

Oplegvel Informatienota

Portefeuille E. Cassee
Auteur J.Schurer/A.Kuiper
Telefoon 0235113584 E-mail: a.kuiper@haarlem.nl
WZ/VO Reg.nr. 2012-129144
bijlage kopiëren
B & W-vergadering van 3 april 2012

Onderwerp

Grote Projecten en de effecten van de woningmarktcrisis

DOEL: Informeren

Deze Informatienota is een voorbode op de Kadernota. De status en mogelijkheden in de projecten. wordt middels deze informatienota ingeleid. Concrete cijfers en getallen worden gepresenteerd in de Kadernota 2012, het Meerjarenperspectief Grondexploitatie (MPG 2012) en Investeringsplan (IP 2012-2016). De nota beschrijft in hoofdlijnen de effecten van de woningmarktcrisis op de projecten in Haarlem Ook wordt beschreven hoe deze effecten tot op heden zijn en voor de toekomst worden verwerkt..

B&W

1. Het college neemt kennis van de informatienota
2. De betrokkenen worden geïnformeerd
3. Het college informeert de commissie Ontwikkeling over dit onderwerp

Informatienota

Onderwerp: Grote Projecten en de effecten van de woningmarktcrisis

Reg. Nummer: wz 2012-129144

1. Inleiding

De crisis heeft z'n sporen nagelaten in Nederland. Veel gemeenten zijn hierdoor in financiële problemen gekomen. Ook Haarlem ontkomt niet aan negatieve effecten. Voor Haarlem zijn de effecten echter minder dramatisch omdat we in de relatief gunstige positie ten opzichte van veel andere gemeenten verkeren. Dit komt omdat Haarlem geen grote aankopen in het verleden heeft gedaan gericht op uitbreidingslocaties en de woningmarkt het minder slecht doet dan elders. Maar ook is sinds 2009 in het MPG en de jaarrekening al geanticipeerd op de effecten waardoor ze beheersbaar zijn gebleven. Ook voor de komende jaren zal deze lijn worden voortgezet. In de kadernota/MPG zullen wij dit uitwerken.

Over het algemeen kan geconstateerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem vanaf 2009 vertraging heeft opgelopen. De kredietcrisis, die daar grotendeels aan ten grondslag ligt, heeft tot bevrozing van ontwikkelingen geleid. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat de crisis langer zal aanhouden dan eerder werd aangenomen. Dit heeft gevolgen voor de gebiedsontwikkelingen. De beoogde woningbouwproductie komt op termijn in gevaar en het college buigt zich samen met de gemeenteraad over eventuele mogelijkheden om projecten op alternatieve wijze vlot te trekken.

In maart 2011 is een analyse uitgevoerd van de stand van zaken rond de grote projecten, die via een informatienota aan de raad is gepresenteerd. In februari van dit jaar hebben we de raad geïnformeerd over het grondbeleid in relatie tot de crisis.

Het college informeert de Raad opnieuw met een geactualiseerde stand van zaken en een opstelling van de financiële effecten van de crisis.

Deze Informatienota is een voorbode op de Kadernota. De status en mogelijkheden in de projecten wordt door middel van deze informatienota ingeleid. Concrete cijfers en getallen worden gepresenteerd in de Kadernota 2012, het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG 2012) en Investeringsplan (IP 2012-2016).

2. Kernboodschap

Er is financiële schade door de marktcrisis maar die komt niet onverwacht. Door de conservatieve parameters en tijdige (her)waarderingen in de grondexploitaties en verkoopverwachtingen worden de voornaamste nadelen reeds vanaf 2009 opgevangen. Per jaar worden de waarderingen en prognoses herzien en de verwachtingen zo nodig bijgesteld. In de huidige meerjarenbegroting is voor een deel al rekening gehouden met de financiële effecten van vertragingen in vastgoedverkoop. Actualisering van de prognoses leiden ertoe dat de verkoopopbrengsten nog verder naar de toekomst moeten worden doorgeschoven.

De negatieve effecten van de crisis zijn in beeld en de effecten zijn verwerkt in de kadernota: In algemene zin constateren wij dat de crisis tot voor- en nadelen bij projecten leidt. Nadelen ontstaan door onder meer latere of geen verkoop van (vrijgekomen) panden, dan wel door verkoop tegen lagere prijzen dan oorspronkelijk geraamd. Er ontstaan ook voordelen door bijvoorbeeld gunstigere

aanbestedingen. