deel uit te geven

Het bijzondere aan de overeenkomst is het feit dat de Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V. de gebieden niet alleen gaat bebouwen, maar ook de toekomstige openbare ruimte, water en groen zal aanleggen voor eigen rekening en risico. Dit wordt kwalitatief bewaakt door gemeente, financieel maakt gemeente geen deel uit van de exploitatie.

Kwantitatief resultaat eind project

Woningbouw: 702 woningen, verdeeld in

- Sociaal Huur – 52 appartementen, 28 woningen
- Middelduur – 70 appartementen, 34 woningen
- Vrije sector – 212 appartementen, 297 woningen
- Kantoren – 17.100 m²
- Maatschappelijke voorzieningen – school, winkel, kinderdagverblijf

Financieel resultaat

De exploitatie is berekend door twee onafhankelijke bureaus in 2006 en 2007. Afgelopen jaar is deze exercitie voor het laatst uitgevoerd en onderlegger van de overeenkomst geworden. De Ontwikkelingsmaatschappij nemen alle lasten en baten voor haar rekening, en rekt door boven 32,5 M€ af aan de gemeente. Deze saldi zijn verwerkt in de gemeentelijke grondexploitatie, die daardoor per 01-01-2008 uitkomt op een resultaat van 14, 5 M€, waarbij bovendien een vergoeding is gerealiseerd van circa 6 M€ voor verplaatsingskosten van DSC '74 ofwel de inrichting van het Nol Houtkamp Sportpark. De overige vergoedingen zijn voor aflossing van de historische boekwaarde en reeds gemaakte kosten bouwrijp maken. Kort samengevat rekt gemeente sla volgt af: 12 M€ voor het westelijk deel: voorjaar 2008, 12 M€ voor het westelijk deel, verwacht in voorjaar 2009, en 7 M€ op einde project.

Risico's

- Kostenoverschrijdingen zijn met deze constructie afgewend.
- Kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten zijn volledig opgenomen in de overeenkomst en worden tijdens het proces uitvoerig bewaakt door de gemeente.
- De uitgifte van 023-Oost is afhankelijk van het moment waarop de sportvelden vrijgegeven kunnen worden. Indien dit uitstel oplevert, treedt er een aanzienlijke rentederving op.

Bijdrage aan stedelijke programma's

023 Haarlem is onderdeel van Schalkwijk 2000+. Het resultaat van 023 Haarlem is gereserveerd en telt, zoals in de inleidende tekst van dit boekje beschreven, eerst in op de consolidatie van alle projecten van programma Schalkwijk2000+. Zoals zichtbaar in de consolidatie van Schalkwijk 2000 verderop in het MPG boekje wordt de eindopbrengst van Schalkwijk 2000 met ingang van 01-01-2008 verbeterd met het saldo van de opbrengstverbetering van project 023 Haarlem.

Complexnr: 037 "023" Haarlem
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Schalkwijk 2000+
 Planeconoom: J. Schurer
 Projectleider: F. Woltjer
 Code Oneworld: 18735316
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2013
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

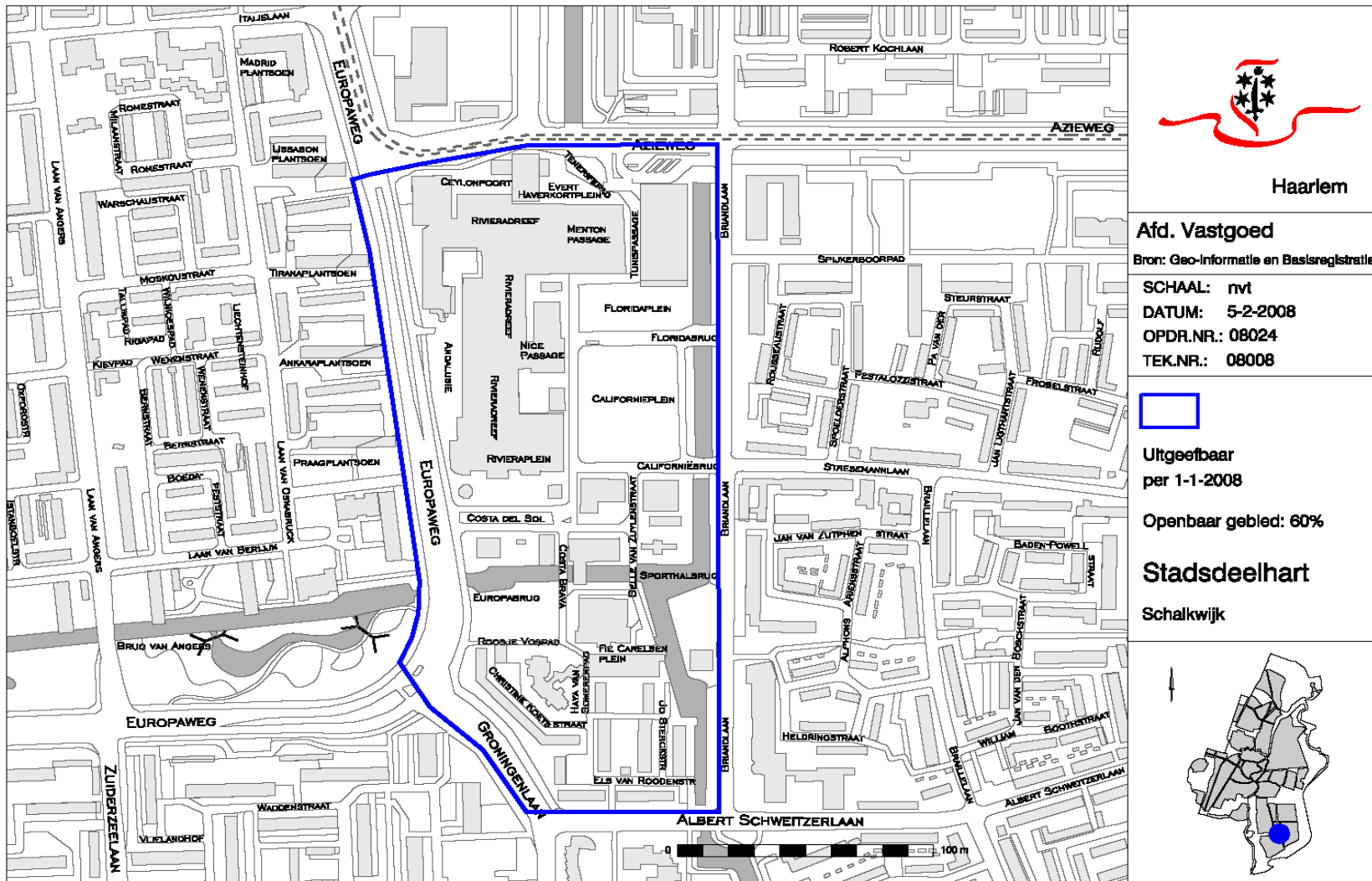
	per 2013 Totaal	31-12-2007		Mutaties							Prognose			
		Boekwaarde	Verplichtingen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	2.233.195	2.233.195	2.215.107		18.088							
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	835.203	312.535	298.372			14.163					522.668	
3	Milieu onderzoek	6310	25.956	25.956	13.412			9.220		3.324				
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530	522.668										522.668	
6	Bouwrijpmaken	6400	1.334.893	1.334.893	624.616			415.448	294.829					
7	Woonrijpmaken	6520												
8	VTU, Planontwikkeling	1001	2.672.740	2.372.740	946.302	355.505	31.773	655.168	159.513	224.479	50.000	50.000	50.000	50.000
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	6.640.000	943.917					388.885	555.032	5.696.083			
Subtotaal 1 t/m 14		14.264.655	7.223.236		4.097.809	355.505	49.861	1.093.999	846.551	779.511	5.746.083	1.095.336	50.000	50.000
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140	705.243	-306.757	-306.757						1.012.000			
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820												
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200	-32.789.321								-13.198.637	-12.357.145	-52.538	-53.588
Subtotaal 21 t/m 30		-32.084.078	-306.757		-306.757						-12.186.637	-12.357.145	-52.538	-53.588
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-17.819.423	6.916.479		3.791.052	355.505	49.861	1.093.999	846.551	779.511	-6.440.554	-11.261.809	-2.538	-3.588
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-562.200	1.670.000	520.181	577.149	-265.712	210.918	282.634	344.830	246.681	-159.438	-505.315	-530.728
41	Tijdelijk beheer	6100	-1.076.640	-1.076.640	-656.399	-428.483	-428.483	57.772	6.960	-56.490				
Subtotaal 40 t/m 41		-1.638.840	593.360		-136.218	148.666	-265.712	268.690	289.594	288.340	246.681	-159.438	-505.315	-530.728
Saldo uitgaven en opbrengsten		-19.458.263	7.509.839		3.654.834	504.171	-215.851	1.362.689	1.136.145	1.067.851	-6.193.873	-11.421.247	-507.853	-534.316
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					3.654.834	4.159.005	3.943.154	5.305.843	6.441.988	7.509.839	1.315.966	-10.105.281	-10.613.134	-11.147.450
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-14.520.055	opbrengst											

Complexnr: 037 "023" Haarlem
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Schalkwijk 2000+
 Planeconoom: J. Schurer
 Projectleider: F. Woltjer
 Code Oneworld: 18735316
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2013
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

Vervolg 2012 t/m 2021

		per 2013	31-12-2007		Prognose		Prognose							
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	2.233.195	2.233.195										
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	835.203	312.535										
3	Milieu onderzoek	6310	25.956	25.956										
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530	522.668											
6	Bouwrijpmaken	6400	1.334.893	1.334.893										
7	Woonrijpmaken	6520												
8	VTU, Planontwikkeling	1001	2.672.740	2.372.740	50.000	50.000								
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	6.640.000	943.917										
Subtotaal 1 t/m 14			14.264.655	7.223.236	50.000	50.000								
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140	705.243	-306.757										
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820												
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200	-32.789.321		-54.660	-7.072.753								
Subtotaal 21 t/m 30			-32.084.078	-306.757	-54.660	-7.072.753								
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-17.819.423	6.916.479	-4.660	-7.022.753								
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-562.200	1.670.000	--	-557.466	-725.934							
41	Tijdelijk beheer	6100	-1.076.640	-1.076.640										
Subtotaal 40 t/m 41			-1.638.840	593.360										
Saldo uitgaven en opbrengsten			-19.458.263	7.509.839	-562.126	-7.748.687								
Cumulative BoekWaarde Cashflow					-11.709.576	-19.458.263								
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008					-14.520.055	opbrengst								



10.5 Schalkstad (voorheen Stadsdeelhart)

Status van het project

In 2003 is door de gemeente en de Vereniging van Eigenaren middels een Europese aanbestedingprocedure de ontwikkeling van het Stadsdeelhart Schalkwijk toegewezen aan inschrijver ING Vastgoed Ontwikkeling BV. Een realisatieovereenkomst is door de raad middels Raadsbesluit 19/2003

Na een vastgesteld Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp in 2006 is gestart met de voorbereiding voor de oprichting van een GEM (GrondExploitatie Maatschappij), waarin Gemeente, ING en Vereniging van Eigenaren deelnemen in de verhouding 52%-38%-10%. De GEM heeft een eigen GrondExploitatie, gebaseerd op een bepaald verwervingsprogramma en inrichtingskosten, met als dekking het maximale uitgifte programma. Uitgangspunt is een neutraal of positief saldo. Deze exploitatiebegroting voor de GEM van het project is in concept bepaald bij het aangaan van de realisatieovereenkomst en definitief vastgesteld in 2007 bij de oplevering van het Definitief Ontwerp. Dit Definitief Ontwerp wordt in het eerste kwartaal van 2008 aan de raad aangeboden.

Een eerste versie van het Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp was in 2004 nagenoeg gereed, maar had geen sluitende grondexploitatie. Dit heeft alles te maken met de omvangrijke en complexe opgave die de herstructurering met zich mee brengt en het ambitieniveau van de gemeente. In de jaren daarna is gewerkt aan het plan en een sluitende grondexploitatie. Die is eind 2007 met het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp bereikt. Deze vertraging heeft invloed op de einddatum, die met evenzoveel jaren uit gaat lopen. De start van de herstructurering is in 2009 en de afronding volgt in 2015. Inkorten van de bouwtijd is niet mogelijk.

Financieel resultaat

ING VGO zal de gemeente als “instapfee” 10 miljoen Euro betalen, de eerste termijn ad 5 M € is eind 2007 reeds betaald. Verder zullen de door gemeente vanaf 15 oktober 2003 gemaakte plankosten door de GEM vergoed worden, alsmede een bedrag van € 400.000 voor plankosten van de daaraan voorafgaande fase.

De Gemeente heeft haar eigen separate grondexploitatie buiten de GEM, een positief resultaat: ca. 6,867 M€ op contante waarde per 01-01-2008. In de boekwaarde is reeds ingebracht de kosten ad 1,9 miljoen ten behoeve de bushalte voor het Zuidtangent bij het Winkelcentrum. De stijging van het eindresultaat worden veroorzaakt, doordat de rentederving vanwege het opgetreden uitstel door de GEM vergoed gaat worden. Bovendien worden alle gemeentelijke VTU kosten na 15-10-2003 worden (rentedragend) gedeclareerd bij de GEM.

Om te kunnen starten zal via externe financiering (BNG) een werkkapitaal in de GEM worden opgebouwd. Elk der partijen brengt daarbij in. Contractueel is overeengekomen dat de gemeente de grond inbrengt op het moment dat nodig is voor de ontwikkeling, evenals de hierboven genoemde opstallen (bibliotheek, wijkloket en sporthal). Om de GEM werkkapitaal te verschaffen verleent de gemeente (raadsvoorstel 87/2007) de ING uitstel van betaling van de vergoeding van de historische plankosten. De grond wordt als zekerheid door de gemeente vastgehouden. Over het uitstaande bedrag ten behoeve van de financiering van de GEM zal een kostendekkende rentevergoeding van 5% worden berekend door de gemeente.

Risico's

Het project heeft een omvangrijk ontwikkelingsprogramma, hoog investeringsvolume en een hoog ambitieniveau. Tijdens de bouw zal het bestaande winkelcentrum blijven functioneren. Duidelijk is dat dit project een behoorlijk risico draagt voor wat betreft afwijkingen en onvoorziene zaken.

Voor wat betreft de risicofactoren: deze bestaan uit:

- Onvoorziene zaken, zoals maatregelen ten behoeve van bijvoorbeeld kabels, leidingen en riolering, maatregelen en kosten ten gevolge van vervuilingen.
- Het verwervingsprogramma stuit op moeilijkheden. De werkelijke verwervingskosten blijken veel hoger dan eerder ingeschat, ondanks de uitgekende verwervingsstrategie.
- Te realiseren Hoofdinfrastructuur, zoals de ontsluiting en verkeersafwikkeling aan de Noordzijde moet nader geanalyseerd worden.
- Flexibiliteit van het plan (programma, optimale fasering) De Grondexploitatie van de GEM die in concept is ingebracht betreft een zeker kostenprogramma welke gedekt zou worden door het maximale uitgifteprogramma. Nader marktonderzoek geeft aan dat dit maximale uitgifteprogramma (kantoren) mogelijk niet haalbaar zal zijn. Hieraan wordt gewerkt, nieuwe inschattingen zijn momenteel positief.
- Verhoogde plankosten. De oorspronkelijke begroting voor het V.O. is ruimschoots overschreden en gaat drukken op het totale VTU budget van de op te richten GEM.

Zekerheid: conform de Realisatieovereenkomst zal ING een tekort in het eindresultaat afdekken.

Kwantitatief resultaat eind project

<i>Funcitie</i>	<i>Maximum programma (m2 in bvo)</i>	<i>Minimum programma (m2 in bvo)</i>
Woningen	ca. 96.000 m2	ca. 45.000 m2
Maatschappelijke functies	ca. 10.000 m2	ca. 2.000 m2
Leisure/sport	ca. 11.000 m2	ca. 5.000 m2
Winkels	ca. 16.000 m2	ca. 6.000 m2
Kantoren	ca. 24.000 m2	ca. 12.000 m2
Parkeren: 2700 p	ca. 73.000 m2	ca. 30.000 m2

Bijdrage aan stedelijke programma's

Stadsdeelhart Schalkwijk is een deelproject van Schalkwijk 2000+ en één van de winstgevende projecten van dit programma en essentieel voor de haalbaarheid van Schalkwijk2000+.

Complexnr: 041 Stadsdeelhart Schalkwijk

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Schalkwijk 2000+

Planeconoom:

Projectleider: B. Mertens / A. Jansen

Code Oneworld: 18735319

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2014

Loopjaar GrEx 2008

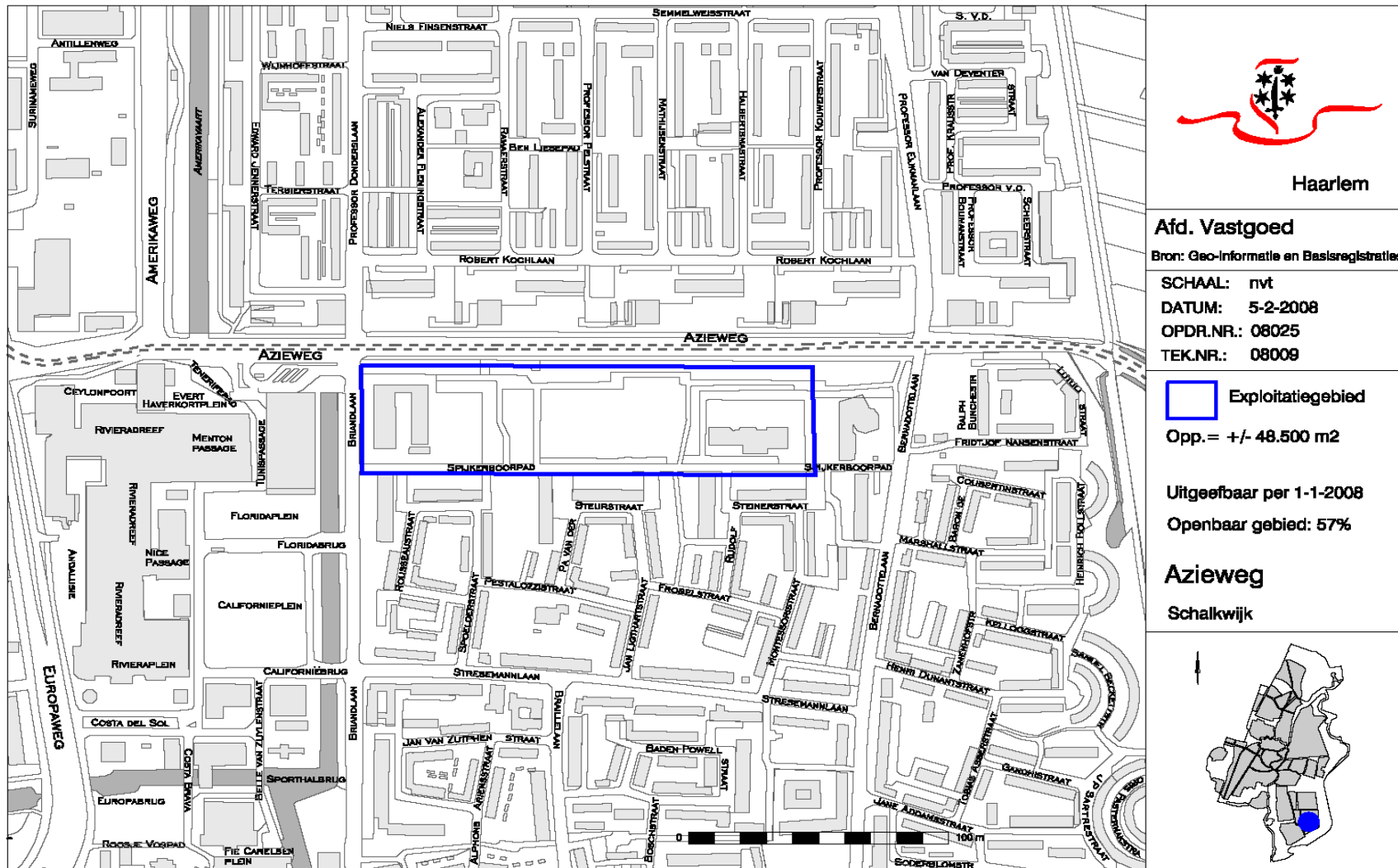
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 1,50%

Rente (%) 5,00%

Vervolg 2012 t/m 2021

		per 2014	31-12-2007		Prognose	Prognose	Prognose	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2012	2013	2014							
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Vererving	6000	1.892.343	1.892.343										
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400												
7	Woonrijpmaken	6520												
8	VTU, Planontwikkeling	1001	236.484	1.988.407										
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		2.128.827	3.880.750											
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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	-567.945											
30	Overige opbrengsten	8200	-11.339.105	-5.350.000			-2.932.211	-3.056.894						
Subtotaal 21 t/m 30		-11.907.050	-5.350.000				-2.932.211	-3.056.894						
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-9.778.223	-1.469.250				-2.932.211	-3.056.894						
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	57.821	1.036.210	--	-147.029	-213.024	-372.780						
41	Tijdelijk beheer	6100	57.893	57.893										
Subtotaal 40 t/m 41		115.714	1.094.103			-147.029	-213.024	-372.780						
Saldo uitgaven en opbrengsten		-9.662.509	-375.147			-147.029	-3.145.235	-3.429.674						
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-3.087.600	-6.232.836	-9.662.509							
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-6.866.965	opbrengst											



10.6 Aziëweg

Status van het project

Aziëweg was voorheen stille satelliet van de Grondexploitatie Meerwijk. Hoewel samenhang aanwezig is, gaven de bijzondere en specifieke verschillen aanleiding dit complex met ingang van 2005 apart te beheren.

Project Aziëweg onderscheidt in het stedenbouwkundig plan van Schalkwijk 2000+ drie locaties:

Locatie 1: In 2004 is de locatie Briandlaan 1 geschikt gemaakt voor huisvesting van de scholen Piramide en de Meern uit Meerwijk. Deze scholen vormen tezamen de toekomstige Bredeschool in Meerwijk-Centrum en hebben, in afwachting van de nieuwbouw in 2007, de tijdelijke huisvesting betrokken. Medio 2007 is de nieuwbouw Bredeschool Meerwijk-Centrum opgeleverd. De oude school was, vanwege flinke onderhoudskosten, zwaardere eisen en het aflopen van verschillende tijdelijke vergunningen, niet meer geschikt om als locatie te dienen, zodat men tot sloop is overgegaan. Thans is de locatie vrij voor ontwikkeling. Op deze locatie worden 118 appartementen gerealiseerd, start bouw wordt in 2008 verwacht.

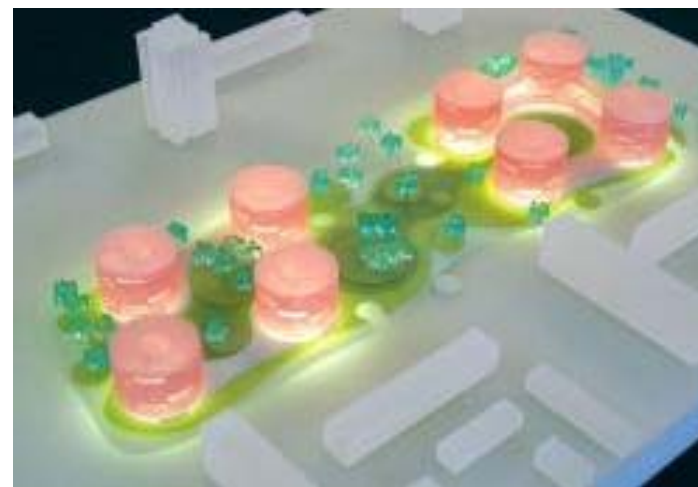
Locatie 3: huisvest een dependance van het Linnaeus College en sinds 2006 een huisvesting van het Teylercollege met een tijdelijke bouwvergunning. Voorlopig zijn hier geen nieuwe ontwikkelplannen.

Locatie 2: daartussen bevindt zich een terrein wat thans geen functie meer heeft. Hier worden woningen gerealiseerd in combinatie met zorg, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de projectopdracht die door de Raad is goedgekeurd middels Raadsbesluit 255/2005.

Het voorliggend projectplan voor locatie 1 en 2 betreft het realiseren van een woonzorgcomplex en een appartementencomplex bestaande uit circa 150 zorgplaatsen ((gedifferentieerd aanbod van zowel zorg- als verpleegplaatsen) en circa 175 woonappartementen in het middeldure tot dure huur/koopsegment, gezamenlijk ontwikkeld door zorginstelling St. Jacob en woningcorporatie Préwonen.

De samenwerking tussen woningcorporatie Préwonen en zorginstelling St. Jacob maakt het mogelijk een vernieuwend zorgconcept te ontwikkelen. Gemengd wonen, zorg op maat en daarmee meer mogelijkheid voor (oudere) bewoners om zelf te beschikken over de inrichting van hun eigen leven. Een dergelijke ontwikkeling past goed binnen de sociale doelstelling van Schalkwijk 2000+ bevorderd, waardoor jonge gezinnen meer kans krijgen om in Schalkwijk wooncarrière te maken.

De herinrichting van de openbare ruimte rondom de uit geven percelen (Spijkerboorpad, park) maakt onderdeel uit van het project.



Financieel resultaat

De voorlopige grondexploitatie in MPG 2004 gaf een verwachting aan van een tekort van circa 1,5 miljoen Euro. Dit tekort zou worden gedekt binnen de verzamelexploitatie Schalkwijk 2000+. Opgemerkt dient te worden dat in de exploitatie van MPG2004 wel inrichtingskosten, maar geen inkomsten opgenomen waren voor locatie 3.

Vanwege de financiële situatie van Vastgoed in 2005, alsmede naleving van de Nota Optimalisatie is er naar gestreefd om geen aanspraak meer te doen op de verzamelexploitatie bij nog op te starten projecten binnen programma Schalkwijk 2000+. Om exploitatie van locatie 1 en 2 mogelijk te maken heeft de Raad ingestemd om locaties 1 plus 2 te scheiden van locatie 3.

In de Grondexploitatie van locatie 1 en 2 wordt het ontwerp van de inrichting openbare ruimte van beide fases uitgewerkt. De herziene grondexploitatiebegroting heeft een kostendekkende begroting. Wel is het noodzakelijk om een klein gedeelte van de boekwaarde (€ 3 ton) te parkeren in de toekomstige grondexploitatie van locatie 3, in afwachting van de verdere ontwikkelingen rondom deze locatie. De kosten van het volledige ontwerp buitenruimte voor het gehele project wordt binnen de begroting van locatie 1 + 2 gedragen.

De onderhandelingen met de beide partijen hebben geresulteerd in twee contracten voor locatie 1 en locatie 2 die beide wachten op ondertekening door de betreffende besturen van St. Jacob en Prévonen.

Risico's

- Op deze exploitatie zijn de mogelijke risico's van een grondexploitatie, zoals daar zijn ongunstige marktwerking, hoger uitvallende kosten, onvoorziene zaken en dergelijke, onderzocht
- Het voorstel zal vergezeld worden van een nauwkeurige kostenraming voor de inrichting van de openbare ruimte. De huidige raming is op basis van planeconomische kengetallen, inclusief een post onvoorziene.
- Vertraging in de uitvoering van de plannen door de marktpartijen. De gevolgen worden deels ondervangen door een rentevergoedingsbeding in de contracten.
- Vertraging in het maaiveldontwerp door de noodzaak van watercompensatie. De oplossing is een ontwerp met varianten met / zonder water.

Kwantitatief resultaat eind project

174 appartementen op locaties 1 en 2,
150 eenheden zorg op locatie 2

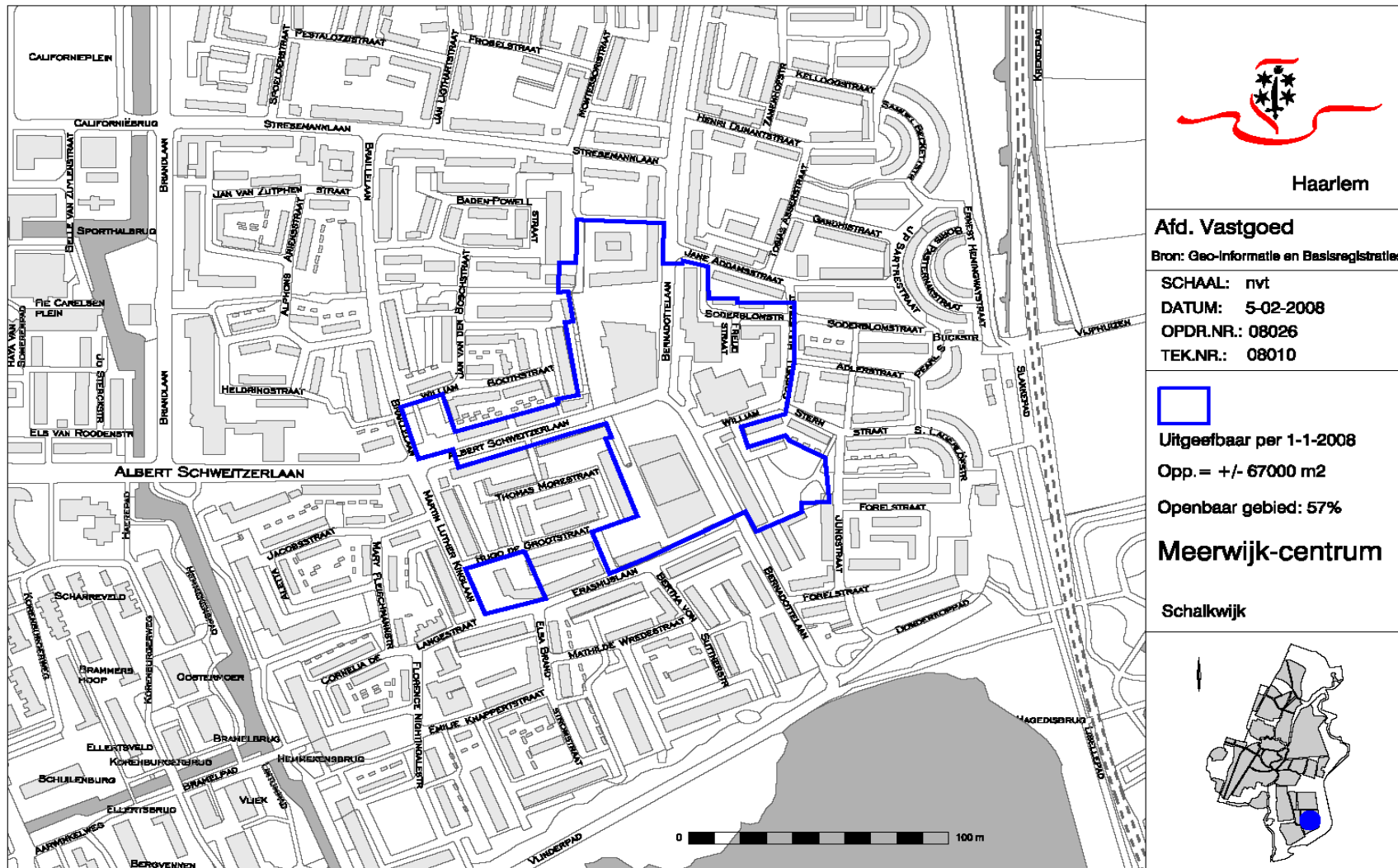
Bijdrage aan stedelijke programma's

Aziëweg is een deelproject van Schalkwijk 2000+.

Complexnr: 042 Azieweg
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Schalkwijk 2000+
 Planeconoom: J. Schurer
 Projectleider: < >
 Code Oneworld: 18735650
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2011
 2002 t/m 2011
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

	per 2011 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	
		Boekwaarde	Verplichtingen											
INVESTERINGSUITGAVEN														
1 Verwerving	6000	4.160.765	4.160.765	4.160.765										
2 Slopen, ontruimen, blinderen	6200	391.934	177.890	41.934					135.956	214.044				
3 Milieu onderzoek	6310													
4 Bodemsanering	6320													
5 Hoofdinfrastructuur	6530													
6 Bouwrijpmaken	6400	188.389									188.389			
7 Woonrijpmaken	6520	886.760										436.828	449.932	
8 VTU, Planontwikkeling	1001	706.333	185.370				15.150	81.833	88.387	143.963	169.000	104.000	104.000	
9 Dotatie Omslagfonds	8500	68.536								68.536				
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	6.402.717	4.524.025		4.202.699			15.150	81.833	224.343	614.932	169.000	540.828	553.932	
OPBRENGSTEN														
21 Uitgifte woningbouw	8110	-8.380.000							1.781	-1.781	-8.380.000			
22 Uitgifte kantoren	8120													
23 Uitgifte bedrijventerreinen	8130													
24 Uitgifte voorzieningen	8140													
25 Bijdrage I.S.V.	8300													
26 Bijdrage Gemeente	8800	-300.000										-300.000		
27 Bijdrage Provincie	8840													
28 Bijdrage Rijk	8820													
29 Bijdrage derden	8900													
30 Overige opbrengsten	8200													
Subtotaal 21 t/m 30	-8.680.000							1.781	-1.781	-8.380.000		-300.000		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	-2.277.283	4.524.025		4.202.699			15.150	83.614	222.562	-7.765.068	169.000	240.828	553.932	
EXPLOITATIE														
40 Rente vreemd vermogen	6600	1.596.486	1.525.053	--	186.968	239.028	232.618	256.529	294.497	315.413	175.537	-45.258	-37.634	-21.213
41 Tijdelijk beheer	6100	567.693	567.693		85.457	-256.956	351.823	140.983	247.119	-733				
Subtotaal 40 t/m 41	2.164.179	2.092.746		272.425	-17.928	584.441	397.512	541.616	541.616	314.680	175.537	-45.258	-37.634	-21.213
Saldo uitgaven en opbrengsten	-113.104	6.616.771		4.475.124	-17.928	584.441	412.662	625.230	537.242	-7.589.531	123.742	203.194	532.719	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				4.475.124	4.457.196	5.041.637	5.454.299	6.079.529	6.616.771	-972.760	-849.018	-645.824	-113.104	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-93.051 opbrengst												



10.7 Meerwijk Centrum

Status van het project

Het project Meerwijk centrum bestaat uit 7 deelprojecten. Voor deellocatie 1 en 5 zijn in 2006 bouwvergunningen verleend, in 2008 wordt de bouwvergunning voor locaties 4 en 7.

Deellocatie 2 en 3 vormen het eiland van Meerwijk-centrum. Het eiland bestaat uit een parkeergarage, winkels, Bredeschoolcomplex, 110 woningen. In september 2007 is het "eiland" feestelijk geopend. Eveneens in 2007 is het hoogste punt bereikt van locatie 8. De sloop van de portieketageflat, zonnestudio en het Schalkererf zijn afgerond en de grond voor locaties 4 en 5 is uitgegeven.

De reconstructie van de Albert Schweitzerlaan en Bernadottelaan wordt pas uitgevoerd nadat de laatste bouwactiviteiten afgerond zijn.



Kwantitatief resultaat eind project

Woningbouw huur sociale kern	60 st
Woningbouw koop midden	85 st
Woningbouw koop duur	170 st
Woningbouw bijzondere projecten	138 st
Commerciële voorzieningen (winkel Vomar)	3150 m2
Maatschappelijke doeleinden (Brede School, ontmoetingscentrum, kinderdagverblijf)	3050 m2





Financieel resultaat

In het afgelopen jaar wordt het eindresultaat een tekort van 5,5 M€, contantewaarde per 01-01-2008, een flinke stijging ten op zichte van vorig jaar. Het tekort wordt gedekt door het programma Schalkwijk 2000+.

De stijging van het tekort werd veroorzaakt door:

- tegenvallende kosten nutsbedrijven. Deze zijn altijd moeilijk in te schatten.
- aanvullende bouwtechnische werkzaamheden aan het plein die niet voorzien waren. Te denken valt aan de trap en luifel op het plein, ruimte in de kelder ten behoeven van de bomen, etc.
- minderopbrengsten vanwege een bijdrage aan de onrendabele top parkeren van de woningen Bredeschool, alsmede een lagere grondopbrengst van de niet-scholenfuncties.
- grondige herziening van de kostenprognose van de nog aan te vangen activiteiten, opdat toekomstige verrassingen worden voorkomen.

Risico's

Risico's voor het project kunnen zijn:

- Aanbestedingsresultaten kunnen tegenvallen. Hiertoe moet terdege rekening gehouden worden voorafgaand de aanbestedingen.
- Van de overige risico's zijn de meeste in kaart gebracht en achter de rug. In de tweede fase van Meerwijk-Centrum, die thans is aangevangen, worden geen bijzondere risico's meer verwacht.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Meerwijk-Centrum is een deelproject van Schalkwijk 2000+. Het nadelig eindresultaat van Meerwijk-Centrum wordt gedekt door de geconsolideerde grondexploitatie van Schalkwijk 2000+

Complexnr: 043 Meerwijk-Centrum

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Schalkwijk 2000+

Planeconoom: J. Schurer

Projectleider: I. Vlugt

Code Oneworld: 18735322

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2011

Loopjaar GrEx 2008

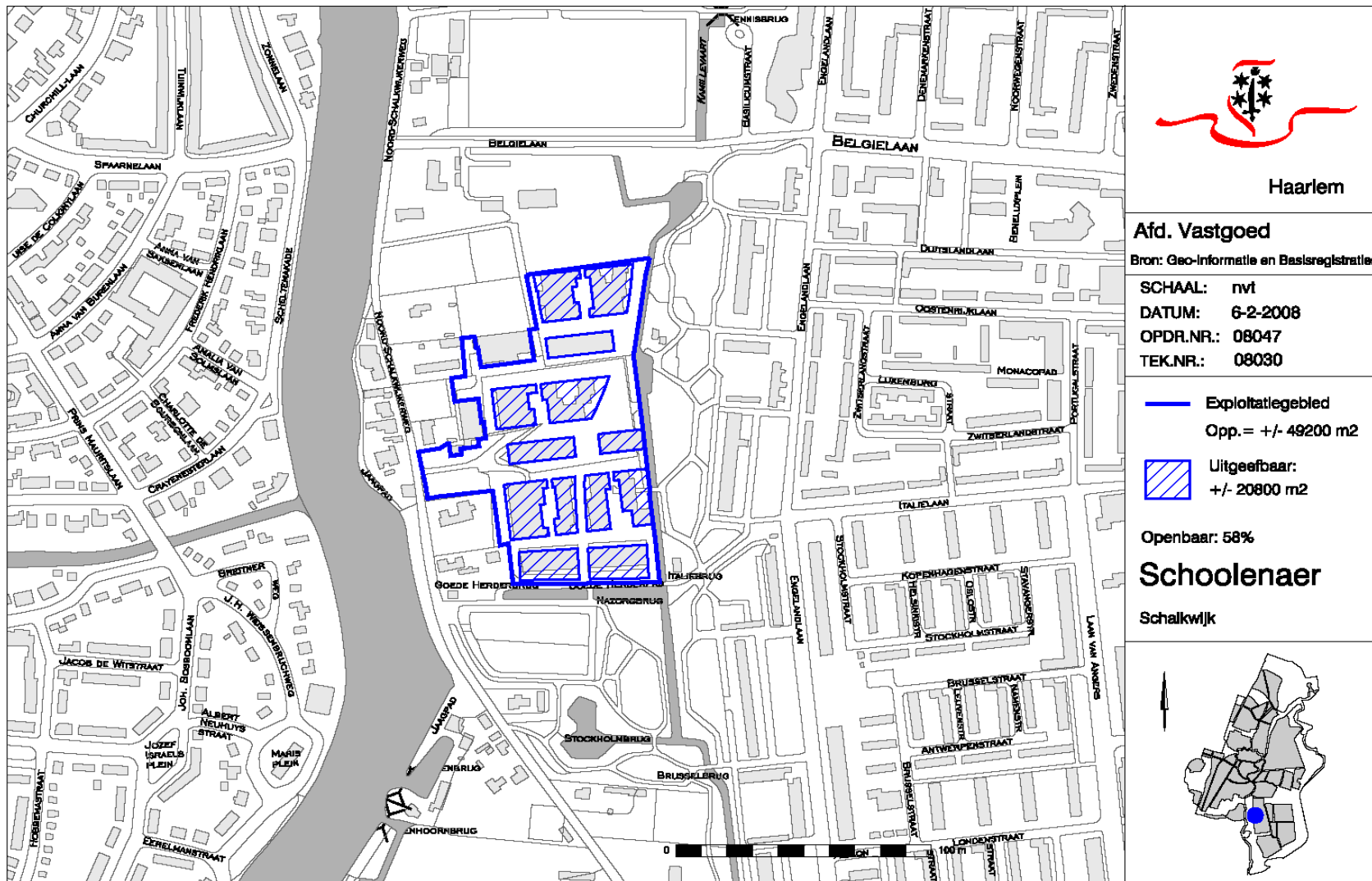
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2011 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	
		Boekwaarde	Verplichtingen											
INVESTERINGSUITGAVEN														
1 Verwerving	6000	3.198.742	3.198.742	1.155.650	300.830	-239	976.767	410.851	354.883					
2 Slopen, ontruimen, blinderen	6200	744.372	744.372	5.078	2.402	247.000			489.892					
3 Milieu onderzoek	6310													
4 Bodemsanering	6320													
5 Hoofdinfrastructuur	6530	824.000	824.000				180.347	643.653						
6 Bouwrijpmaken	6400	1.165.070	1.165.070			169.702	657.585		337.783					
7 Woonrijpmaken	6520	6.027.291	2.313.050					424.236	1.888.814	277.099	2.603.639	382.227	451.276	
8 VTU, Planontwikkeling	1001	3.961.501	2.884.373	546.398	657.714	355.640	392.250	514.573	417.798	269.282	269.282	269.282	269.282	
9 Dotatie Omslagfonds	8500	137.599	64.625					64.625		72.974				
10 Dotatie I.S.V.	8500													
11 Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500													
12 Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500													
13 Bijdrage aan derden	6510	189.272	189.272						189.272					
14 Overige uitgaven	6540													
Subtotaal 1 t/m 14	16.247.847	11.383.504		1.707.126	960.946	772.103	2.206.949	2.057.938	3.678.442	619.355	2.872.921	651.509	720.558	
OPBRENGSTEN														
21 Uitgifte woningbouw	8110	-9.940.488	-7.995.937				-3.032.687	-1.808.850	-3.154.400	-613.445	-1.331.106			
22 Uitgifte kantoren	8120													
23 Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-1.812.507	-1.812.507						-1.812.507					
24 Uitgifte voorzieningen	8140	1.912.566	1.912.566				2.821.584	-882.600	-26.418					
25 Bijdrage I.S.V.	8300	-993.210	-1.383.000				-1.383.000			389.790				
26 Bijdrage Gemeente	8800													
27 Bijdrage Provincie	8840													
28 Bijdrage Rijk	8820													
29 Bijdrage derden	8900													
30 Overige opbrengsten	8200	-136.134	-136.134	-136.134										
Subtotaal 21 t/m 30	-10.969.773	-9.415.012		-136.134			-1.594.103	-2.691.450	-4.993.325	-223.655	-1.331.106			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	5.278.074	1.968.492		1.570.992	960.946	772.103	612.846	-633.512	-1.314.883	395.700	1.541.815	651.509	720.558	
EXPLOITATIE														
40 Rente vreemd vermogen	6600	1.537.944	664.707	--	71.073	93.561	-91.077	208.434	221.849	160.867	135.289	184.761	253.283	299.904
41 Tijdelijk beheer	6100	-85.700	-85.700		59.039	51.177	530.143	-79.924	-633.684	-12.451				
Subtotaal 40 t/m 41	1.452.244	579.007		130.112	144.738	439.066	128.510	-411.835	148.416		135.289	184.761	253.283	299.904
Saldo uitgaven en opbrengsten	6.730.318	2.547.499		1.701.104	1.105.684	1.211.169	741.356	-1.045.347	-1.166.467	530.989	1.726.576	904.792	1.020.462	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				1.701.104	2.806.788	4.017.957	4.759.313	3.713.966	2.547.499	3.078.488	4.805.064	5.709.856	6.730.318	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		5.537.049 tekort												



10.8 Schoolnaer

Ruimtelijke analyse

Het plan Schoolnaer bouwt op het voormalige Paswerkerterrein nabij het Spaarne, 119 grondgebonden woningen. Het parkeren wordt daarbij zo veel mogelijk van het maaiveld geweerd door parkeerplaatsen te overbouwen. Het water heeft een nadrukkelijke plek gekregen in het ontwerp en het projectgebied krijgt een goede ontsluiting naar het naastgelegen Engelandpark.

Status van het project

Alle woningen in het project zijn conform planning opgeleverd en de laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken zullen naar verwachting in 2009 afgerond worden.

Financieel resultaat

Het verwachte financieel resultaat bedraagt een overschot van € 2.854.368, contante waarde 01-01-2008. Dit is een verbetering van € 157.511 ten opzichte van het resultaat van vorig jaar (overschot van € 2.696.857-, Contante Waarde 1-1-2007).

Het resultaat is gunstig beïnvloed door het vrijvallen van de budgetten slopen en bouwrijp maken en lagere rentelasten doordat de geraamde gemeentelijke uitgaven later of niet plaatsvinden.

Kansen en risico's

De hoeveelheid kansen en risico's nemen af naarmate het project vordert. Resterende risico's betreffen een administratief risico (de opgenomen boekwaarde van het MIP-pand, te betalen uit Hoofdstuk 3), de uitvoeringsrisico's (mee- of tegenvallers in de uitvoering waarvoor onvoorzienposten zijn opgenomen) en de herstratungskosten van de Belgiëlaan.

Kwantitatief resultaat eind project

119 grondgebonden woningen.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Het project Schoolnaer is onderdeel van het programma Schalkwijk 2000+.

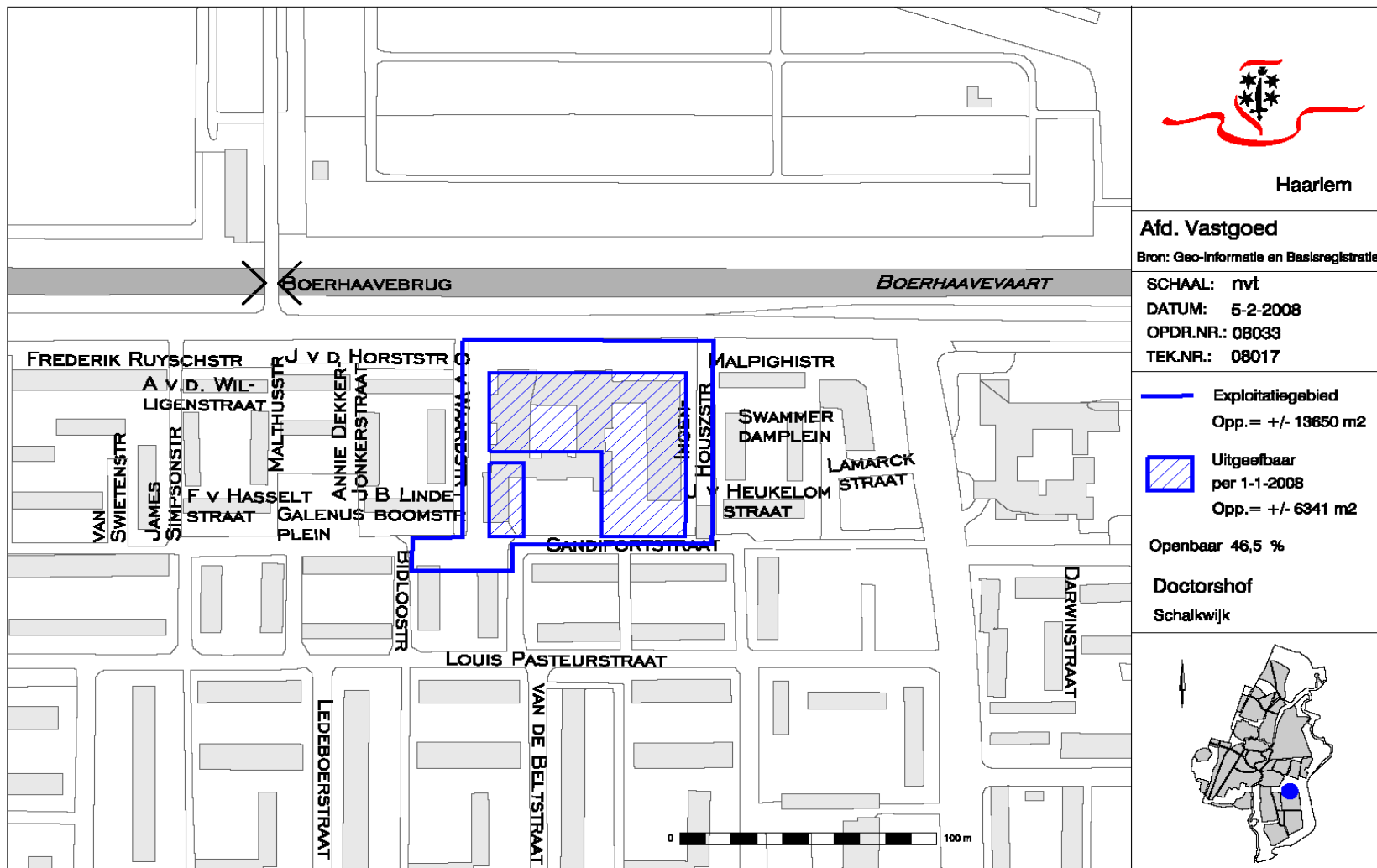



Complexnr: 047 Schoolnaer
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Schalkwijk 2000+
 Planeconoom: J. Schurer
 Projectleider: G. Wesseling
 Code Oneworld: 18735325
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2009
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

		per 2009 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	2010	2011
			Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	1.204.169	1.670.721	1.637.095	5.588				28.038				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	656.066	656.066	505.004	129.419	21.643							
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320	243.614	243.614	118.635	83.702	41.277							
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400	2.014.107	2.014.107	142.805		548.867	438.918	683.642	199.875				
7	Woonrijpmaken	6520	2.252.499	1.526.444					336.421	1.190.023	495.789	230.266		
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.241.072	1.011.756	480.392	208.509	113.134	135.774	40.099	33.848	229.316			
9	Dotatie Omslagfonds	8500	153.015	153.015					153.015					
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		7.764.542	7.275.723		2.883.931	427.218	724.921	574.692	1.241.215	1.423.746	258.553	230.266		
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110	-10.609.897	-10.609.897			-4.447.945	-6.161.952						
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												
30	Overige opbrengsten	8200	-144.000	-144.000										
Subtotaal 21 t/m 30		-10.753.897	-10.753.897				-4.447.945	-6.161.952						
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-2.989.355	-3.478.174		2.883.931	283.218	-3.723.024	-5.587.260	1.241.215	1.423.746	258.553	230.266		
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-212.084	105.107	294.574	278.661	50.724	-58.324	-257.975	-202.553	-160.757	-156.433		
41	Tijdelijk beheer	6100	54.498	54.498	-19.035	35.177	5.401	26.645	6.310					
Subtotaal 40 t/m 41		-157.586	159.605		275.539	313.838	56.125	-31.679	-251.665	-202.553	-160.757	-156.433		
Saldo uitgaven en opbrengsten		-3.146.941	-3.318.569		3.159.470	597.056	-3.666.899	-5.618.939	989.550	1.221.193	97.796	73.833		
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					3.159.470	3.756.526	89.627	-5.529.312	-4.539.762	-3.318.569	-3.220.773	-3.146.941		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-2.854.368	opbrengst											





Haarlem

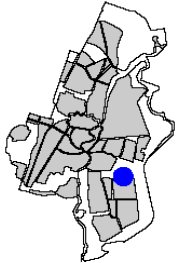
Afd. Vastgoed
 Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties

SCHAAL: nvt
 DATUM: 5-2-2008
 OPDR.NR.: 08033
 TEK.NR.: 08017

- Exploitatiegebied
Opp.= +/- 13650 m2
- Uitgeefbaar per 1-1-2008
Opp.= +/- 6341 m2

Openbaar 46,5 %

Doctorshof
Schalkwijk



10.9 Doctorshof

Ruimtelijke analyse

Het project Doctorshof bestaat uit de verkoop van een perceel grond ten behoeve van de bouw van 55 middeldure eengezinskoopwoningen en de realisatie van 16 bij de woningen te verkopen parkeerplaatsen en de inrichting van het openbare gebied. Het openbare gebied wordt na gereedkomen teruggeleverd aan de gemeente.

Status van het project

De grond is overgedragen aan Ymere. De verkoop van de woningen is gestart, in 2008 zal de bouwvergunning aangevraagd worden. Volgens planning zullen de woningen in 2009 worden opgeleverd.

Financieel resultaat

Met gunning aan de hoogste inschrijver resulteert de grondexploitatie op een positief saldo van ruim € 2,8 miljoen (contante waarde per 01-01-2008), waarbij de dotatie aan de Reserve Grondexploitaties ad 0,5 M€ reeds verwerkt is.



Risico's

Het betreft een project met een laag risico. De te bouwen woningen vallen in een categorie waar in de markt veel vraag naar is. Door het consument gericht bouwen als vorm van particulier opdrachtgeverschap ligt het risico bij de inschrijver (aannemer/ontwikkelaar).

Kwantitatief resultaat eind project

Het behelst het vervangen van de locatie van het voormalig verpleeghuis Overspaarne door duurzame woningbouw. Primaire doelstelling is het creëren van een hogere doorstroming op de Haarlemse woningmarkt door het bouwen van eengezinskoopwoningen in het middeldure segment. Als extra doelstelling wordt getracht de betreffende gezinswoningen middels een vorm van particulier opdrachtgeverschap (POS) te realiseren.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Overeenkomstig het in 2005 genomen besluit "Optimalisering en Kostenreductie" en Raadsbesluit 034/2007 doet de grondexploitatie allereerst een dotatie van € 500.000 aan de Reserve Grondexploitaties, hetgeen in de exploitatieberekening is opgenomen. Het resulterende eindresultaat wordt ingeteld in de totale exploitatie van programma Schalkwijk 2000+.

Complexnr: 099 Doctorshof

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: oost

Planeconoom: Olga Vergers

Projectleider: Gert Wesseling

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2004

Einde exploitatie 2010

Loopjaar GrEX 2008

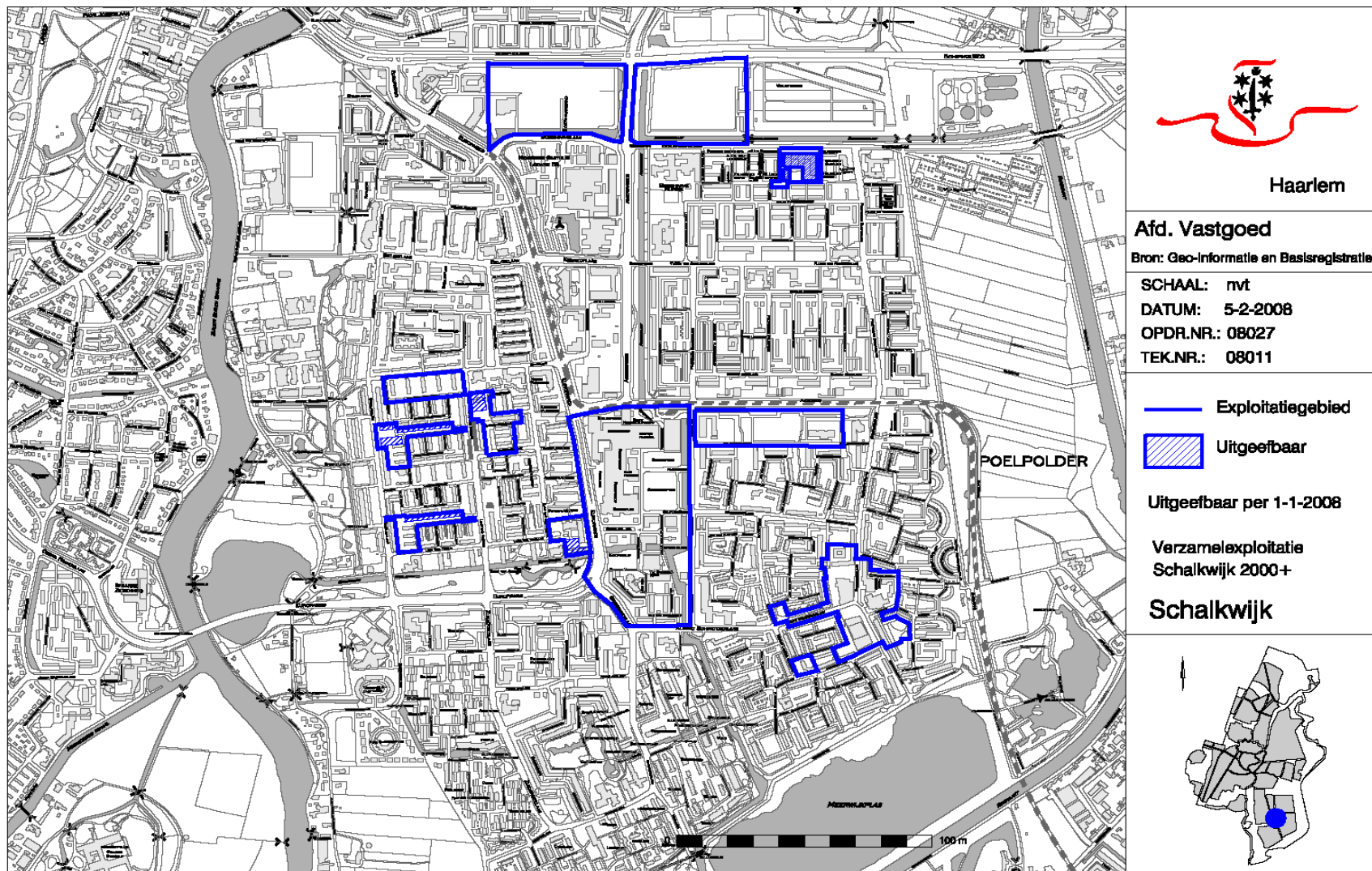
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2004 t/m 2013

	per 2010 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	2011	2012	2013
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1	Verwerving	6000	253.000					253.000					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	110.383					110.383					
3	Milieu onderzoek	6310	5.685					5.685					
4	Bodemsanering	6320											
5	Hoofdinfrastructuur	6530											
6	Bouwnijpmaken	6400	390.327	20.821		20.821		369.506					
7	Woonrijpmaken	6520											
8	VTU, Planontwikkeling	1001	613.014	315.171	86.339	44.277	151.911	32.644	174.729	99.250	23.864		
9	Dotatie Omslagfonds	8500	49.176					49.176					
10	Dotatie I.S.V.	8500											
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500	500.000							500.000			
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500											
13	Bijdrage aan derden	6510											
14	Overige uitgaven	6540											
Subtotaal 1 t/m 14		1.921.585	335.992		86.339	44.277	172.732	32.644	962.479	99.250	523.864		
OPBRENGSTEN													
21	Uitgifte woningbouw	8110	-4.608.809	-4.608.809				-462.805	-4.146.004				
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											
30	Overige opbrengsten	8200											
Subtotaal 21 t/m 30		-4.608.809	-4.608.809					-462.805	-4.146.004				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-2.687.224	-4.272.817		86.339	44.277	-290.073	-4.113.360	962.479	99.250	523.864		
EXPLOITATIE													
40	Rente vreemd vermogen	6600	-637.556	-89.542	--	-928	4.817	3.109	-96.540	-198.170	-177.219	-172.625	
41	Tijdelijk beheer	6100	13.976	13.976			14.038	-62					
Subtotaal 40 t/m 41		-623.580	-75.566			-928	18.855	3.047	-96.540	-198.170	-177.219	-172.625	
Saldo uitgaven en opbrengsten		-3.310.804	-4.348.383		85.411	63.132	-287.026	-4.209.900	764.309	-77.969	351.239		
Cumulative BoekWaarde Cashflow					85.411	148.543	-138.483	-4.348.383	-3.584.074	-3.662.043	-3.310.804		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-2.859.997	opbrengst										



10.10 Verzamelexploitatie Schalkwijk 2000

Status van het project

In de verzamelexploitatie zijn projecten samengevoegd die in het uitvoeringsprogramma Schalkwijk 2000+ zijn beschreven, maar die mogelijk niet in één van de nader omschreven exploitatiegebieden liggen. Grootste deel ervan heeft betrekking op bovenwijkse c.q. nader te benoemen projecten.

In Raadsbesluit 105/2001 is ingestemd met de begroting voor Schalkwijk 2000+, waarin behalve een aantal grondexploitaties zijn opgenomen:

- Omslagfonds ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen
- Reservering voor stedenbouwkundige knelpunten
- Bijdrage water
- Nader te benoemen doeleinden / projecten

Wat komt er de komende jaren nog ten laste van de verzamelexploitatie? In 2007 is middels Raadsbesluit 011/2007 een krediet goedgekeurd voor de kosten programmamanagement Schalkwijk in 2007 en 2008, welke ten laste van de verzamelexploitatie geboekt zal gaan worden.

Verder wordt vastgehouden aan de afgesproken dekking voor de 50% bijdrage, zijnde 3,18 M€ aan waterkosten van het Masterplan Water. Op deze voorwaarde zal het Hoogheemraadschap de andere helft subsidiëren.

Voor het oplossen van een aantal stedenbouwkundige knelpunten in de wijk is een fonds gereserveerd van ca. 1 M€. Dit fonds is niet toereikend voor het oplossen van alle beschreven knelpunten, maar wordt zodanig als taakstellend beschouwd. Het omslagfonds zal de komende jaren gevuld worden en bestemming voor de uitgaven wordt in 2008 uitgewerkt.

Verder heeft het reservefonds een belangrijke functie: buffer voor de consolidatie van alle Schalkwijk 2000+ projecten. Analyse van een eventueel (tijdelijk) wegvallen van de geraamde inkomsten vanuit Stadsdeelhart leveren hierdoor een veilig resultaat op. Sinds 2005 doet Schalkwijk2000 geen aanspraak meer op de reserve grondexploitaties.

Langzamerhand worden de resultaten zichtbaar, zoals daar zijn

- de woningen in Schoolnaer
- Monacopad
- Eiland Meerwijk-Centrum: De Bredeschool, Vomar, wijkcentrum en woningen
- Meerwijk-Erasmuslaan (Elan)

Voorts zijn gestart onder meer:

- Meerwijk-Centrum locaties 4 en 5: de woningen van Woonmaatschappij (tegenwoordig Ymere)
- Doctorshof
- Aziëweg
- GEM Schalkstad
- Europawijk-Zuid: Italiëlaan en Laan van Berlijn

Met het voortschrijden van het project wordt het duidelijk dat er binnen Schalkwijk 2000+ meer onderdelen moeten gaan starten c.q. voorbereiding nodig is. Hiertoe wordt binnenkort de Raad een voorstel voorgelegd.

Complexnr: 048 SW2000 Verzamelexploitatie

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel:

Planeconoom: J. Schurer

Projectleider:

Code Oneworld: 18735326

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002

Einde exploitatie 2011

Loopjaar GrEx 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

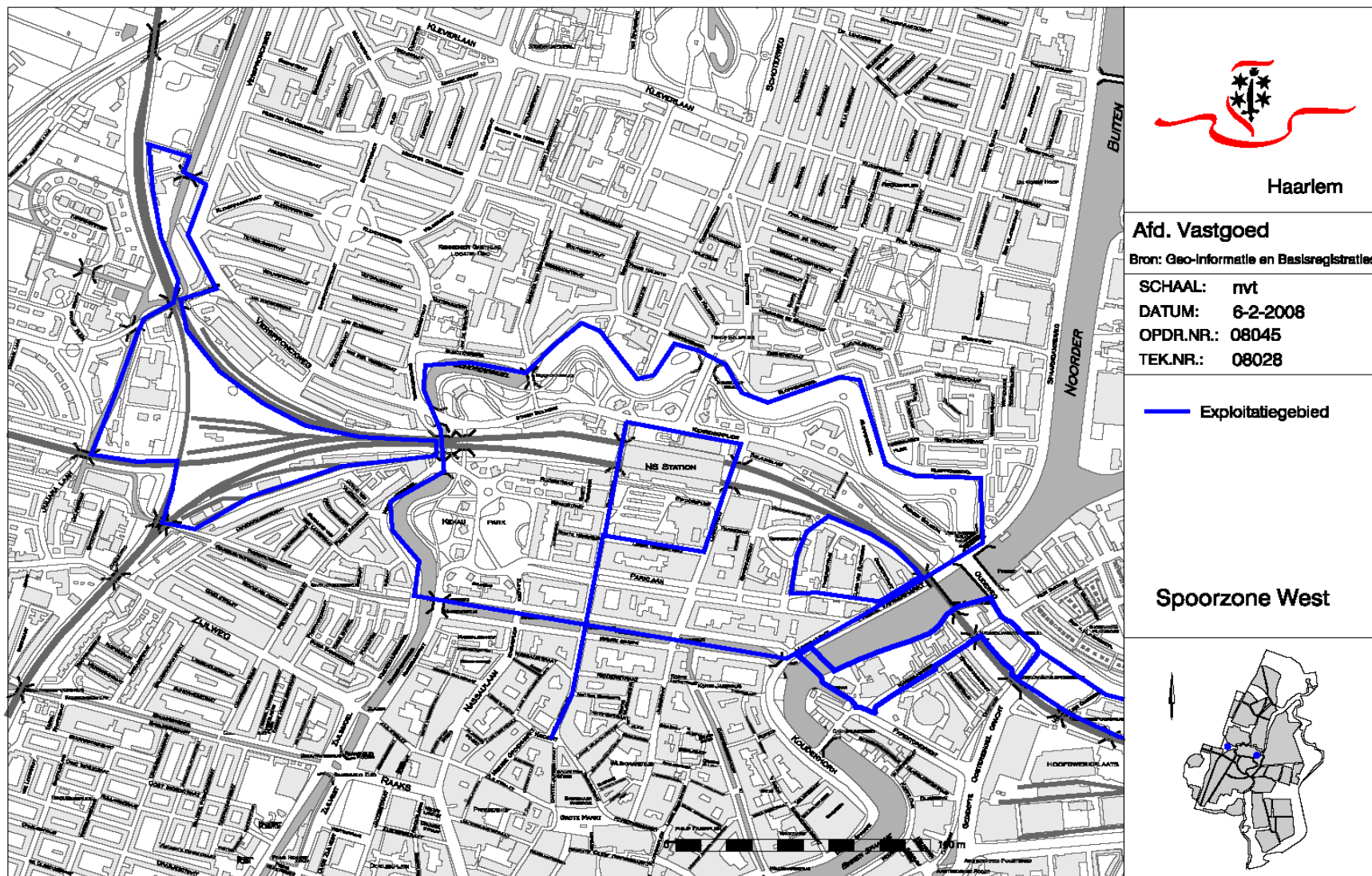
		per 2011 Totaal	31-12-2007		Mutaties							Prognose			
			Boekwaarde	Verplichtingen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
INVESTERINGSUITGAVEN															
1	Verwerving	6000	559.491	559.491	253.684	292.848	12.959								
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200													
3	Milieu onderzoek	6310													
4	Bodemsanering	6320													
5	Hoofdinfrastructuur	6530													
6	Bouwnijpmaken	6400													
7	Woonrijpmaken	6520													
8	VTU, Planontwikkeling	1001	4.567.855	2.923.008	1.109.906	300.066	425.798	221.066	454.762	411.410	616.455	506.597	521.795		
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	10.716.431	132.500						132.500	2.351.342	2.450.655	2.754.164	3.027.770	
Subtotaal 1 t/m 14			15.843.777	3.614.999	1.363.590	592.914	438.757	221.066	454.762	543.910	2.967.797	2.957.252	3.275.959	3.027.770	
OPBRENGSTEN															
21	Uitgifte woningbouw	8110													
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													
30	Overige opbrengsten	8200	-3.174.012	-2.918.366	-2.662.720				-255.646		-255.646				
Subtotaal 21 t/m 30			-3.174.012	-2.918.366	-2.662.720				-255.646		-255.646				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			12.669.765	696.633	-1.299.130	592.914	438.757	221.066	199.116	543.910	2.712.151	2.957.252	3.275.959	3.027.770	
EXPLOITATIE															
40	Rente vreemd vermogen	6600	613.807	-614.209	-219.091	-1.096.743	794.320	-49.502	-37.034	-6.159	71.934	216.039	381.078	558.966	
41	Tijdelijk beheer	6100	271.372	271.372	16.456	4.208	9.715	22.745	218.248						
Subtotaal 40 t/m 41			885.179	-342.837	-202.635	-1.092.535	794.320	-39.787	-14.289	212.089	71.934	216.039	381.078	558.966	
Saldo uitgaven en opbrengsten			13.554.944	353.796	-1.501.765	-499.621	1.233.077	181.279	184.827	755.999	2.784.085	3.173.291	3.657.037	3.586.736	
Cumulative BoekWaarde Cashflow					-1.501.765	-2.001.386	-768.309	-587.030	-402.203	353.796	3.137.881	6.311.172	9.968.209	13.554.944	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			11.151.686	tekort											

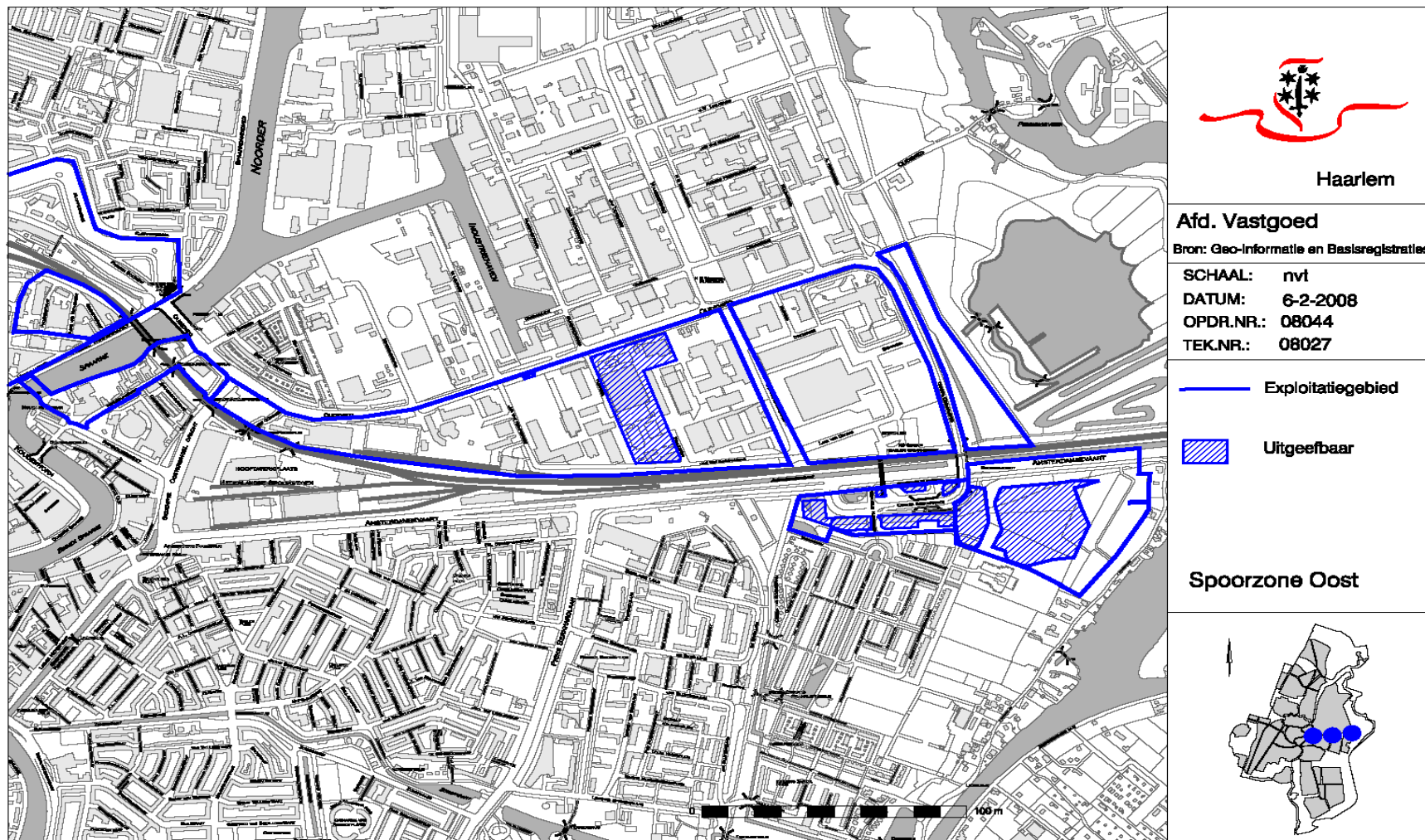
20080101 CONS Schalkwijk 2000 MPG2007
Consolidatie Grondexploitaties per 1 januari 2008

Start exploitatie 01-01-2002
Einde exploitatie 2014
Loopjaar Grex 2008
Kosten stijging 3,00%
Opbrengsten stijgij 1,94%
Rente 5,00%

2008 t/m 2014

	per einde	31-12-2007		Prognose										
		Boekwaarde	verplichting	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	13.508.359	13.721.911	-213.552									
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	2.740.602	1.893.507	324.427	522.668								
3	Milieu onderzoek	6310	31.641	25.956	5.685									
4	Bodemsanering incl subsidie	6320	243.614	243.614										
5	Hoofdinfrastructuur	6530	1.346.668	824.000		522.668								
6	Bouwrijpmaken	6400	6.440.834	5.882.939	557.895									
7	Woonrijpmaken	6520	15.228.117	3.905.391	1.878.244	5.148.097	3.395.177	901.208						
8	VTU, Planontwikkeling	1001	16.413.234	12.525.446	1.868.872	1.677.620	-181.986	423.282	50.000	50.000				
9	Dotatie Omslagfonds	8500	435.378	244.692	190.686									
10	Dotatie I.S.V.	8500												
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500	500.000			500.000								
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500												
13	Bijdrage aan derden	6510	189.272	189.272										
14	Overige uitgaven	6540	18.156.431	1.076.417	8.847.425	2.450.655	2.754.164	3.027.770						
Subtotaal 1 t/m 14			75.234.150	40.533.145	13.459.682	10.321.708	6.467.355	4.352.260	50.000	50.000				
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110	-36.164.235	-24.721.240	-10.111.889	-1.331.106								
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-1.812.507	-1.812.507										
24	Uitgifte voorzieningen	8140	2.017.909	1.505.909	1.012.000	-500.000								
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-2.442.394	-1.683.000	-252.752	-506.642								
26	Bijdrage Gemeente	8800	-750.022	-405.552	-44.470									
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820	-800.000	-520.000	-280.000									
29	Bijdrage derden	8900	-1.537.672	-241.089	-455.830	-272.808	-567.945							
30	Overige opbrengsten	8200	-51.036.352	-8.548.500	-13.454.283	-14.084.035	-1.779.428	-53.588	-54.660	-10.004.964	-3.056.894			
Subtotaal 21 t/m 30			-92.525.273	-36.425.979	-23.587.224	-16.194.591	-3.147.373	-53.588	-54.660	-10.004.964	-3.056.894			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-17.291.123	4.107.166	-10.127.542	-5.872.883	3.319.982	4.298.672	-4.660	-9.954.964	-3.056.894			
EXPLOITATIEUITGAVEN														
40	Rente vreemd vermogen	6600	2.178.224	4.210.688	204.687	-212.381	-175.440	166.902	-704.494	-938.958	-372.780			
41	Tijdelijk beheer	6100	-173.146	-173.146										
Subtotaal 40 t/m 41			2.005.078	4.037.542	204.687	-212.381	-175.440	166.902	-704.494	-938.958	-372.780			
Saldo uitgaven en opbrengsten			-15.286.045	8.144.708	-9.922.855	-6.085.264	3.144.542	4.465.574	-709.154	-10.893.922	-3.429.674			
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-1.778.147	-7.863.411	-4.718.869	-253.295	-962.449	-11.856.371	-15.286.045			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008				-10.391.116 opbrengst										





11 Spoorzone

11.1 Oostpoort Oost fase I

Status van het project

De kantorenontwikkeling aan de zuidzijde van de Amsterdamse Vaart is voorlopig afgerond. In 2004 is Oostpoortcenter opgeleverd. Het markante gebouw van architect Max van Aerschot vormt een belangrijke 'eye-catcher' bij de entree van Haarlem vanuit Amsterdam. Met uitzondering van het laatste kantoorgebouw, de Papaver, op het door Samana Vastgoed BV gekochte perceel, is de ontwikkeling van dit project gereed. Met dit laatste kantoor wordt gewacht totdat de kantorenmarkt weer aangetrokken is. In afwachting daarvan kan de lopende grondexploitatie afgerond worden en zal Oostpoort Oost Fase 1 in 2008 geliquideerd kunnen worden.



Financieel resultaat

Het project heeft een eindopbrengst van € 0,871 M€, welk intelt in de consolidatie van Programma Spoorzone.



Kwalitatief resultaat

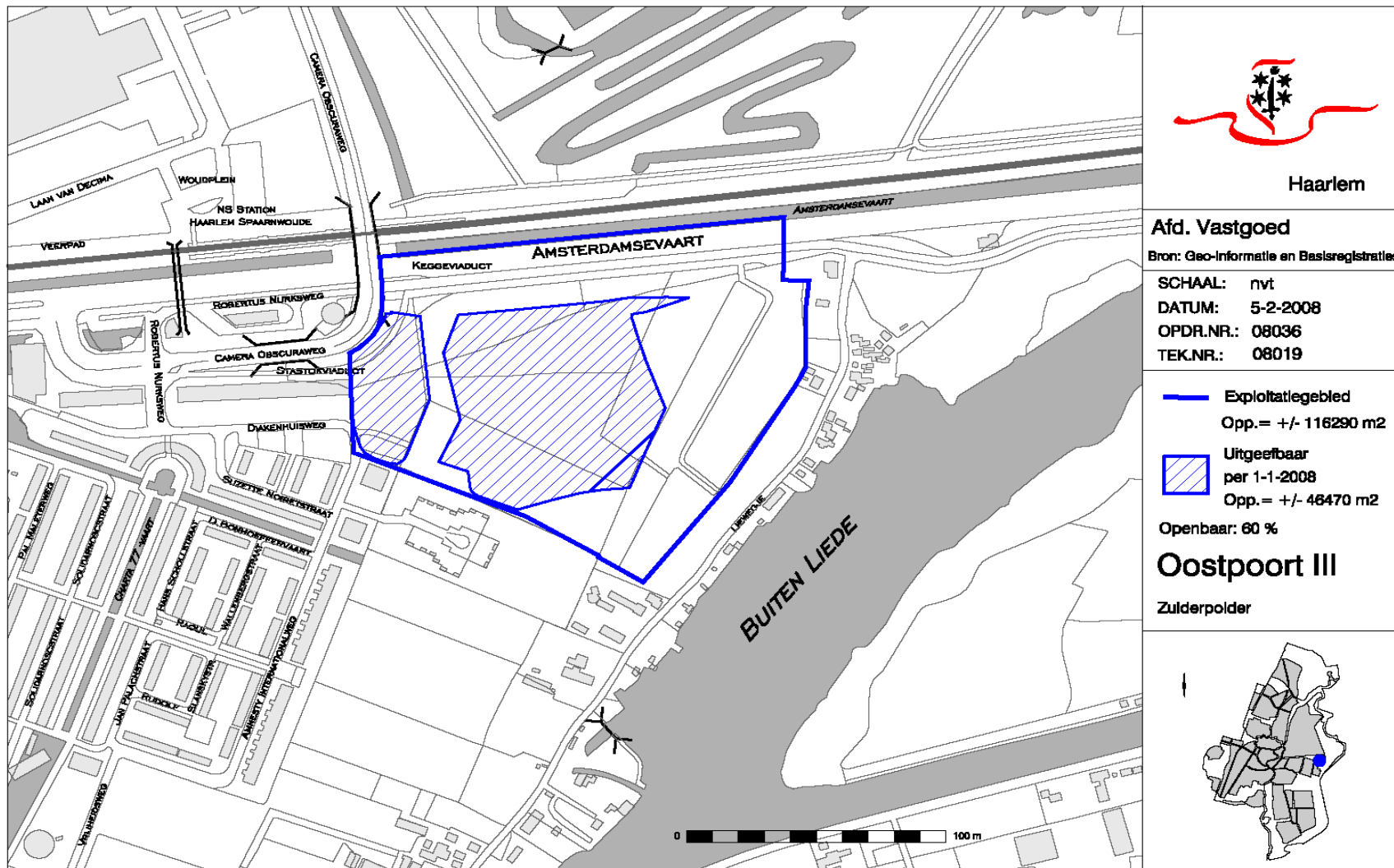
Met in totaal 25.000 m² aan nieuwe kantoren levert Oostpoort fase 1 een grote bijdrage aan de versterking van de zakelijke dienstverlening, zoals bedoeld in het OPH. De ontwikkelingen rond IKEA, Stadion, Spoorzone en Fly-over geven een positieve impuls aan het gebied.

Complexnr: 009 Oostpoort Fase 1
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel:
 Planeconoom: O. Vergers
 Projectleider: G. Wesseling
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2002
 Einde exploitatie 2008
 Loopjaar GrEX 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2002 t/m 2011

	per 2008 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2002	Mutaties 2003	Mutaties 2004	Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	2009	2010	2011
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1	Verwerving	6000	547.408	547.408									
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	14.962	14.962									
3	Milieu onderzoek	6310											
4	Bodemsanering incl subsidie	6320											
5	Hoofdinfrastructuur	6530	756.301	756.301	756.301								
6	Bouwnijpmaken	6400	1.903.447	1.903.447	1.699.051	189.948	14.448						
7	Woonrijpmaken	6520	615.903	615.903	18.644		223.114						
8	VTU, Planontwikkeling	1001	557.999	557.999	240.929	98.257	65.835	323.758	99.735	50.387	33.431	19.812	
9	Dotatie Omslagfonds	8500	21.372	21.372	21.372								
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	2.309	2.309			2.309						
Subtotaal 1 t/m 14			4.419.701	4.419.701	3.298.667	288.205	305.706	423.493	83.818	19.812			
OPBRENGSTEN													
21	Uitgifte woningbouw	8110											
22	Uitgifte kantoren	8120	-8.752.444	-7.892.256	-3.884.207	-2.844.305		-1.163.744				-860.188	
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											
30	Overige opbrengsten	8200	-43.726	-43.726				-43.726					
Subtotaal 21 t/m 30			-8.796.170	-7.935.982	-3.884.207	-2.844.305		-1.207.470				-860.188	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-4.376.469	-3.516.281	-585.540	-2.556.100	305.706	-783.977	83.818	19.812			-860.188
EXPLOITATIE													
40	Rente vreemd vermogen	6600	3.121.024	3.140.024	2.985.927	122.207	18.018	21.566	-5.396	-2.298	-19.000		
41	Tijdelijk beheer	6100	340.341	340.341	324.586	416		15.339					
Subtotaal 40 t/m 41			3.461.365	3.480.365	3.310.513	122.623	18.018	36.905	-5.396	-2.298	-19.000		
Saldo uitgaven en opbrengsten			-915.104	-35.916	2.724.973	-2.433.477	323.724	-747.072	78.422	17.514	-879.188		
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					2.724.973	291.496	615.220	-131.852	-53.430	-35.916	-915.104		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			-871.527	opbrengst									



11.2 Oostpoort Oost fase III (Stadion)

Ruimtelijke analyse

Deze ontwikkeling is gesitueerd in de Zuiderpolder-Noord, beter bekend als de Oostpoort. Het plan is onderdeel van het Masterplan Spoorzone. Hoofdonderdeel van het plan is het realiseren van een stadion met 8.000 zitplaatsen. Daarnaast wordt er 35.000 m² aan commerciële functies ontwikkeld met 904 parkeerplaatsen.



Status van het project

Voor de bebouwing en de openbare ruimte is een Definitief Ontwerp vastgesteld. Daarnaast lopen de procedures voor het Bestemmingsplan en de bijbehorende Milieu Effect Rapportage (MER). Beide zijn in 2007 in de inspraak geweest. Er is een groot aantal inspraakreacties ontvangen. In maart/april 2008 zal er besluitvorming plaatsvinden over het Ontwerp bestemmingsplan. De bouwvergunningaanvaag 1^e fase is ingediend. Naar verwachting zal de realisatie in de 2^e helft van 2008 starten.

Middels raadsbesluit 168/2005 heeft de gemeenteraad ingestemd met de realisatieovereenkomst met Ontwikkelmaatschappij Maeyveld. Deze ontwikkelaar heeft uiteindelijk het aanbod gedaan om voor eigen kosten en risico een multifunctioneel stadion te ontwikkelen, bouwen en exploiteren. Hiermee doet zich in Haarlem, t.o.v. alle andere betaald voetbalgemeenten in Nederland de unieke situatie voor dat het financiële risico van ontwikkelen en exploiteren niet bij de gemeente ligt.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat voor dit project bedraagt € 2,64 M€ opbrengst in contante waarde per 1-1-2008, een kleine vermeerdering sinds vorig jaar. De werkelijke opbrengst was iets hoger dan eerder ingeschat, terwijl de inschatting van een verwervingspost naar beneden bijgesteld kon worden.

**Kwantitatief resultaat eind project**

Naast een stadion met 8.000 zitplaatsen is er in totaal 35.000 m² b.v.o. commercieel programma. Het programma is opgebouwd uit de volgende functies:

- max. 10.000 m² wonen;
- min. 4.000 m² en max. 6.500 m² hotel;
- 3.500 m² buurtgerelateerde functies;
- max. 4.000 m² grootschalige detailhandel *;
- max. 8.000m² perifere detailhandel *;
- max. 10.000 m² leisure *;
- max. 18.500 m² kantoren *.

*) binnen maxima uitruikbaar, maar zodanig dat het totaal aan kantoren nooit de 18.500m² mag overschrijden en dat het totaal aan functies nooit de 35.000m² mag overschrijden.

Risico's

Risico's voor dit project schuilen vooral in de mogelijke kosten voor bezwaarprocedures. Wanneer bezwaarmakers tegen het plan gebruik maken van alle mogelijkheden die de wet biedt kunnen de juridische kosten behoorlijk oplopen. In welke mate is afhankelijk van de aangespannen procedures. De omvang van het risico is niet op voorhand in te schatten. Het is wel waarschijnlijk dat er procedures worden aangespannen.

Complexnr: 031 Oostpoort Stadion Fase III

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Oost

Planeconoom: O. Vergers

Projectleider: D.J. van der Wal

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2004

Einde exploitatie 2010

Loopjaar GrEx 2008

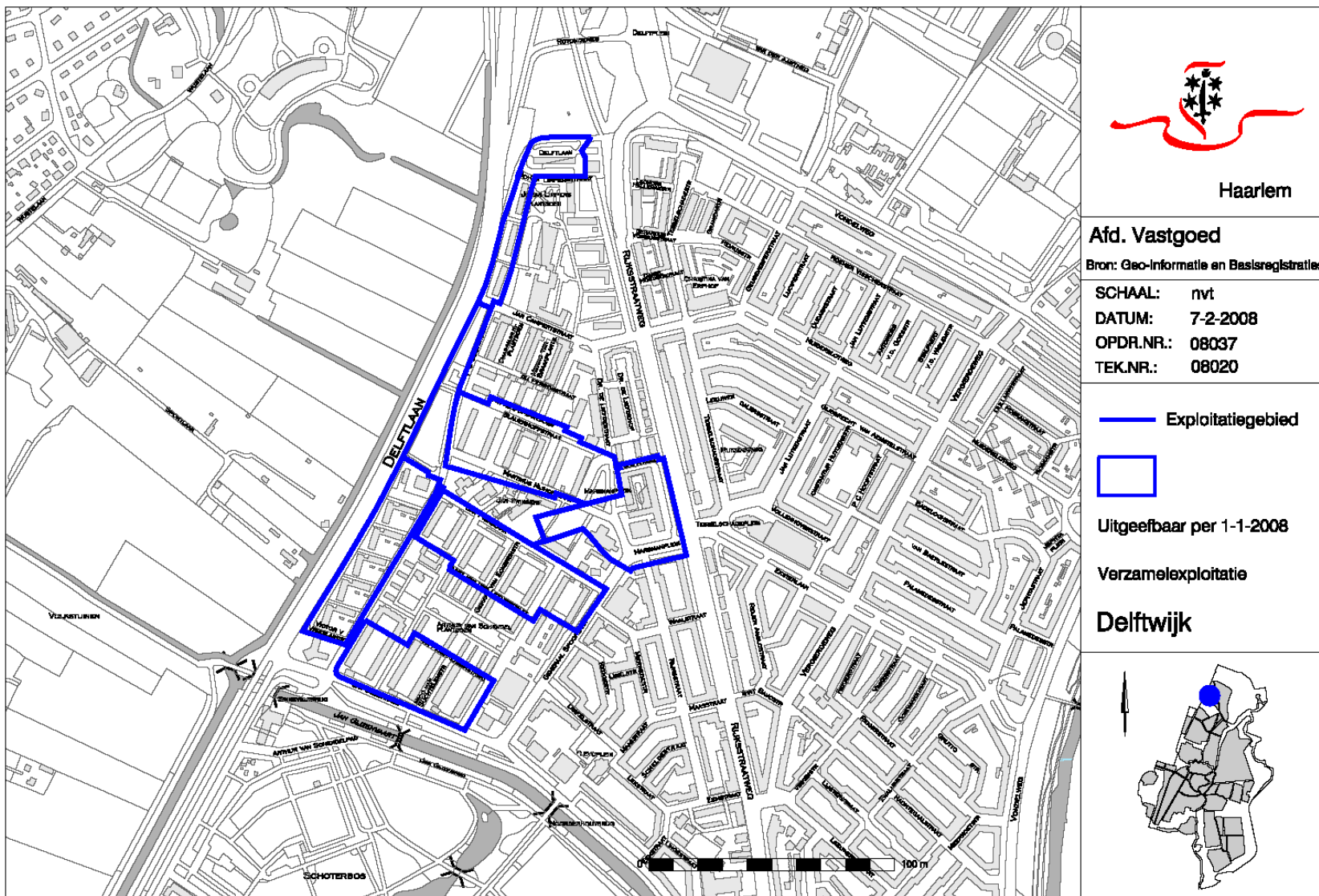
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2004 t/m 2013

	per 2010 Totaal	31-12-2007		Mutaties				Prognose			2011	2012	2013	
		Boekwaarde	Verplichtingen	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010				
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	540.238	377.638					162.600					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400												
7	Woonrijpmaken	6520												
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.593.910	1.093.910		684.546	217.951	191.413	200.000	150.000	150.000			
9	Dotatie Omslagfonds	8500												
10	Dotatie I.S.V.	8500												
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500												
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	939.220						939.220					
13	Bijdrage aan derden	6510												
14	Overige uitgaven	6540	426.462						426.462					
Subtotaal 1 t/m 14		3.499.830	1.471.548		377.638	684.546	217.951	191.413	1.728.282	150.000	150.000			
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-6.105.000						-6.105.000					
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800												
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820												
29	Bijdrage derden	8900												
30	Overige opbrengsten	8200												
Subtotaal 21 t/m 30		-6.105.000							-6.105.000					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-2.605.170	1.471.548		377.638	684.546	217.951	191.413	-4.376.718	150.000	150.000			
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-130.389	146.657	--		19.094	54.064	73.499	-6.829	-135.472	-134.745		
41	Tijdelijk beheer	6100	-4.092	-4.092				4.217	-8.309					
Subtotaal 40 t/m 41		-134.481	142.565				19.094	58.281	65.190	-6.829	-135.472	-134.745		
Saldo uitgaven en opbrengsten		-2.739.651	1.614.113		377.638	703.640	276.232	256.603	-4.383.547	14.528	15.255			
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					377.638	1.081.278	1.357.510	1.614.113	-2.769.434	-2.754.905	-2.739.651			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-2.366.613	opbrengst											



12 Delftwijk

12.1 Programma

Ruimtelijke analyse

Onder de naam 'Delftwijk 2020' is een grootschalige herstructurering in uitvoering, met als doel van Delftwijk een levensloopbestendige wijk te maken. Er worden ongeveer 850 woningen gesloopt en 1050 nieuwe woningen teruggebouwd. Tevens wordt een verdubbeling van het huidige winkelcentrum gerealiseerd en wordt een wijkpark aangelegd. In de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt het parkeren voor een groot deel 'van de straat' gehaald. Om aan de watertoets van het Hoogheemraadschap te kunnen voldoen wordt ook water ingepast in de wijk.

Het project heeft een lange doorlooptijd (geraamd eindjaar 2020). In die periode wordt door de gemeente intensief samengewerkt met de drie deelnemende corporaties De Woonmaatschappij, Pré Wonen en Elan Wonen. Voor de samenwerking zijn gedegen afspraken gemaakt, die van alle partijen een forse inspanning vergen.

Status van het project

In 2007 is er gewerkt aan de deelprojecten Delftlaan-Noord, Slauerhoffstraat, Marsmanplein, Wijkpark en Vondelweg, evenals het overkoepelende project Delftwijk Paraplu (waarin onder meer het programmamanagement en het IPSV-project). Er is veel voortgang geboekt met de ontwerpen, de eerste woningen zullen rond 2010 worden opgeleverd.



Financieel resultaat

De geconsolideerde grondexploitatie Delftwijk is dekkend. Bij de opening van de grondexploitatie Delftwijk is besloten eventuele tekorten ten laste te laten komen van gemeentelijke subsidiestromen (BLS-subsidie of Brede Doeluitkering) en niet ten laste van de reserve grondexploitaties.

Financiële wijzigingen ten opzichte van het voorgaande jaar zijn:

- Verwerking van de prijsvraagbieding Marsmanplein. Dit houdt in dat de bieding van de winkelontwikkelaar Leyten voor het woning- en winkelprogramma is opgenomen evenals hun bieding om het winkelgebied woonrijp te maken.
- Bouw- en woonrijp maken: de calculatie voor de verlegkosten van kabels- en leidingen is verscherpt, evenals de calculaties voor de ontwerpen buitenruimte van Delftlaan Noord, Slauerhoff en het Wijkpark.
- De geraamde plankosten zijn verhoogd, vanwege de offertes van het ingenieursbureau.
- De inflatie over de kostenprognoses is in 2007 aanzienlijk geweest. In Delftwijk wordt t/m 2007 nog gewerkt met kostenramingen van het Ingenieursbureau op prijspeil 2005. Besloten is om voor de jaarschijf 2007 voor civiel werk 6% kostenstijging te hanteren. Met ingang van 2008 wordt als parameter voor de kostenprognoses 3% aangehouden. Het komende jaar zullen voor de actieve Delftjik-grondexploitaties, waar binnenkort een definitief ontwerp van de buitenruimte opgesteld wordt, bijgestelde kostenramingen opgesteld worden.

Kansen en risico's

Doordat de exploitatie voornamelijk wordt gevoed door vastgelegde corporatiebijdragen en rijks- en gemeentelijke subsidies wordt het financieel resultaat bepaald door het beheersen van de kosten. In dit licht worden de volgende risico's onderkend:

- De voorbereidings- en toezichtskosten van het plan. Er wordt een risico onderkend op de volgende onderdelen:
 - o De benodigde technische begeleidingskosten (op basis van offertes) liggen hoger dan geraamd volgens de standaardrekenmethode.
 - o Een herstructureringsoperatie vraagt meer overleg dan traditionele gebiedsontwikkeling doordat er met meer partijen moet worden overlegd (zittende bewoners, meerdere corporaties, winkeliers, et cetera). Omdat de gemeente hoge eisen stelt aan de voortgang en kwaliteit van het project wordt van het projectmanagement van de deelprojecten een flinke inspanning gevraagd.
- Een ander risico is de optredende inflatie van de bouwkosten, terwijl de jaarlijkse indexering over de bijdrage conform de realisatieovereenkomst vaststaat op 2,5 %.



Impressie van
Delftwijk in
2020

Opzet Delftwijk-exploitatie

De raad heeft in de vergadering van 22 december 2004 de grondexploitatie Delftwijk 2020 geopend. Deze exploitatie is een optelling van acht (administratieve) deexploitaties. Bijgaand worden zowel de optelling als de deexploitaties gepresenteerd.

De inkomsten, uit bijvoorbeeld de raamovereenkomst, uitgifte, subsidies en andere bijdragen, worden in de exploitatie Delftwijk Paraplu verantwoord. Deze inkomsten hangen samen met de overkoepelende prestaties die in heel Delftwijk en met de gezamenlijke exploitaties worden behaald.

In het MPG 2006 kende de exploitatie Delftwijk Paraplu een opbrengst en de diverse deexploitaties tekorten. Het totaal sloot op nul. Vanaf 2007 worden de projecten anders geadmistreerd: binnen de andere deexploitaties worden de kosten verantwoord die betrekking hebben op het ene deelplangebied. Omdat er geen direct verband is met de prestatie per project moet de dekking verevend worden tussen de deelprojecten en krijgt elke deexploitatie (stand vorig jaar, 01-01-2007) precies die bijdrage vanuit de paraplu opdat het eindresultaat op nul komt te staan. De exploitatie staat dus per 01-01-2007 precies gedekt. Uitzondering hierop is het wijkpark, waarover specifieke afspraken zijn gemaakt.

In het MPG 2007 is het individuele (deel)projectresultaat voor iedereen transparant gemaakt. Iedere deexploitatie heeft per 1 januari 2007 precies die bijdrage vanuit de exploitatie Delftwijk Paraplu ontvangen, dat het eindresultaat van de deexploitatie op nul komt te staan. Op deze wijze wordt nu per project slechts dat deel van het budget verstrekt waarop binnen het project invloed uitgeoefend kan worden. Daarnaast kan de meerjarenbegroting als sturingsinstrument fungeren

De geconsolideerde exploitatie van alle Deelprojecten is nagenoeg dekkend.

Complexnr: 130 Delftwijk Programma
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Delftwijk
 Planeconoom: J. Schurer
 Projectleider: A. Kuiper
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status: Nieuw

Start exploitatie 01-01-2005
 Einde exploitatie 2018
 Loopjaar GrEX 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

Vervolg 2015 t/m 2024

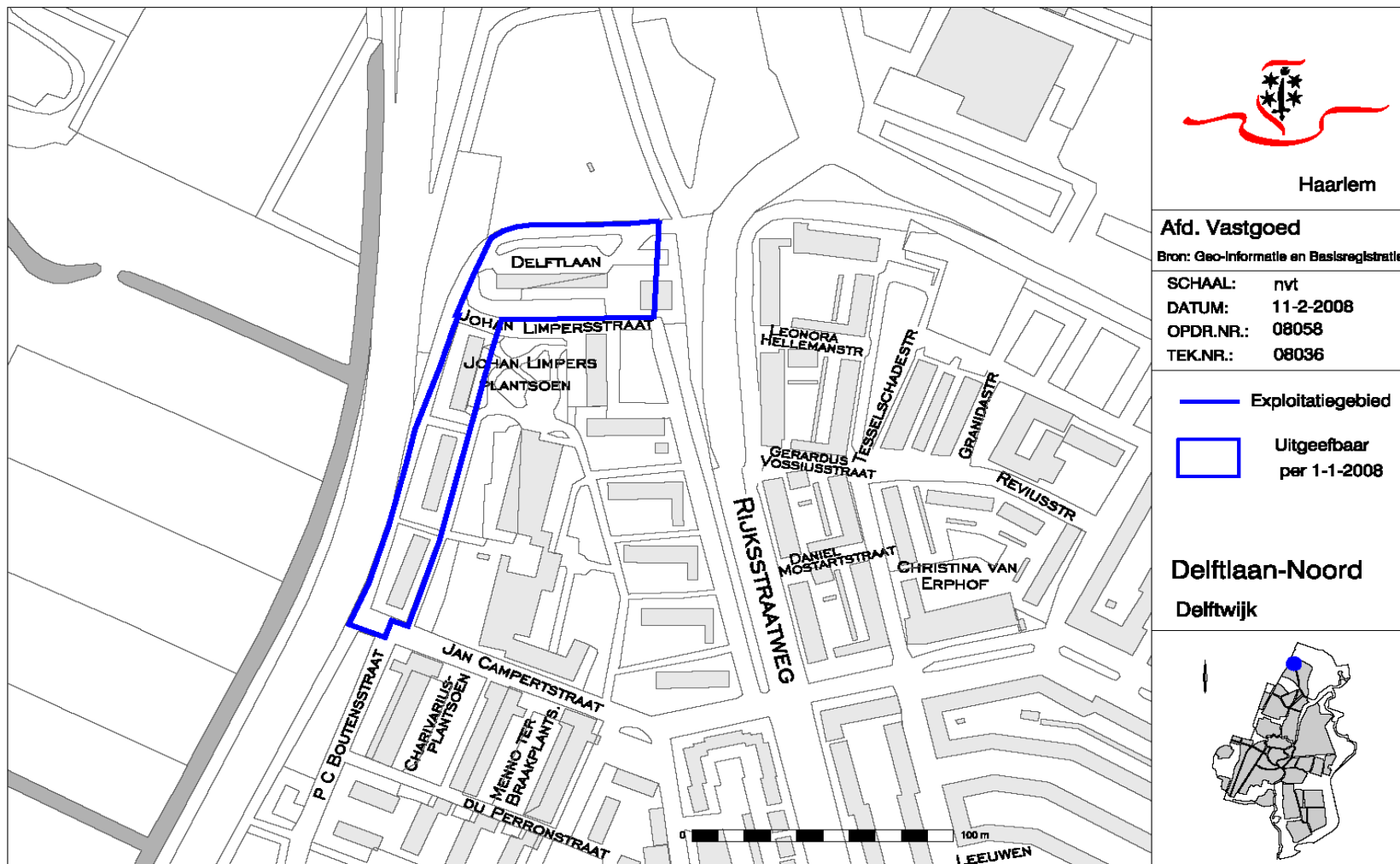
		per 2018	31-12-2007		Prognose	Prognose	Prognose	Prognose						
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320	615.888			100.862								
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwnijpmaken	6400	161.112											
7	Woonrijpmaken	6520	418.842											
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.337.292	863.062										
9	Dotatie Omslagfonds	8500												
10	Dotatie I.S.V.	8500	29.855	29.855										
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500												
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	12.728.623	992.144			1.242.444							
13	Bijdrage aan derden	6510												
14	Overige uitgaven	6540	177.311											
Subtotaal 1 t/m 14		15.468.923	1.885.061			100.862	1.242.444							
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110	-907.496	-434.700										
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-404.250											
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800	-8.324.053					-330.048						
27	Bijdrage Provincie	8840	-971.045											
28	Bijdrage Rijk	8820	-2.500.000	-1.750.000										
29	Bijdrage derden	8900	-8.686.429	-1.627.724			227.400	-1.538.853						
30	Overige opbrengsten	8200	-665.312	-665.312										
Subtotaal 21 t/m 30		-22.458.585	-4.477.736				227.400	-1.868.901						
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-6.989.662	-2.592.675			100.862	1.469.844	-1.868.901						
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-4.170.784	-187.324	--	-452.461	-473.067	-464.297	-480.795					
41	Tijdelijk beheer	6100	-57.583	-57.583										
Subtotaal 40 t/m 41		-4.228.367	-244.907			-452.461	-473.067	-464.297	-480.795					
Saldo uitgaven en opbrengsten		-11.218.029	-2.837.582			-452.461	-372.205	1.005.547	-2.349.696					
Cumulative BoekWaarde Cashflow					-9.501.675	-9.873.880	-8.868.333	-11.218.029						
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-6.558.949	opbrengst											

20080101 CONS Delftwijk DEF MPG2007
 Consolidatie Grondexploitaties per 1 januari 2008

Start exploitatie 01-01-2004
 Einde exploitatie 2018
 Loopjaar Grex 2008
 Kosten stijging 3,00%
 Opbrengsten stijgig 2,00%
 Rente 5,00%

Vervolg 2018 t/m 2018

		per einde	31-12-2007		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
			Boekwaarde	verplichting										
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	5.584.939	1.909.391										
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	608.999											
3	Milieu onderzoek	6310	56.809											
4	Bodemsanering incl subsidie	6320	705.567											
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400	4.972.486	49.764										
7	Woonrijpmaken	6520	6.696.020		705.903									
8	VTU, Planontwikkeling	1001	4.735.923	2.173.220	151.458									
9	Dotatie Omslagfonds	8500												
10	Dotatie I.S.V.	8500	29.855	29.855										
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500												
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	12.788.206	1.051.727										
13	Bijdrage aan derden	6510												
14	Overige uitgaven	6540	177.311											
Subtotaal 1 t/m 14			36.356.115	5.213.957	857.361									
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110	-1.932.774	-434.700										
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-1.537.369											
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800	-8.923.436		-330.048									
27	Bijdrage Provincie	8840	-971.045											
28	Bijdrage Rijk	8820	-2.900.000	-2.010.000										
29	Bijdrage derden	8900	-8.743.947	-1.627.724	-1.538.853									
30	Overige opbrengsten	8200	-11.767.119	-1.051.726										
Subtotaal 21 t/m 30			-36.775.690	-5.124.150	-1.868.901									
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-419.575	89.807	-1.011.540									
EXPLOITATIEUITGAVEN														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-2.814.846	-108.076	-498.124									
41	Tijdelijk beheer	6100	15.828	15.828										
Subtotaal 40 t/m 41			-2.799.018	-92.248	-498.124									
Saldo uitgaven en opbrengsten			-3.218.593	-2.441	-1.509.664									
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-3.218.593									
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			-29.377 opbrengst											



12.2 Delftlaan Noord

Inhoud project

De Woonmaatschappij is eigenaar van het complex Delftlaan-Noord. Het complex bestaat thans uit 4 blokken met totaal 86 portiekflats bestemd voor de verhuur. De nieuwbouw wordt ontworpen door Marge Architecten uit Rotterdam en zal bestaan uit 4 nieuwe bouwblokken met totaal ca.187 appartementen, ca. 60 koopappartementen en ca.127 appartementen voor de sociale huur. De nieuwe woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit. Het parkeren wordt grotendeels ondergronds opgelost.

Status van het project

Initiatieffase	: afgerond
Projectopdracht	: afgerond
VO vastgoed	: in afronding
VO buitenruimte	: in ontwikkeling
Start bouwrijp maken	: medio 2009
Start bouw	: eind 2009
Start woonrijp maken	: medio 2010

Financieel resultaat

Stand 1-1-2007	: 0
MPG 2007	: 160.863,- tekort

Het dit jaar optredend tekort wordt veroorzaakt door de verwerkte inflatie op de geraamde kosten woonrijp maken.

Kwantitatief resultaat eind project

Circa 60 appartementen koop.
Circa 127 appartementen sociale huur.

Kansen en risico's

Risico's

1. Een herstructureringsoperatie vraagt meer overleg dan traditionele gebiedsontwikkeling doordat er met meer partijen moet worden overlegd (zittende bewoners, meerdere corporaties, winkeliers, etc.). Omdat de gemeente hoge eisen stelt aan de voortgang en kwaliteit van het project wordt van het projectmanagement van de deelprojecten een flinke inspanning gevraagd.
2. De aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken kan hoger uitvallen dan de eigen raming vanwege de huidige marktwerking.
3. Gebleken is dat de brandweer aanvullende eisen stelt aan de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid daarvan.

Kansen

1. In 2008 zal wederom stevig worden gestuurd op een efficiënte manier van werken voor het ingenieursbureau en het projectmanagement zodat het oorspronkelijke budget kan worden benaderd.

Bijdrage aan stedelijk programma

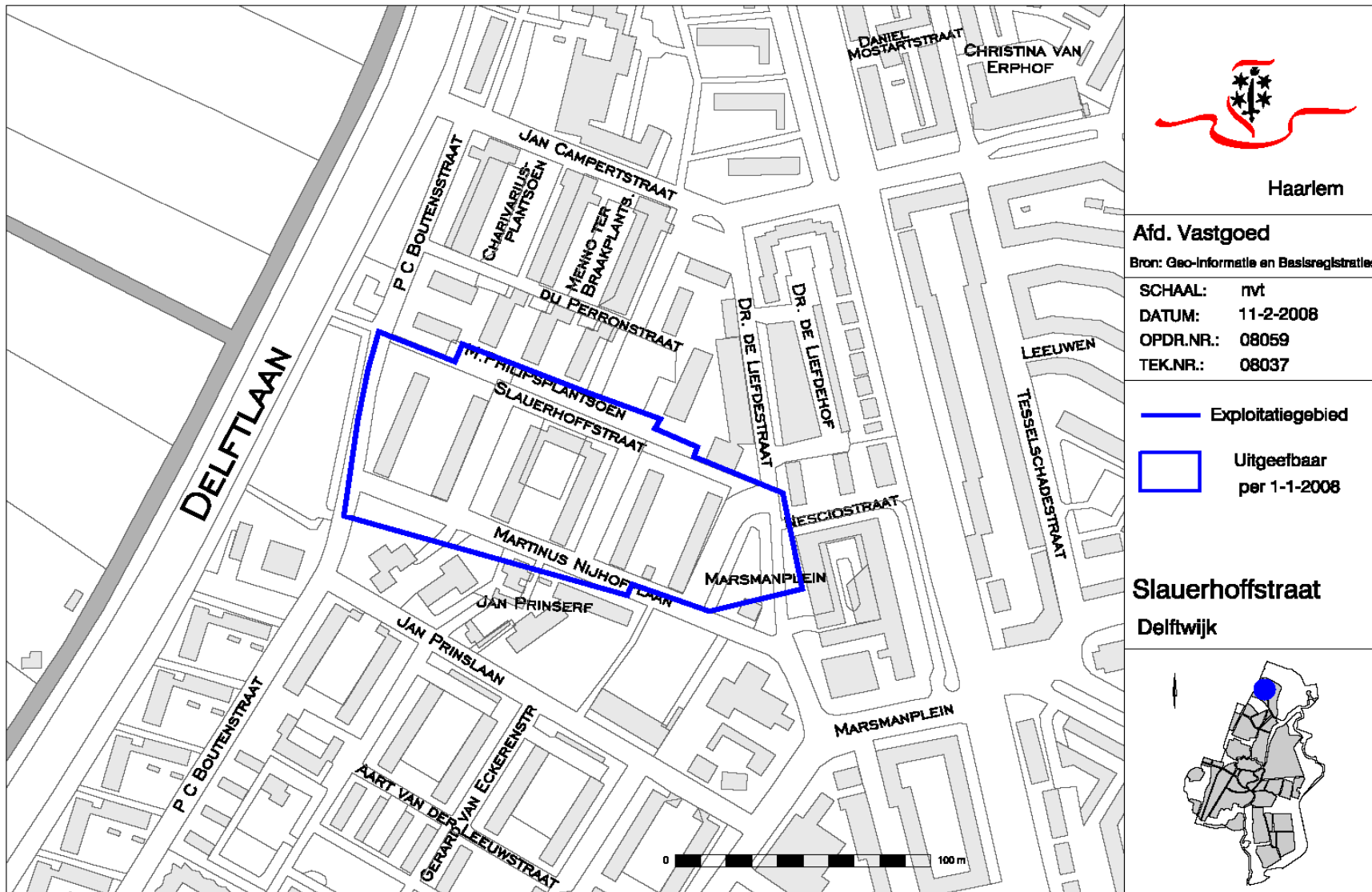
Het deelproject Slauerhoffstraat is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, de Woonmaatschappij en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Complexnr: 131 A Delftlaan Noord
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Delftwijk
 Planeconoom: A. Verhaar
 Projectleider: G. Wesseling
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Nieuw

Start exploitatie 01-01-2005
 Einde exploitatie 2011
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2005 t/m 2014

		per 2011	31-12-2007		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose			
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwnijpmaken	6400	839.802					599.674	240.128					
7	Woonrijpmaken	6520	940.989							639.019	301.970			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	386.190	167.290		72.842	94.448	130.000	88.900					
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		2.166.981	167.290			72.842	94.448	729.674	329.028	639.019	301.970			
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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												
30	Overige opbrengsten	8200	-2.091.463							-2.091.463				
Subtotaal 21 t/m 30		-2.091.463								-2.091.463				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		75.518	167.290			72.842	94.448	729.674	329.028	-1.452.444	301.970			
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	120.012	6.709	--		1.129	5.580	23.293	52.929	36.397	683		
41	Tijdelijk beheer	6100												
Subtotaal 40 t/m 41		120.012	6.709				1.129	5.580	23.293	52.929	36.397	683		
Saldo uitgaven en opbrengsten		195.530	173.999			73.971	100.028	752.967	381.957	-1.416.047	302.653			
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						73.971	173.999	926.966	1.308.923	-107.123	195.530			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		160.863	tekort											



12.3 Slauerhoffstraat

Inhoud project

Pré Wonen is eigenaar van het complex aan de Slauerhoffstraat. Het complex bestaat thans uit 6 blokken met 192 portiekflats bestemd voor de verhuur. De nieuwbouw wordt ontworpen door Vera Yanovshtchinsky Architecten uit Amsterdam. Deze zal bestaan uit 3 bouwblokken met zowel eengezinswoningen als appartementen, waarvan ca. 145 bestemd voor huur en ca. 67 bestemd voor koop. Daarnaast wordt er een plint van ca. 1500 m² ontworpen voor detailhandel/maatschappelijke voorzieningen

Status van het project

Initiatieffase	: afgerond
Projectopdracht	: afgerond
VO vastgoed	: in afronding
VO buitenruimte	: bijna gereed
Start bouwrijp maken	: medio 2008
Start bouw	: begin 2009
Start woonrijp maken	: medio 2010

Financieel resultaat

Stand 1-1-2007	: 0
MPG 2007	: 52.614,- tekort

Het dit jaar optredend tekort wordt veroorzaakt door de verwerkte inflatie op de geraamde kosten woonrijp maken.

Kwantitatief resultaat eind project

Circa 145 appartementen/eengezinswoningen bestemd voor huur.
 Circa 67 appartementen/eengezinswoningen bestemd voor koop.
 Circa 1.500 m² detailhandel/maatschappelijke doeleinden.

Kansen en risico's

Risico's

1. Een herstructureringsoperatie vraagt meer overleg dan traditionele gebiedsontwikkeling doordat er met meer partijen moet worden overlegd (zittende bewoners, meerdere corporaties, winkeliers, etc.). Omdat de gemeente hoge eisen stelt aan de voortgang en kwaliteit van het project wordt van het projectmanagement van de deelprojecten een flinke inspanning gevraagd.
2. De aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken kan hoger uitvallen dan de eigen raming vanwege de huidige marktwerking.
3. Gebleken is dat de brandweer aanvullende eisen stelt aan de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid daarvan.
4. De bouw van de parkeerbak voor de projecten Slauerhoffstraat en Marsmanplein moet in één bouwstroom plaatsvinden. De projecten kennen echter een andere planning. De afstemming over de logistiek dient zorgvuldig bewaakt te worden.
5. Ten behoeve van nieuwbouw Slauerhoff dient een Nuon trafo-huisje verplaatst te worden. Wanneer een tijdelijk station geplaatst moet worden, kunnen de kosten hoger uitvallen.

Kansen

1. In 2008 zal wederom stevig worden gestuurd op een efficiënte manier van werken voor het ingenieursbureau en het projectmanagement zodat het oorspronkelijke budget kan worden benaderd.

Bijdrage aan stedelijk programma

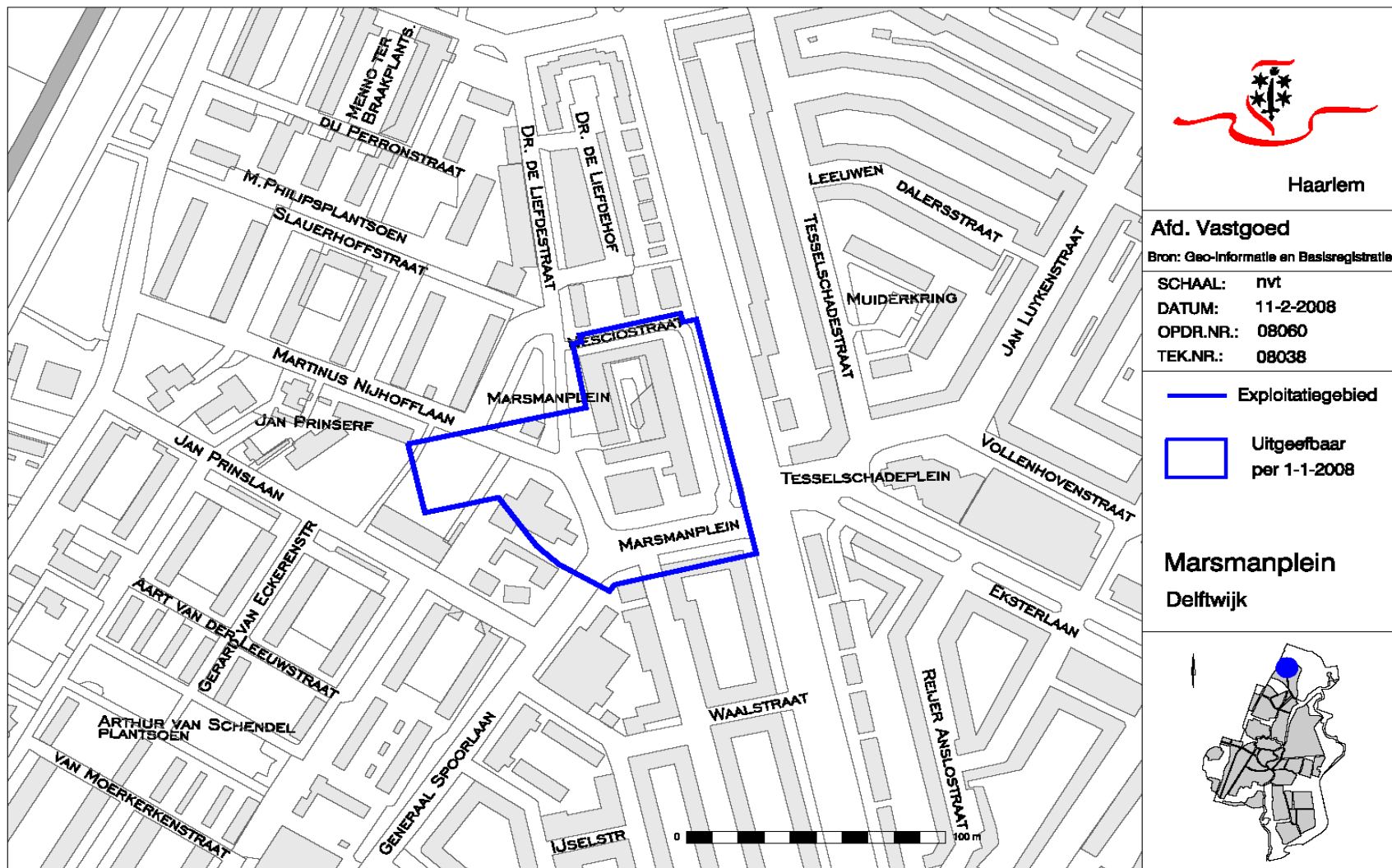
Het deelproject Slauerhoffstraat is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, de Woonmaatschappij en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Complexnr: 132 B Slauerhoffstraat
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Delftwijk
 Planeconoom: A. Verhaar
 Projectleider: G. Wesseling
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Nieuw

Start exploitatie 01-01-2005
 Einde exploitatie 2010
 Loopjaar GrEX 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2005 t/m 2014

		per 2010	31-12-2007		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose				
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	22.919					22.919						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwnijpmaken	6400	494.356											
7	Woonrijpmaken	6520	599.571					126.090	368.266					
8	VTU, Planontwikkeling	1001	430.001	196.495	36.895	64.093	95.507	83.189	101.991	137.204	48.326			
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		1.546.847	196.495		36.895	64.093	95.507	232.198	932.624	185.530				
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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												
30	Overige opbrengsten	8200	-1.526.430	-37.310	-37.310				-1.489.120					
Subtotaal 21 t/m 30		-1.526.430	-37.310		-37.310				-1.489.120					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		20.417	159.185		-415	64.093	95.507	232.198	-556.496	185.530				
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	29.232	7.987	--	415	1.565	6.007	13.565	10.080	-2.401			
41	Tijdelijk beheer	6100	11.258	11.258		11.258								
Subtotaal 40 t/m 41		40.490	19.245			11.673	1.565	6.007	13.565	10.080	-2.401			
Saldo uitgaven en opbrengsten		60.907	178.430		11.258	65.658	101.514	245.763	-546.416	183.129				
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					11.258	76.916	178.430	424.194	-122.223	60.907				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		52.614	tekort											



12.4 Marsmanplein

Inhoud project

Het huidige winkelcentrum Marsmanplein is grotendeels in eigendom van een belegger. Het winkelcentrum bestaat thans uit ca. 1.350 m² supermarkt, ca. 1.300 m² speciaalzaken en 64 koopappartementen. In 2006 heeft Leyten Vastgoedontwikkeling de gemeentelijke prijsvraag voor de herontwikkeling/uitbreiding van het winkelcentrum gewonnen. Het is de bedoeling het winkelcentrum als volgt uit te breiden: ca. 1.870 m² commerciële/maatschappelijke voorzieningen, 30 tot 40 appartementen en ca. 190 ondergrondse parkeerplaatsen. Boven de ondergrondse parkeergarage zal een plein worden gerealiseerd. De gemeente heeft hiertoe Marsmanplein 50 (viswinkel), 52 (bloemenkiosk) en 15-17 (videotheek en voormalig PTT-gebouw) aangekocht.



Impressie toekomstig winkelplein

Status van het project

Initiatieffase	: afgerond
Projectopdracht	: afgerond
VO vastgoed	: in afronding
VO buitenruimte	: bijna gereed
Start bouwrijp maken	: begin 2009
Start bouw	: 3 ^e kwartaal 2009
Start woonrijp maken	: begin 2011

Financieel resultaat

Stand 1-1-2007	: 0
MPG 2007	: 110.114,- tekort

Het dit jaar optredend tekort wordt veroorzaakt door de verwerkte inflatie op de geraamde kosten woonrijp maken.

Kansen en risico's

Risico's

1. Een herstructureringsoperatie vraagt meer overleg dan traditionele gebiedsontwikkeling doordat er met meer partijen moet worden overlegd (zittende bewoners, meerdere corporaties, winkeliers, etc.). Omdat de gemeente hoge eisen stelt aan de voortgang en kwaliteit van het project wordt van het projectmanagement van de deelprojecten een flinke inspanning gevraagd.
2. De aanbesteding voor het bouwrijp maken kan hoger uitvallen dan de eigen raming vanwege huidige marktwerking.
3. De bouw van parkeerbak voor de projecten Slauerhoffstraat en Marsmanplein moet in een bouwstroom plaatsvinden. De projecten kennen echter een andere planning. De afstemming over de logistiek dient zorgvuldig bewaakt te worden.

Kansen

1. In 2008 zal wederom stevig worden gestuurd op een efficiënte manier van werken voor het ingenieursbureau en het projectmanagement zodat het oorspronkelijke budget kan worden benaderd.
2. Indien de supermarkt in dit project geen discounter maar een full service supermarkt wordt, wordt er door Leyten een aanvullende grondprijs betaald.
3. Leyten koopt de ondergrondse openbare parkeergarage aan van de gemeente. Dit levert aanvullende inkomsten op.

Kwantitatief resultaat eind project

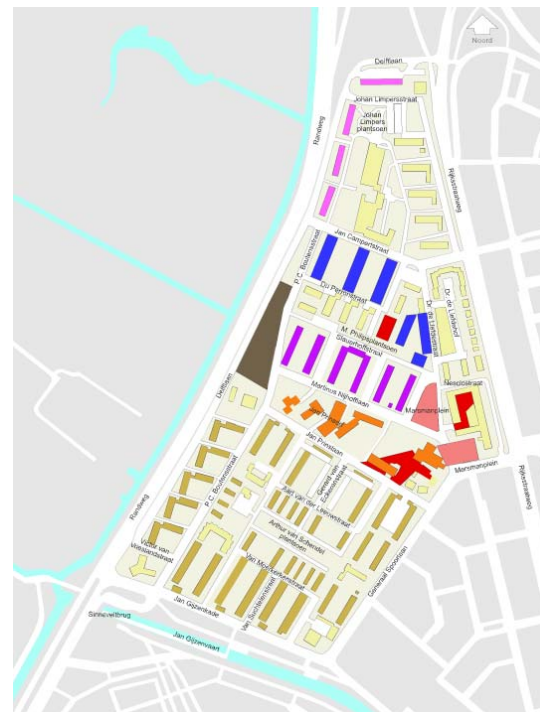
Circa 30 tot 40 appartementen koop.

Circa 1.870 m² commerciële/maatschappelijke voorzieningen.

Circa 190 parkeerplaatsen, geheel verdiept.

Bijdrage aan stedelijk programma

Het project Marsmanplein is onderdeel van de gehele vernieuwing van Delftwijk. Naast de ambitie voor een sterk, nieuw, geconcentreerd winkelcentrum voor heel 'Oud Schoten' is er ook de ambitie om van het nieuwe winkelcentrum het nieuwe hart van Haarlem-Noord te maken. Het nieuw te ontwikkelen winkelplein zal dan de ontmoetingsplek worden waar de stadsdeelbewoners elkaar ontmoeten. Om de ontmoetingsfunctie extra inhoud te geven, is het de ambitie om ook sociaal-culturele en zorgfuncties zoveel mogelijk in de buurt van het winkelplein te realiseren (winkelplint of het Sig-gebouw). Woningen boven de winkels zorgen voor een sociaal veilig verblijfsklimaat.

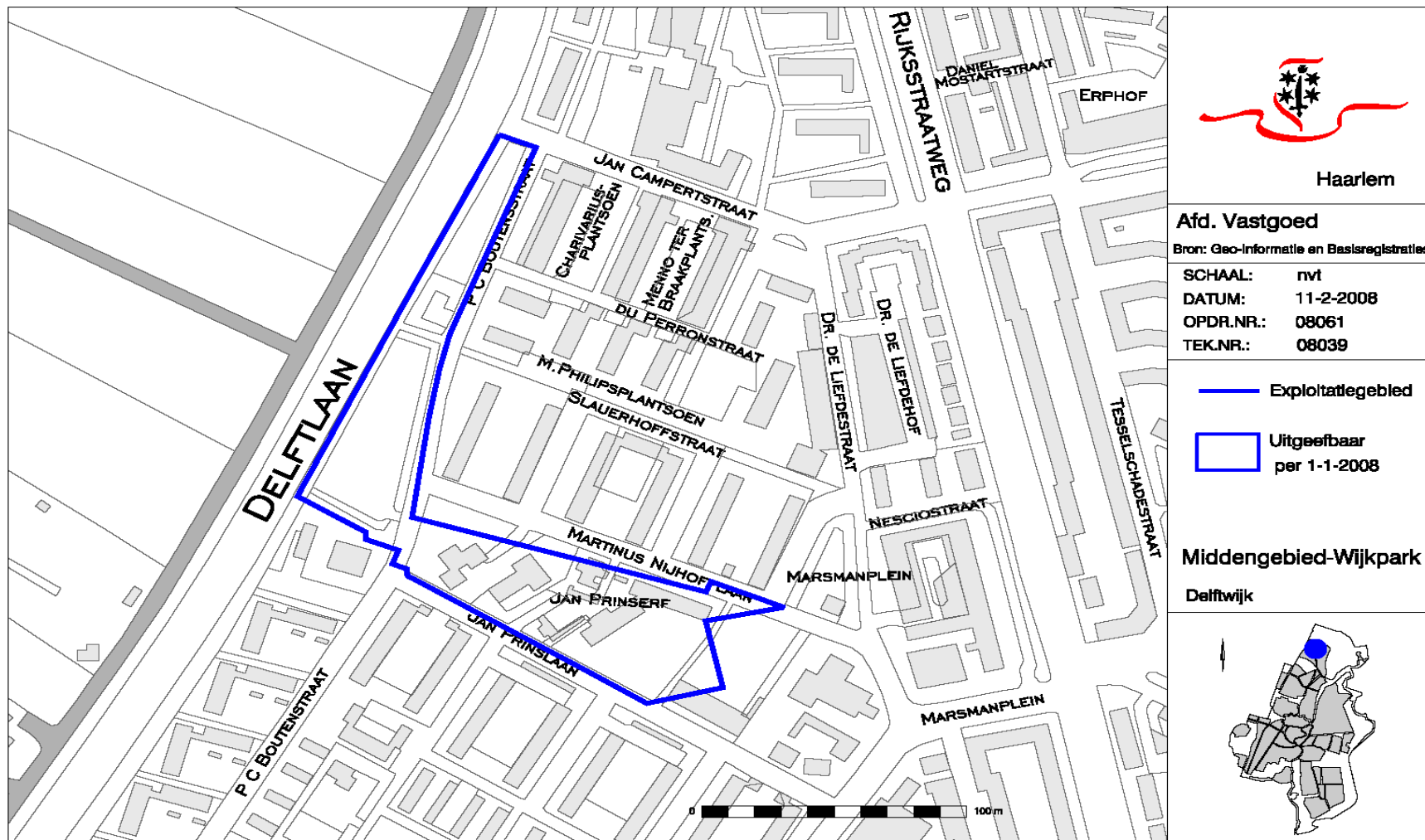


Complexnr: 133 Winkelcentrum
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Delftwijk
 Planeconoom: A. Verhaar
 Projectleider: M. Noordhuis
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Nieuw

Start exploitatie 01-01-2005
 Einde exploitatie 2011
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

2005 t/m 2014

	per 2011 Totaal	31-12-2007		Mutaties 2005	Mutaties 2006	Mutaties 2007	Prognose 2008	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	2012	2013	2014
		Boekwaarde	Verplichtingen										
INVESTERINGSUITGAVEN													
1	Verwerving	6000	2.352.481	1.909.391			443.090						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200											
3	Milieu onderzoek	6310											
4	Bodemsanering	6320											
5	Hoofdinfrastructuur	6530											
6	Bouwrijpmaken	6400	850.571				326.356	524.215					
7	Woonrijpmaken	6520	420.785						185.688	235.097			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	789.424	478.112	195.131	183.598	99.383	131.515	90.000	55.000	34.797		
9	Dotatie Omslagfonds	8500											
10	Dotatie I.S.V.	8500											
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500											
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	59.583	59.583	59.583								
13	Bijdrage aan derden	6510											
14	Overige uitgaven	6540											
Subtotaal 1 t/m 14		4.472.844	2.447.086		254.714	183.598	2.008.774	900.961	614.215	240.688	269.894		
OPBRENGSTEN													
21	Uitgifte woningbouw	8110	-1.025.278						-1.025.278				
22	Uitgifte kantoren	8120											
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130											
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-673.547						678.122	-1.351.669			
25	Bijdrage I.S.V.	8300											
26	Bijdrage Gemeente	8800											
27	Bijdrage Provincie	8840											
28	Bijdrage Rijk	8820	-400.000	-260.000		-260.000		-140.000					
29	Bijdrage derden	8900											
30	Overige opbrengsten	8200	-2.674.491	-256.909	-256.909					-2.417.582			
Subtotaal 21 t/m 30		-4.773.316	-516.909		-256.909	-260.000		-140.000	-347.156	-3.769.251			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-300.472	1.930.177		-2.195	-76.402	2.008.774	760.961	267.059	-3.528.563	269.894		
EXPLOITATIE													
40	Rente vreemd vermogen	6600	402.169	44.091	--	2.195	447	41.449	115.537	149.484	94.398	-1.341	
41	Tijdelijk beheer	6100	32.085	32.085		32.136		-51					
Subtotaal 40 t/m 41		434.254	76.176			34.331	447	41.398	115.537	149.484	94.398	-1.341	
Saldo uitgaven en opbrengsten		133.782	2.006.353		32.136	-75.955	2.050.172	876.498	416.543	-3.434.165	268.553		
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					32.136	-43.819	2.006.353	2.882.851	3.299.394	-134.771	133.782		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008			110.063 tekort										



12.5 Wijkpark

Inhoud project

Om de leefbaarheid in Delftwijk te bevorderen wordt een groot wijkpark aangelegd.

Om het wijkpark te kunnen realiseren moeten de volgende daargelegen functies verplaatst worden:

- Woonwagenlocatie Jan Prinsenerf
- Daaf Gelukschool (inclusief dansschool)
- Jeu de Boules vereniging PUK
- Huisvesting voor gehandicapten SIGG
- Verplaatsing Hartekampgroep (Kinderdagverblijf Springplank)



Impressie van het wijkpark

Met de bewoners van de woonwagens wordt thans gesproken over de verplaatsing naar de duinwal (conform stedenbouwkundig plan). De verplaatsing van de Daaf Gelukschool wordt een apart project, waarschijnlijk naar het Plesmanplein.

Met PUK is een overeenkomst getekend inzake de verplaatsing naar het Van der Aart Sportpark. Medio 2008 wordt gestart met de bouw van de nieuwe hal. Omstreeks eind 2009 zal de oude hal gesloopt worden.

Met SIGG wordt gesproken over eventuele verplaatsing naar een (nog te zoeken) alternatieve locatie. Deze verplaatsing is niet per se noodzakelijk. De verplaatsing van de Hartekampgroep naar de Vondelweg is tevens een apart project geworden.

Status van het project

Initiatieffase	: afgerond
Projectopdracht	: afgerond
VO buitenruimte	: medio 2009
Start bouwrijp maken	: begin 2010
Start woonrijp maken	: begin 2012

Financieel resultaat

MPG 2006	: 5.108.625,- tekort
MPG 2007	: 5.880.205,- tekort

De toename van het tekort wordt veroorzaakt door:

- de bijgestelde raming voor projectkosten en ontsluiting Daaf Gelukschool
- de verwerkte inflatie op de geraamde kosten woonrijp maken.

Kansen en risico's

Risico's

1. De verplaatsing van de Daaf Gelukschool is nog niet geregeld. De school neemt een prominente plaats in in de ruimte die bestemd is voor het Wijkpark. Zowel het Wijkpark als de nieuwbouw van de Slauerhoff is niet mogelijk als de Daaf Gelukschool gehandhaafd blijft op de huidige locatie. Een oplossing voor deze verplaatsing verdient hoge urgentie.
2. De aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken kan hoger uitvallen dan de eigen raming vanwege de huidige marktwerking.

Kans

1. De nieuwe standplaatsen zijn te koop aangeboden aan de bewoners. Inkomsten van een eventuele verkoop kan ten goede komen aan de inrichting van het park.

Bijdrage aan stedelijk programma

De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Met de aanleg van het park wordt een groen middengebied centraal in de wijk gecreëerd. Deze ontmoetingsplek vormt een belangrijk kwaliteitskenmerk voor Delftwijk.

Complexnr: 134 Wijkpark, Middengebied

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Delftwijk

Planeconoom: A. Verhaar

Projectleider: G. Bonsen

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Nieuw

Start exploitatie 01-01-2004

Einde exploitatie 2011

Loopjaar GrEx 2008

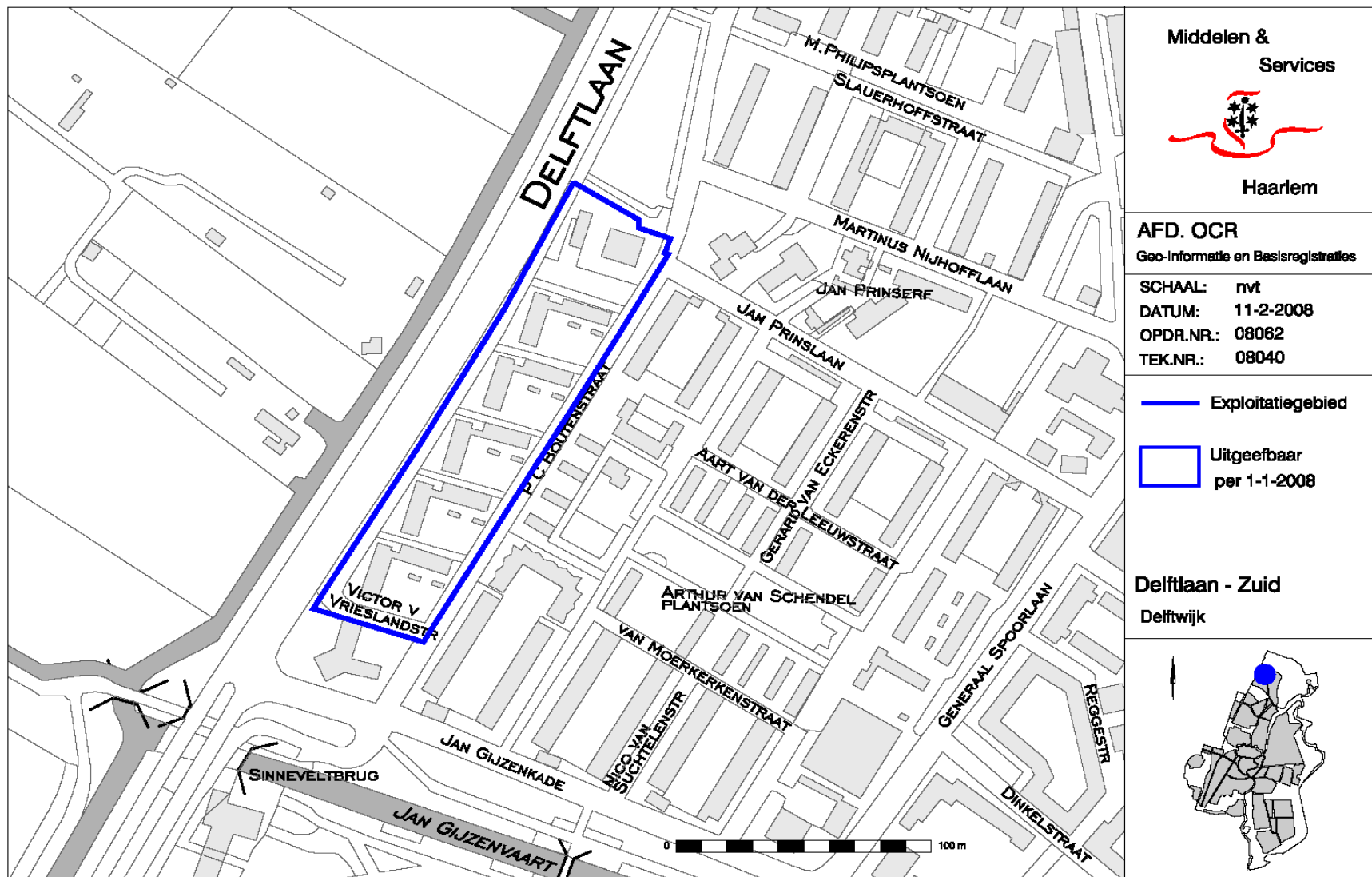
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2004 t/m 2013

		per 2011	31-12-2007		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose		
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000	3.209.539						1.597.002	955.112		657.425		
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	585.219							585.219				
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400	432.031						60.000	223.778	148.253			
7	Woonrijpmaken	6520	1.516.473								1.516.473			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	684.342	406.990		91.169	153.622	162.199	102.801	100.000	50.038	24.513		
9	IPSV-programma	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		6.427.604	406.990			91.169	153.622	162.199	1.759.803	1.864.109	1.714.764	681.938		
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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												
30	Overige opbrengsten	8200	-92.195	-92.195										
Subtotaal 21 t/m 30		-92.195	-92.195			-92.195								
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		6.335.409	314.795			-1.026	153.622	162.199	1.759.803	1.864.109	1.714.764	681.938		
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	781.949	18.046	--		1.026	3.908	13.112	53.342	146.085	243.608	320.870	
41	Tijdelijk beheer	6100	30.068	30.068			30.068							
Subtotaal 40 t/m 41		812.017	48.114				31.094	3.908	13.112	53.342	146.085	243.608	320.870	
Saldo uitgaven en opbrengsten		7.147.426	362.909				30.068	157.530	175.311	1.813.145	2.010.194	1.958.372	1.002.808	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow							30.068	187.598	362.909	2.176.053	4.186.247	6.144.619	7.147.426	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		5.880.205	tekort											



12.6 Delftlaan Zuid

Inhoud project

De Woonmaatschappij is eigenaar van het complex Delftlaan-Zuid. Het complex bestaat thans uit 120 portiekflats bestemd voor de verhuur. In de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 is ook deze locatie als transformatie-deelproject gedefinieerd. De nieuwbouw zal bestaan uit ca. 160 nieuwe woningen, variërend tussen huur- en koopwoningen binnen diverse prijsklassen.

Status van het project

Initiatieffase	: gestart
Projectopdracht	: ca. 2010
VO vastgoed	:
VO buitenruimte	:
Start bouwrijp maken	: ca. 2012
Start bouw	: ca. 2013
Start woonrijp maken	: ca. 2014

Financieel resultaat

Stand 1-1-2007	: 0
MPG 2007	: 82.728,- tekort

Het dit jaar optredend tekort wordt veroorzaakt door de verwerkte inflatie op de geraamde kosten bouw- en woonrijp maken.

Kansen en risico's

Risico's

1. Een herstructureringsoperatie vraagt meer overleg dan traditionele gebiedsontwikkeling doordat er met meer partijen moet worden overlegd (zittende bewoners, meerdere corporaties, winkeliers, etc.). Omdat de gemeente hoge eisen stelt aan de voortgang en kwaliteit van het project wordt van het projectmanagement van de deelprojecten een flinke inspanning gevraagd. De kans is groot dat de thans geraamde VTU-kosten hierdoor hoger zullen uitvallen.
2. De aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken kan hoger uitvallen dan de eigen raming vanwege de huidige marktwerking.

Kwantitatief resultaat eind project

Circa 160 nieuwe wooneenheden binnen het koop- en huursegment.

Bijdrage aan stedelijk programma

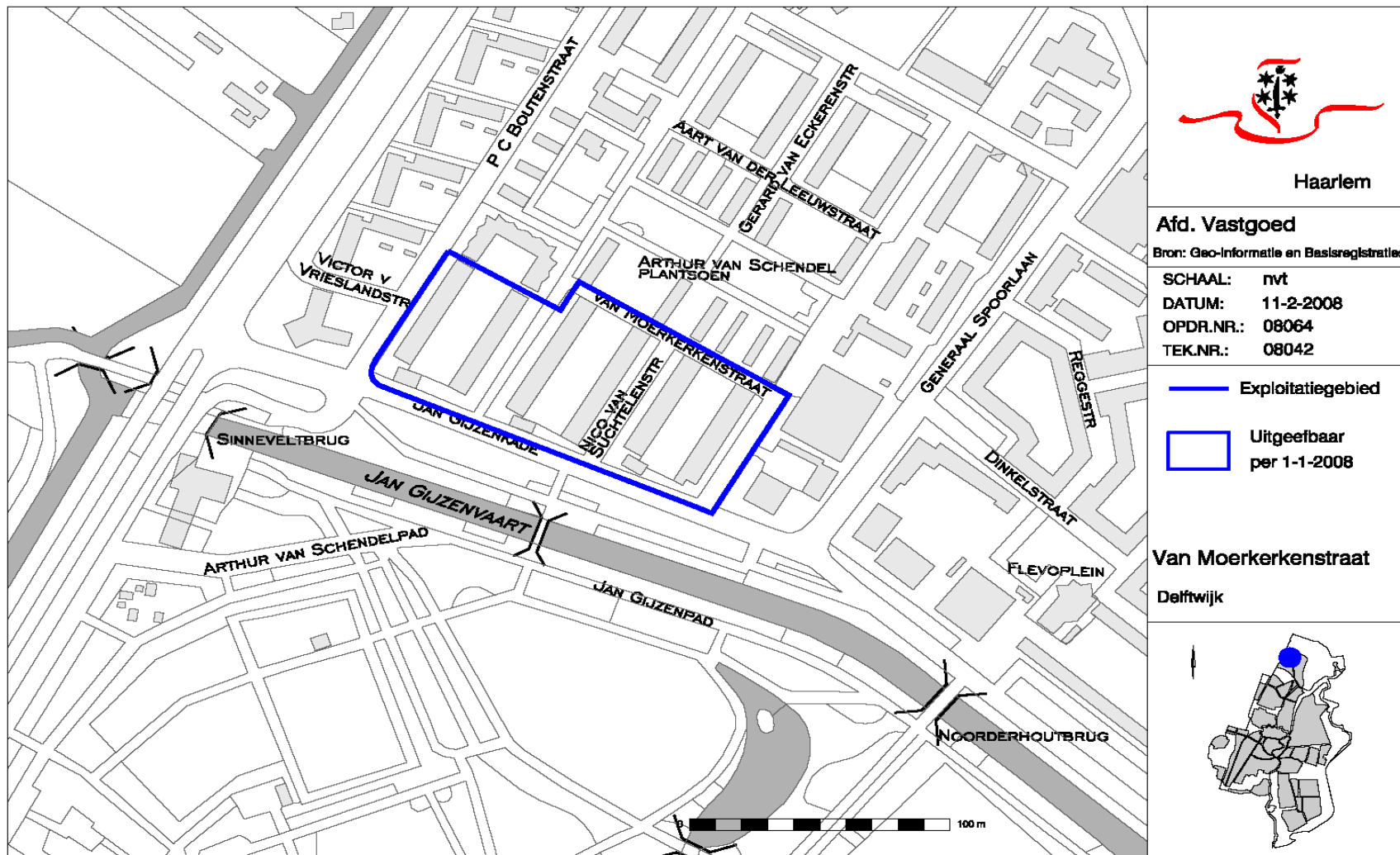
Het deelproject Delftlaan-Zuid is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, de Woonmaatschappij en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Complexnr: 136 Delflaan Zuid
 Grondexploitatie per 1 januari 2008
 Stadsdeel: Delftwijk
 Planeconoom:
 Projectleider:
 Code Oneworld:
 Programma OPH:
 Versie: Bijgesteld 1-1-2008
 Status : Nieuw

Start exploitatie 01-01-2005
 Einde exploitatie 2015
 Loopjaar GrEx 2008
 Kosten stijging (%) 3,00%
 Opbr. stijging (%) 2,00%
 Rente (%) 5,00%

Vervolg 2015 t/m 2024

		per 2015	31-12-2007		Prognose									
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400	789.674											
7	Woonrijpmaken	6520	507.704		257.604									
8	VTU, Planontwikkeling	1001	286.191		71.548									
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		1.583.569			329.152									
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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												
30	Overige opbrengsten	8200	-1.491.520											
Subtotaal 21 t/m 30		-1.491.520												
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		92.049			329.152									
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	30.179	--	-3.584									
41	Tijdelijk beheer	6100												
Subtotaal 40 t/m 41		30.179			-3.584									
Saldo uitgaven en opbrengsten		122.228			325.568									
Cumulative BoekWaarde Cashflow					122.228									
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		82.728 tekort												



12.7 Van Moerkerkenstraat

Inhoud project

Pré Wonen is eigenaar van het complex Van Moerkerkenstraat. Het complex bestaat thans uit 226 portiekflats bestemd voor de verhuur. In de planvorming rondom Delftwijk 2020 is opgenomen ook hier t.z.t. nieuwbouw te realiseren. De nieuwbouw zal bestaan uit ca. 236 nieuwe woningen, variërend tussen huur- en koopwoningen binnen diverse prijsklassen.

Status van het project

Initiatieffase	: nog op te starten
Projectopdracht	: ca. 2010
VO vastgoed	:
VO buitenruimte	:
Start bouwrijp maken	: 2013
Start bouw	: 2014
Start woonrijp maken	: 2015

Financieel resultaat

Stand 1-1-2007	: 0
MPG 2007	: 87.991,- tekort

Het dit jaar optredend tekort wordt veroorzaakt door de verwerkte inflatie op de geraamde kosten bouw- en woonrijp maken.

Kansen en risico's

Risico's

1. Een herstructureringsoperatie vraagt meer overleg dan traditionele gebiedsontwikkeling doordat er met meer partijen moet worden overlegd (zittende bewoners, meerdere corporaties, winkeliers, etc.). Omdat de gemeente hoge eisen stelt aan de voortgang en kwaliteit van het project wordt van het projectmanagement van de deelprojecten een flinke inspanning gevraagd. De kans is groot dat de thans geraamde VTU-kosten hierdoor hoger zullen uitvallen.
2. De aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken kan hoger uitvallen dan de eigen raming vanwege de huidige marktwerking.

Kwantitatief resultaat eind project

Circa 236 nieuwe wooneenheden binnen het koop- en huursegment.

Bijdrage aan stedelijk programma

Het deelproject Van Moerkerkenstraat is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, de Woonmaatschappij en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie

Complexnr: 137 G Van Moerkerkenstraat

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Delftwijk

Planeconoom:

Projectleider:

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status: Nieuw

Start exploitatie 01-01-2005

Einde exploitatie 2018

Loopjaar GrEX 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2005 t/m 2014

		per 2018	31-12-2007		Mutaties		Mutaties		Mutaties		Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
INVESTERINGSUITGAVEN																
1	Verwerving	6000														
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200														
3	Milieu onderzoek	6310														
4	Bodemsanering	6320														
5	Hoofdinfrastructuur	6530														
6	Bouwnijpmaken	6400	449.053													
7	Woonrijpmaken	6520	705.903													
8	VTU, Planontwikkeling	1001	252.430													
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		1.407.386														
OPBRENGSTEN																
21	Uitgifte woningbouw	8110														
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														
30	Overige opbrengsten	8200	-1.242.444													
Subtotaal 21 t/m 30		-1.242.444														
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		164.942														
EXPLOITATIE																
40	Rente vreemd vermogen	6600	-14.448													
41	Tijdelijk beheer	6100														
Subtotaal 40 t/m 41		-14.448														
Saldo uitgaven en opbrengsten		150.494														
Cumulative BoekWaarde Cashflow																
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		87.991 tekort														

Complexnr: 137 G Van Moerkerkenstraat

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Delftwijk

Planeconoom:

Projectleider:

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Nieuw

Start exploitatie 01-01-2005

Einde exploitatie 2018

Loopjaar GrEx 2008

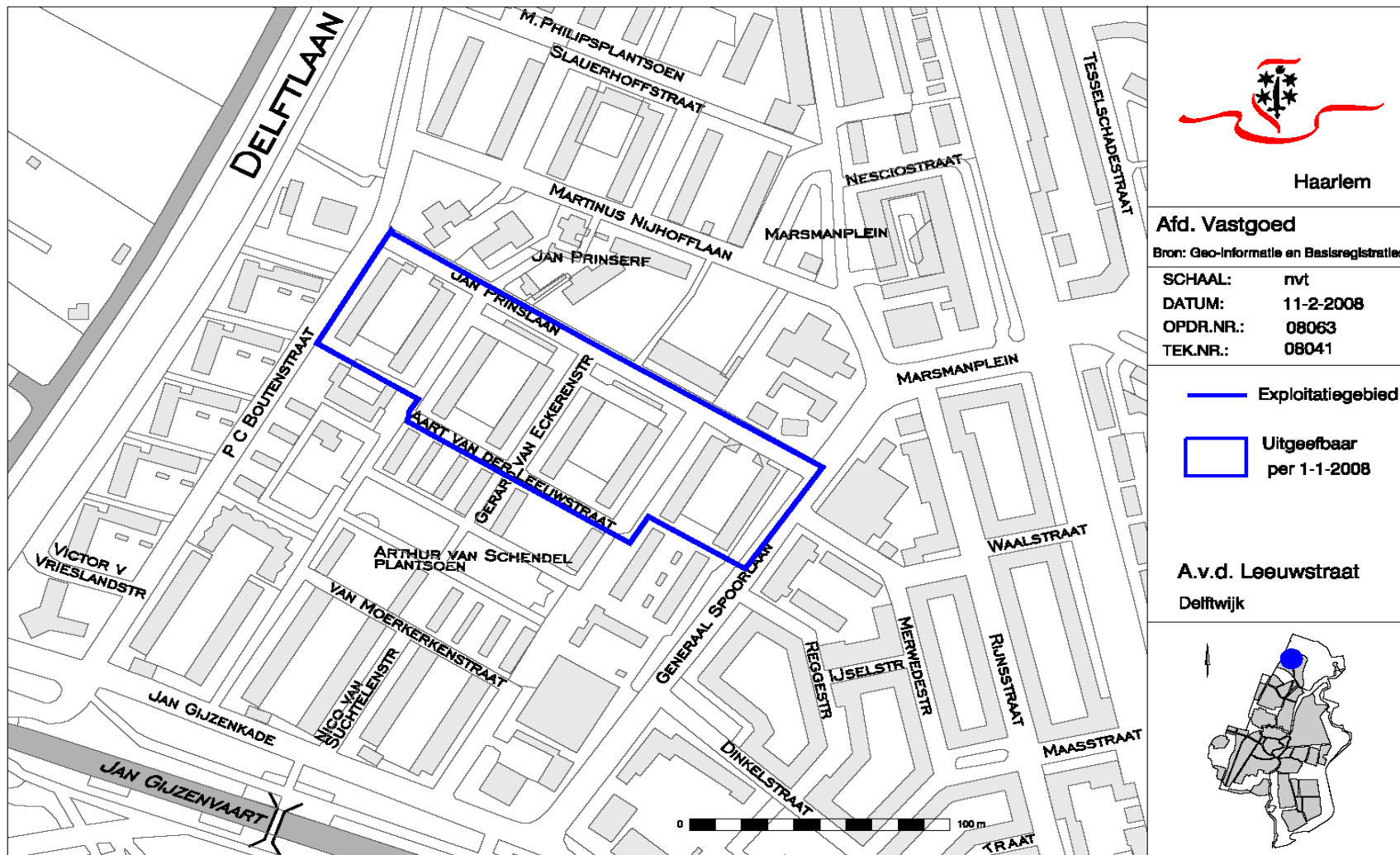
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

Vervolg 2015 t/m 2024

		per 2018	31-12-2007		Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2015	2016	2017	2018						
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400	449.053			302.805	146.248							
7	Woonrijpmaken	6520	705.903					705.903						
8	VTU, Planontwikkeling	1001	252.430			25.243	75.729	151.458						
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		1.407.386				328.048	221.977	857.361						
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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												
30	Overige opbrengsten	8200	-1.242.444				-1.242.444							
Subtotaal 21 t/m 30		-1.242.444					-1.242.444							
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		164.942				328.048	-1.020.467	857.361						
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-14.448			6.561	-3.679	-17.330						
41	Tijdelijk beheer	6100												
Subtotaal 40 t/m 41		-14.448				6.561	-3.679	-17.330						
Saldo uitgaven en opbrengsten		150.494				334.609	-1.024.146	840.031						
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						334.609	-689.537	150.494						
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		87.991 tekort												



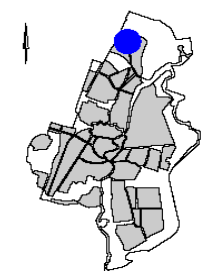
Haarlem

Afd. Vastgoed

Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties
 SCHAAL: rvt
 DATUM: 11-2-2008
 OPDR.NR.: 08063
 TEK.NR.: 08041

- Exploitatiegebied
- Uitgeefbaar per 1-1-2008

A.v.d. Leeuwstraat
 Delftwijk



12.8 A. van der Leeuwstraat

Inhoud project

Pré Wonen is eigenaar van het complex Aart van der Leeuwstraat. Het complex bestaat thans uit 224 portiekflats bestemd voor de verhuur. In de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 is ook deze locatie als transformatie-deelproject gedefinieerd. De nieuwbouw zal bestaan uit ca. 236 nieuwe woningen, variërend tussen huur- en koopwoningen binnen diverse prijsklassen.

Status van het project

Initiatieffase	: gestart
Projectopdracht	: ca. 2010
VO vastgoed	:
VO buitenruimte	:
Start bouwrijp maken	: ca. 2011
Start bouw	: ca. 2012
Start woonrijp maken	: ca. 2013

Financieel resultaat

Stand 1-1-2007	: 0
MPG 2007	: 164.337,- tekort

Het dit jaar optredend tekort wordt veroorzaakt door de verwerkte inflatie op de geraamde kosten bouw- en woonrijp maken.

Kansen en risico's

Risico's

1. Een herstructureringsoperatie vraagt meer overleg dan traditionele gebiedsontwikkeling doordat er met meer partijen moet worden overlegd (zittende bewoners, meerdere corporaties, winkeliers, etc.). Omdat de gemeente hoge eisen stelt aan de voortgang en kwaliteit van het project wordt van het projectmanagement van de deelprojecten een flinke inspanning gevraagd. De kans is groot dat de thans geraamde VTU-kosten hierdoor hoger zullen uitvallen.
2. De aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken kan hoger uitvallen dan de eigen raming vanwege de huidige marktwerking.

Kwantitatief resultaat eind project

Circa 236 nieuwe wooneenheden binnen het koop- en huursegment.

Bijdrage aan stedelijk programma

Het deelproject Aart van der Leeuwstraat is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, de Woonmaatschappij en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Complexnr: 138 A. van der Leeuwstraat

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Delft

Planeconoom:

Projectleider:

Code Oneworld:

Programma OPH:

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Nieuw

Start exploitatie 01-01-2005

Einde exploitatie 2011

Loopjaar GrEx 2008

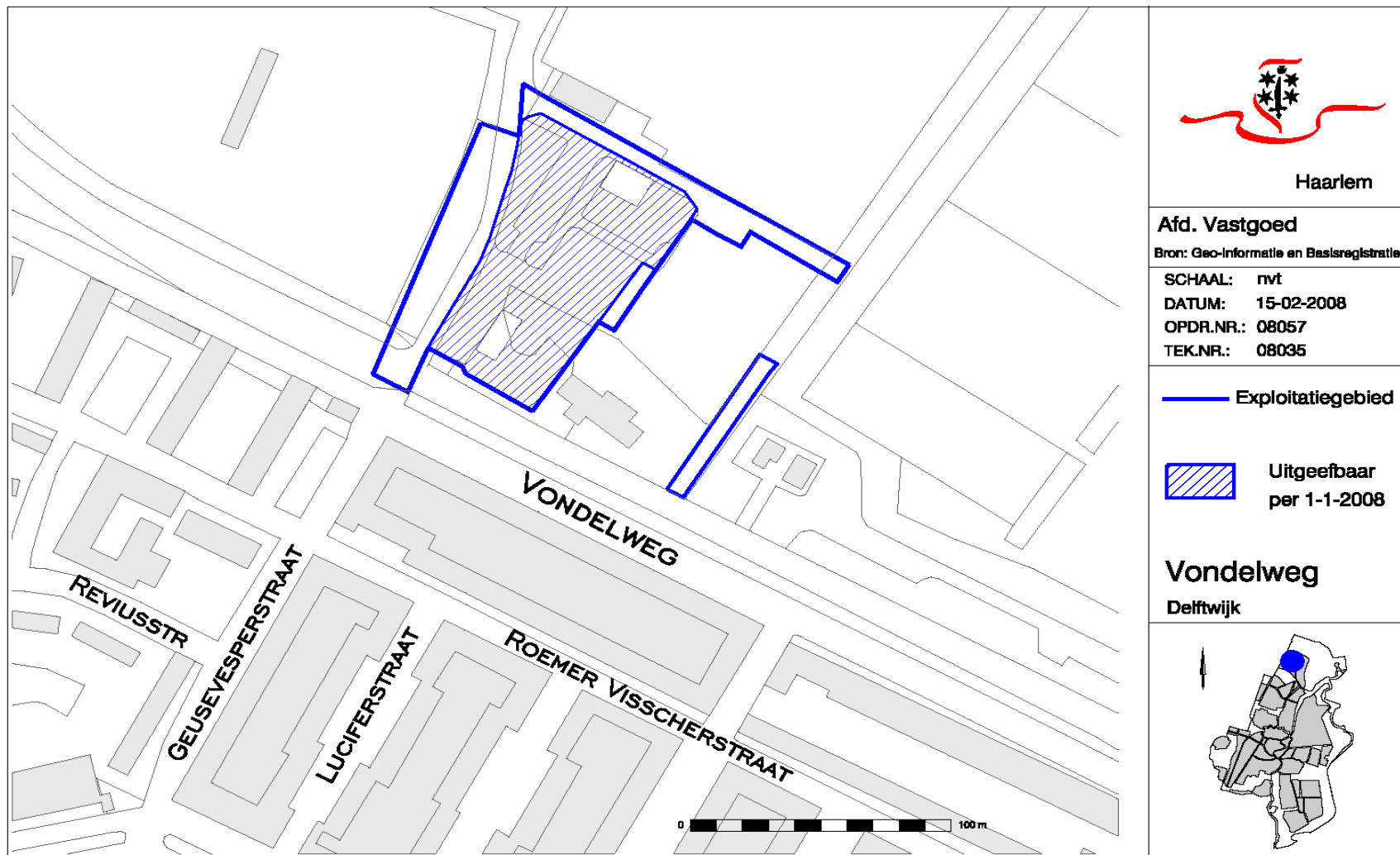
Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2005 t/m 2014

		per 2011	31-12-2007		Mutaties	Mutaties	Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose	2012	2013	2014
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011			
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200												
3	Milieu onderzoek	6310												
4	Bodemsanering	6320												
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwrijpmaken	6400	622.932						422.122	200.810				
7	Woonrijpmaken	6520	1.196.495							589.406	607.089			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	286.190					28.619	85.857	171.714				
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		2.105.617						28.619	507.979	961.930	607.089			
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
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												
30	Overige opbrengsten	8200	-1.918.530							-1.918.530				
Subtotaal 21 t/m 30		-1.918.530								-1.918.530				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		187.087						28.619	507.979	-956.600	607.089			
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	12.666					572	11.619	8.307	-7.833			
41	Tijdelijk beheer	6100												
Subtotaal 40 t/m 41		12.666						572	11.619	8.307	-7.833			
Saldo uitgaven en opbrengsten		199.753						29.191	519.598	-948.293	599.256			
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow								29.191	548.790	-399.503	199.753			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		164.337 tekort												



12.9 Vondelweg

Inhoud project

In het kader van de realisatie van het Wijkpark en het nieuwe winkelcentrum Marsmanplein in Delftwijk, is het noodzakelijk een nieuwe locatie te vinden voor de kinderopvang van de Hartekampgroep (De Springplank). Na overleg tussen verschillende partijen is een locatie gevonden aan de Vondelweg bij de entree van het Van der Aart Sportpark. Hier wordt een perceel gemeentegrond uitgegeven en door HKG nieuwbouw gerealiseerd. Na de oplevering van de nieuwbouw zal verhuizing van De Springplank plaatsvinden en wordt de 'oudbouw' opgeleverd aan de gemeente.

Status van het project

Initiatieffase	: afgerond
Projectopdracht	: afgerond
VO vastgoed	: gereed
VO buitenruimte	: gereed
Start bouwrijp maken	: 1 ^e kwartaal 2008
Start bouw	: 2 ^e kwartaal 2008
Start woonrijp maken	: 2 ^e kwartaal 2009

Financieel resultaat

MPG 2007	: 9.229,- opbrengst
----------	---------------------

Kansen en risico's

Risico's

1. De aanbesteding voor het woonrijp maken kan hoger uitvallen dan de eigen raming vanwege huidige marktwerking.
2. Gebleken is dat de brandweer aanvullende eisen stelt aan de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid daarvan.
3. Vertraging als gevolg van archeologische vondsten.

Kwantitatief resultaat eind project

3.200 m² BVO hoogwaardige opvang voor meervoudig gehandicapte kinderen.

Bijdrage aan stedelijk programma

Het kinderdagverblijf is het tweede van deze omvang en soort in Nederland. De gemeente Haarlem versterkt haar centrumfunctie en haar werkgelegenheid. Daarnaast biedt zij haar inwoners en die van de regio een uniek concept voor de opvang van de kinderen. Verder wordt met dit concept bijgedragen aan de ambities voor Delftwijk die zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020 (o.a. door verbetering entree Van der Aart Sportpark).

Complexnr: 156 Verplaatsing HKG Vondelweg

Grondexploitatie per 1 januari 2008

Stadsdeel: Haarlem Noord

Planeconoom: A. Verhaar

Projectleider: G. Bonsen

Code Oneworld:

Programma OPH: Deltwijk 2020

Versie: Bijgesteld 1-1-2008

Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2007

Einde exploitatie 2010

Loopjaar GrEX 2008

Kosten stijging (%) 3,00%

Opbr. stijging (%) 2,00%

Rente (%) 5,00%

2007 t/m 2016

		per 2010	31-12-2007		Mutaties	Prognose	Prognose	Prognose						
		Totaal	Boekwaarde	Verplichtingen	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
INVESTERINGSUITGAVEN														
1	Verwerving	6000												
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	23.780			23.780								
3	Milieu onderzoek	6310	56.809			56.809								
4	Bodemsanering	6320	89.679			89.679								
5	Hoofdinfrastructuur	6530												
6	Bouwnijpmaken	6400	332.955	49.764	49.764	283.191								
7	Woonrijpmaken	6520	389.258				389.258							
8	VTU, Planontwikkeling	1001	283.863	61.271	61.271	91.517	120.951	10.124						
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		1.176.344	111.035		111.035	544.976	510.209	10.124						
OPBRENGSTEN														
21	Uitgifte woningbouw	8110												
22	Uitgifte kantoren	8120												
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130												
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-459.572			-459.572								
25	Bijdrage I.S.V.	8300												
26	Bijdrage Gemeente	8800	-599.383			-287.592	-311.791							
27	Bijdrage Provincie	8840												
28	Bijdrage Rijk	8820												
29	Bijdrage derden	8900	-57.518			-57.518								
30	Overige opbrengsten	8200	-64.734											
Subtotaal 21 t/m 30		-1.181.207				-869.416	-311.791							
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-4.863	111.035		111.035	-324.440	198.418	10.124						
EXPLOITATIE														
40	Rente vreemd vermogen	6600	-5.821	2.415	--	2.415	-816	-6.622	-798					
41	Tijdelijk beheer	6100												
Subtotaal 40 t/m 41		-5.821	2.415			2.415	-816	-6.622	-798					
Saldo uitgaven en opbrengsten		-10.684	113.450		113.450	-325.256	191.796	9.326						
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					113.450	-211.806	-20.010	-10.684	-10.684					
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2008		-9.229	opbrengst											

13 Jaaroverzicht complexen en gronden Hoofdstuk 1

Staat van geactiveerde kapitaaluitgaven van de complexen hoofdstuk I		NB opbrengsten worden negatief weergegeven					
Complex nummer	Omschrijving	Boekwaarde per 31-12-2006	Mutaties 2007	Boekwaarde per 31-12-2007	Prognose eindresultaat MPG 2006, CW	Prognose eindresultaat MPG 2007, CW	Mutatie Reserve GrEx 2007
Zelfstandige complexen							
017	Ripperda	784.329	-1.533.336	-749.007	-4.817.592	-4.241.193	
014	Raaks	3.779.933	1.243.022	5.022.955	825.387	372.015	-453.371
030	Schoterburcht	3.317.572	-3.317.572	0	2.808.382	2.814.050	5.668
079	Dell	718.318	341.793	1.060.112	-72.403	-123.308	
091	DSK	301.479	522.475	823.955	-8.401	-823.603	
157	Badmintonpad (RB 92/2007)	0	13.815	13.815		2.036.866	2.036.866
Cons	Zelfstandige complexen	8.901.631	-2.729.803	6.171.829	-1.264.627	34.829	1.589.163
Programma Waarderpolder/EBH							
001	WP Revit. Nader te verdelen	-40.660	-19.459	-60.118	-40.658	-60.116	
002	WP Revit. Oostpoort II	-697	-36	-732	-695	-730	
003	WP Revit. Algemeen	-1.108.904	-56.651	-1.165.555	-1.108.901	-1.165.551	
004	WP Niet Revit. Zuid West (EBH)	8.529.474	435.750	8.965.223	8.529.473	8.965.221	
005	WP Revit. Noord Oost	881.225	117.398	998.623	3.893.702	3.812.485	
006	WP Revit. Rommelterreintjes	-1.700.751	-86.887	-1.787.638	-1.700.752	-1.787.639	
007	WP Revit. Noord West	800.083	-529.556	270.527	4.609.796	4.822.736	
010	WP Revit. Zuid West (EBH)	3.652.496	-1.491.258	2.161.238	-6.185.752	-6.828.183	
098	WP Niet Revit.	-19.292.840	-431.607	-19.724.447	-18.130.868	-18.969.285	
Cons	Waarderpolder/EBH	-8.280.574	-2.062.306	-10.342.880	-10.134.657	-11.211.062	0
FUCA							
027	Amsterdamse Buurt	4.249.958	-1.922.994	2.326.964	3.484.667	1.909.133	
028	Leidse Buurt c.a.	1.361.892	-281.156	1.080.736	497.770	797.548	
029	Wisselwoningen	-489.088	-14.966	-504.054	-723.442	-655.594	
Cons	FUCA	5.122.762	-2.219.116	2.903.646	3.258.995	2.051.087	-1.207.908
Programma Schalkwijk 2000+							
035	Monacopad	20.469	-5.711	14.758	174.221	114.585	
036	Europawijk-Zuid	-868.511	12.656	-855.855	-22.484	0	
037	023 Haarlem	6.441.985	1.067.852	7.509.838	-4.128.939	-14.520.055	
041	Schalkstad	4.582.145	-4.957.293	-375.148	-5.849.512	-6.866.965	
042	Aziëweg	6.079.530	537.243	6.616.773	-19.961	-93.051	
043	Meerwijk Centrum	3.713.967	-1.166.467	2.547.500	3.595.787	5.537.049	
047	Schoolenaer	-4.539.761	1.221.193	-3.318.568	-2.696.857	-2.854.368	
099	Doctorshof	-138.483	-4.209.900	-4.348.383	-3.202.357	-2.859.997	
048	Verzamelexploitatie incl omslagfonds SW	-402.203	755.998	353.795	12.150.102	11.151.686	
Cons	Schalkwijk	14.889.139	-6.744.428	8.144.711	0	-10.391.116	0
Programma Spoorzone							
009	Spoorzone Oostpoort Oost fase I	-53.428	17.513	-35.915	-844.616	-871.527	
115	Spoorzone Oostpoort Fase II	231.046	170.313	401.359			
031	Spoorzone Oostpoort Oost fase III (Stadion)	1.357.510	256.604	1.614.114	-2.268.924	-2.366.613	
Cons	Spoorzone	1.535.128	444.431	1.979.559	-3.113.539	-3.238.141	0

Programma Delftwijk							
130	Delftwijk Paraplu	-952.647	-1.900.770	-2.853.417	-5.108.626	-6.558.949	
131	Delftwijk Delftlaan Noord	73.971	100.027	173.998	0	160.863	
132	Delftwijk Slauerhofstraat	76.916	101.513	178.429	0	52.614	
133	Delftwijk Marsmanplein ex IPSV	-43.870	2.050.224	2.006.353	0	110.063	
134	Delftwijk Middengebied	187.597	175.311	362.908	5.108.626	5.880.205	
136	Delftwijk Delftlaan Zuid	0	0	0	0	82.728	
137	Delftwijk Van Moerkerkenstraat	0	0	0	0	87.991	
138	Delftwijk A. vd Leeuwstraat	0	0	0	0	164.337	
156	Vondelweg	0	113.450	113.450	0	-9.229	
Cons	Delftwijk	-658.033	639.755	-18.278	0	-29.377	0
Hoofdstuk 1 gronden en niet-levende complexen							
011	Recreatiegebied Haarlem Noord	869.108	44.401	913.508			
019	Oorkondelaan/Pladellastraat RB 12/2003	474.583	63.707	538.290			
020	v Oosten de Bruijnstraat	166	-166	0			
021	Westelijke Randweg (volkstuinten)	149.040	3.717	152.756			
022	Pieter Wantelaan	164.675	8.413	173.088			
032	Houtmarkt 7 Fietsz'n fabriek	3.918.117	308.413	4.226.530			800.000
096	Leidsevaart 362	165.677	15.002	180.678			
126	Mandelapark Groencompensatie	45	-45	0			
044	Molenwijk	-37.212	-30.559	-67.771		0	
130	Delftwijk algemeen IPSV		-1.367.869	-1.367.869			
135	Delftplein	15.838	10.418	26.256	0	0	
110	Spoorzone verzamelexploitatie	2.144.937	148.819	2.293.756			
094	Spoorzone Oostpoort West (AMCOR)	8.944.227	597.094	9.541.322			-1.000.000
111	Spoorzone Stationsplein	86.367	108.164	194.531			
112	Spoorzone Gonnetsstraat	229.102	17.941	247.043			
113	Spoorzone Scheepsmakerskwartier (incl 25)	1.265.182	108.888	1.374.070			49.452
117	Spoorzone Oostpoort Oost Fase IV (Veerplas)	77.845	3.977	81.822			
119	Spoorzone Rondje Bolwerken	2.021	20.518	22.538			
155	RB 104/2006 Parkeren Zuiderpolder: in complex	1.108	-1.108	0			17.104
Cons	ho 1 gronden	18.470.824	59.724	18.530.548			-133.444
Diversen							
140	Zomerzone programma	117	-117	0			
141							
	RB 160/2006 Scheepmakerskwartier, reeds verwerkt in 113						
	Rente over voorziening						-395.000
	Dotatie Reserve GrEx cf Nota optimalisatie						500.000
	Netto opbrengsten erfpachtgronden						-438.000
	Dotatie bestemmingsreserve Scholen, RB 092/2007						-2.036.866
		Boekwaarde per 31-12-2006	Mutaties 2007	Boekwaarde per 31-12-2007	Prognose eindresultaat MPG 2006, CW	Prognose eindresultaat MPG 2007, CW	Mutatie Reserve GrEx 2007
Cons	Totaal Hoofdstuk 1	39.980.995	-12.611.860	27.369.135	-11.253.829	-22.783.780	-2.122.055
					mutaties Reserve GrEx 2007		-2.122.055
					stand Reserve GrEx ultimo 2006		350.821
					stand Reserve GrEx ultimo 2007		-1.771.234

14 Consolidatie Grondexploitatie 2007

20080101 CONS DEF MPG2007

Consolidatie Grondexploitatie per 1 januari 2008

BEDRAGEN X € 1.000,-

	per einde	31-12-2007		Prognose											
		Boekw		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
INVESTERINGSUITGAVEN															
1	Verwerving	6000	56.771	45.677	7.835	2.004	596	657							
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	10.234	7.192	1.206	1.376	459								
3	Milieu onderzoek	6310	756	376	147	69	163								
4	Bodemsanering incl subsidie	6320	32.945	11.992	10.459	4.129	84	979	5.108	92		101			
5	Hoofdinfrastructuur	6530	7.699	1.853	1.751	921	284	2.507	382						
6	Bouwrijpmaken	6400	29.551	14.706	6.209	4.095	2.291	1.012		582	208	303	146		
7	Woonrijpmaken	6520	71.589	36.794	6.015	11.236	10.233	3.609	2.488		250	258		706	
8	VTU, Planontwikkeling	1001	51.040	32.645	7.520	5.204	2.790	1.747	574	164	72	72	25	76	
9	Dotatie Omslagfonds	8500	5.295	4.016	707	285	117	170						151	
10	Dotatie I.S.V.	8500	68	68											
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500	3.450	2.950		500									
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	15.036	1.052	939	2.797	7.513			1.492			1.242		
13	Bijdrage aan derden	6510	4.037	1.255	2.222	561									
14	Overige uitgaven	6540	25.327	2.900	10.302	4.074	4.550	3.501							
Subtotaal 1 t/m 14			313.796	163.476	55.312	36.753	29.581	14.183	8.552	839	2.021	329	429	1.464	857
OPBRENGSTEN															
21	Uitgifte woningbouw	8110	-106.245	-52.773	-30.603	-19.878	-473	-2.518							
22	Uitgifte kantoren	8120	-9.440	-7.892	-1.548										
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-107.636	-68.809	-14.885	-10.016	-12.481	-1.446							
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-9.405	603	-5.747	-2.004	-1.852	-404							
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-13.321	-9.179	-289	-545	-3.308								
26	Bijdrage Gemeente	8800	-14.675	-5.407	-3.397	-712	-2.779			-2.051				-330	
27	Bijdrage Provincie	8840	-5.126	-673	-3.017	-436		-1.000							
28	Bijdrage Rijk	8820	-7.084	-5.914	-1.170										
29	Bijdrage derden	8900	-16.226	-4.814	-6.209	-273	-568	343	-1.351	-2.129			227	-1.539	
30	Overige opbrengsten	8200	-66.392	-13.189	-13.519	-15.573	-8.207	-54	-55	-10.005	-4.548			-1.242	
Subtotaal 21 t/m 30			-355.550	-168.047	-80.384	-49.437	-29.667	-4.421	-711	-11.356	-8.728			-1.015	-1.869
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-41.754	-4.572	-25.072	-12.684	-86	9.761	7.840	-10.518	-6.707	329	429	449	-1.012
EXPLOITATIEUITGAVEN															
40	Rente vreemd vermogen	6600	3.074	12.117	-76	-1.149	-1.427	-795	-1.824	-1.174	-709	-456	-467	-468	-498
41	Tijdelijk beheer	6100	4.009	3.721	119	89	56	11	12						
Subtotaal 40 t/m 41			7.083	15.839	42	-1.059	-1.371	-784	-1.813	-1.174	-709	-456	-467	-468	-498
Saldo uitgaven en opbrengsten			-34.671	11.267	-25.029	-13.743	-1.457	8.977	6.028	-11.691	-7.416	-127	-38	-19	-1.510
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-13.762	-27.506	-28.962	-19.985	-13.957	-25.649	-33.065	-33.192	-33.230	-33.248	-34.758
Resultaat in Contante Waarde 01-1-2008				-22.784	opbrengst										

20080101 CONS DEF MPG2007

Saldo uitgaven en opbrengsten Projecten

BEDRAGEN X € 1.000,=

Resultaat CW	Resultaat EW	per	Totaal inves tering	cumulatief bw:												
				31-12-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
				Boekw	Prognose mutaties per jaar											
				-13.762	-27.506	-28.962	-19.985	-13.957	-25.649	-33.065	-33.192	-33.230	-33.248	-34.758		
totaal:	-22.784	-34.671	313.796	11.267	-25.029	-13.743	-1.457	8.977	6.028	-11.691	-7.416	-127	-38	-19	-1.510	
1 Complexnr: 014 Raaks	372	431	2010	21.477	5.023	3.673	-9.310	1.045								
3 Complexnr: 017 Ripperda	-4.241	-4.910	2010	15.557	-749	-1.779	-3.047	666								
5 Complexnr: 030 Schoterburcht	2.814	2.814	2007	2.577	2.814											
7 Complexnr: 079 Deltierrein	-123	-143	2010	8.660	1.060	-1.287	-359	443								
9 Complexnr: 157 Badmintonpad	2.037	2.476	2011	6.990	14	1.158	-260	1.268	296							
11 Complexnr: 001 Waarderpolder, revitalisering, nader te verdelen	-60	-77	2012	186	-60	-3	-3	-3	-3	-4						
13 Complexnr: 002 Waarderpolder, revitalisering, oostpoort II	-1	-1	2012	4	-1											
15 Complexnr: 003 Waarderpolder, revitalisering, algemeen	-1.166	-1.488	2012	140	-1.166	-58	-61	-64	-67	-71						
17 Complexnr: 004 Waarderpolder, niet revitalisering, Zuid-West (EBH)	8.965	11.442	2012	3.667	8.965	448	471	494	519	545						
19 Complexnr: 005 Waarderpolder, revitalisering, Noord-Oost	3.812	4.866	2012	17.875	999	-681	3.748	-4.518	3.087	2.231						
21 Complexnr: 007 Waarderpolder, revitalisering, Noord-West	4.823	6.155	2012	18.507	271	891	304	-2.961	2.482	5.168						
23 Complexnr: 006 Waarderpolder, rev. Rommelterreintjes	-1.788	-2.282	2012	510	-1.788	-89	-94	-99	-103	-109						
25 Complexnr: 010 Waarderpolder, revitalisering, Zuid-West (EBH)	-6.828	-8.715	2012	19.907	2.161	-5.101	-2.410	-2.555	-395	-415						
27 Complexnr: 098 Waarderpolder, niet revitalisering, algemeen	-18.969	-24.210	2012	44.668	-19.724	-191	-578	-1.538	-1.051	-1.128						
29 Complexnr: 027 FUCA Amsterdamse Buurt	1.909	2.005	2008	16.008	2.327	-322										
31 Complexnr: 028 FUCA Ld Buurt-Roz Prieel - Transvlbrt	798	837	2008	9.468	1.081	-243										
33 Complexnr: 029 FUCA Wisselwoningen	-656	-688	2008	411	-504	-184										
35 Complexnr: 091 DSK Deelgebied 1	-1.189	-1.446	2011	4.140	824	-3.423	951	-205	321							
37 Complexnr: 091 DSK Deelgebied 2	387	448	2010	1.185	519	-736	666									
39 Complexnr: 091 DSK Deelgebied 3	-21	-27	2012	2.352	110	120	1.673	-2.214	284							
41 Complexnr: 035 Monacopad	115	120	2008	1.821	15	106										
43 Complexnr: 036 SW2000 Europawijk-Z			2010	8.840	-856	-403	336	923								
45 Complexnr: 037 "023" Haarlem	-14.520	-19.458	2013	14.265	7.510	-6.194	-11.421	-508	-534	-562	-7.749					
47 Complexnr: 041 Schalkstad	-6.867	-9.663	2014	2.129	-375	-19	-20	-2.387	-140	-147	-3.145	-3.430				
49 Complexnr: 042 Azieweg	-93	-113	2011	6.403	6.617	-7.590	124	203	533							
51 Complexnr: 043 Meerwijk-Centrum	5.537	6.730	2011	16.248	2.547	531	1.727	905	1.020							
53 Complexnr: 047 Schoolenlaer	-2.854	-3.147	2009	7.765	-3.319	98	74									
55 Complexnr: 099 Doctorshof	-2.860	-3.311	2010	1.922	1.922	764	-78	351								
57 Complexnr: 048 SW2000 Verzameexploitatie	11.152	13.555	2011	15.844	354	2.784	3.173	3.657	3.587							
59 Complexnr: 009 Oostpoort Fase 1	-872	-915	2008	4.420	-36	-879										
61 Complexnr: 031 Oostpoort Stadion Fase III	-2.367	-2.740	2010	3.500	1.614	-4.384	15	15								
63 Complexnr: 130 Delftlaan Programma	-6.559	-11.218	2018	15.469	-2.838	-6.672	619	4.718	-532	206	-1.509	-3.043	-452	-372	1.006	-2.350
65 Complexnr: 131 A Delftlaan Noord	161	196	2011	2.167	174	753	382	-1.416	303							
67 Complexnr: 132 B Slauerhoffstraat	53	61	2010	1.547	178	246	-546	183								
69 Complexnr: 133 Winkelcentrum	110	134	2011	4.473	2.006	876	417	-3.434	269							
71 Complexnr: 134 Wijkpark, Middengebied	5.880	7.147	2011	6.428	363	1.813	2.010	1.958	1.003							
73 Complexnr: 136 Delftlaan Zuid	83	122	2015	1.584						29	712	-944	326			
75 Complexnr: 137 G Van Moerkerkenstraat	88	150	2018	1.407										335	-1.024	840
77 Complexnr: 138 A. van der Leeuwstraat	164	200	2011	2.106		29	520	-948	599							
79 Complexnr: 156 Verplaatsing HKG Vondelweg	-9	-11	2010	1.176	113	-325	192	9								

15 Begrippenlijst MPG

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 (bijv. stedenbouwkundig bureau).

Autonome mutaties: de wijzigingen in plansaldi waarop geen invloed kan worden uitgeoefend, zoals prijspeilcorrecties, aanpassing datum contant en toerekening rentelasten.

Bestemmingsreserve: Is een reserve waarvan de bestedingsrichting ligt vastgelegd, maar waarvoor nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over de inzet van de aanwezige gelden.

Bijzondere kosten: Kosten die niet onder de andere posten (verwerving, tijdelijk beheer, sloop, openbare werken, bodem) kunnen worden opgebracht. De bijzondere kosten zijn verder onderverdeeld in landmeetkundige kosten en overige bijzondere kosten (vb. dekking onrendabele top sociale woningen, archeologie).

Boekwaarde: 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 de uitgifte voor de realisering van gebouwen door middel van sloop en opruiming van gebouwen, bomen, afrasteringen etc. en uitvoeren van grondwerk (ophoging, egalisering etc.).

Bovenwijkse voorzieningen: voorzieningen die niet direct aan een bepaald plangebied toegerekend kunnen worden.

Cash flow (kasstroom): de som van nettowinst en afschrijvingen

Civieltechnische werken (bouw- en woonrijp maken):

werkzaamheden die er toe leiden, de grond ondergronds en bovengronds obstakelvrij wordt gemaakt en de te bebouwen gronden op een goede wijze zijn ontsloten en kunnen functioneren. Daarbij moet worden gedacht aan de aanleg van wegen, riolering, groenvoorzieningen en waterpartijen, met alles wat daar – in het openbaar gebied – bij hoort.

Complex: Een complex is een bij elkaar horend geheel van geïnvesteerd vermogen, kosten en opbrengsten.

Contante waarde: de waarde van toekomstige kasstromen uitgedrukt in de geldwaarden van nu met behulp van een rentefactor.

Eindwaarde: de waarde van kasstromen uitgedrukt per einddatum van het project

Gesloten grondbalans: grond uit een locatie vrijgekomen door ontgraving elders op dezelfde locatie opnieuw gebruiken, ofwel hergebruik van grond van elders.

(Grond)Exploitatiegebied: de uit te geven terreinen en het openbaar gebied dat noodzakelijk moet worden aangepakt om de terreinen te kunnen uitgeven. Ofwel netto plangebied: plangebied minus de te handhaven elementen.

(Grond)Exploitatiegrens: omvat het gebied waarbinnen de grondkosten en de grondopbrengsten worden gerealiseerd. Binnen de exploitatiegrens wordt het grondgebruik bepaald (2).

Grondbalans: (1) ontgraven grond elders in het project opnieuw te gebruiken (2) de grondbalans geeft inzicht in de hoeveelheid grond die vrijkomt, of nodig is, bij de realisatie van een stedenbouwkundig plan.

Grondbeleid: het geheel aan geschreven en ongeschreven spelregels en door overheden gehanteerde beleidsstrategieën ten aanzien van de grondmarkt ofwel het geheel van instrumenten dat wordt ingezet.

Grondexploitatie: het proces van de productie en daarmee ook prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen dat deze bouwrijpe grond op het juiste tijdstip op de markt is (2) 2.

Grondexploitatiebegroting: per plan vastgestelde totaal van begrotingen voor kosten en baten, waarvan het resultaat is vastgelegd in een plansaldo.

Grondkosten: kosten die samenhangen met de productie van uitgeefbare grond

Grondquote: het aandeel van de grond in de totale stichtingskosten c.q. de vrij op naam prijs van een woning

Haalbaarheidsanalyse: inschatting van de mogelijke kosten en de 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: netto exploitatiegebied: 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 mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties.

Nominale waarde: waarde zonder rekening te houden met de tijdsfactor.

Omslagkosten: bekostigen van bovenwijkse voorzieningen. De 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.

Onvoorzien 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 intern en extern.(VTU)

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 voor met een indexwaarde die een relatieve stijging of daling aangeeft (inflatie).

Programma: een aantal samenhangende activiteiten voorzien van ten minste inhoudelijke doelstellingen, bestuurlijke kengetallen en een budget; voor ieder programma wordt bij de begroting omschreven wat er bereikt gaat worden, wat daarvoor gedaan gaat worden en wat het gaat kosten. Verevening tussen de onderliggende deelprojecten is toegestaan.

Programmabegroting: onderdeel van de begroting waarin de te realiseren programma's, het overzicht van algemene dekkingsmiddelen en het bedrag voor onvoorzien zijn opgenomen.

Reserve Grondexploitaties: De huidige reserve van Vastgoed hoofdstuk 1 waarin winsten en verliezen uit grondexploitaties worden verrekend.

Residuele waarde (kantoren): 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: projectrisico's: vertalen 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 op te nemen. Hier gaat het niet om onvoorziene kosten die bij de uit te voeren werken voorkomen.

Risicoanalyse: 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: geld dat opzij gezet wordt om kosten van verwachte risico's mee op te vangen

Tijdelijk beheer: kosten die samenhangen met het tijdelijk beheer en onderhoud van gronden (en opstallen) voordat overgegaan wordt tot het bouwrijp maken ervan

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: netto inrichtingsgebied: inrichtingsgebied minus buurtwegen en buurtgroen. **Uitgifte:** verkoop van bouwrijpe uitgeefbare terreinen, 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 die een gemeente voorrang (en geen plicht) geeft op de verwerving van onroerende zaken.

Voorziening: een voorziening is een bepaalde reservering in verband met een voorzien tekort. Anders dan een gewone reservering kan de Raad de bestemming niet meer wijzigen. Een dotatie en een vrijval geschieden bij raadsbesluit.

Weerstandsvermogen: dat deel van de reserve grondexploitaties dat nodig is om toekomstige risico's van de operationele grondexploitaties te kunnen opvangen. Het benodigd weerstandsvermogen 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.

COLOFON

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties Vastgoed 2007

Een uitgave van Gemeente Haarlem Stadszaken

Maart 2008

Bezoekadres: Brinkmannpassage 71-76, Grote Markt Haarlem

Postadres: Postbus 741 2003 RS Haarlem

Telefoon: 023-5113000

Teksten: Afdeling Vastgoed, Bureau Vastgoed Ontwikkeling

Kaartmateriaal: Afdeling MS/OCR, Bureau Geo-informatie /
Basisregistraties

Grondexploitaties: Haarlems Rekenmodel, Bureau Vastgoed
Ontwikkeling

Drukwerk: Topservice, Gemeente Haarlem

Oplage: 170 stuks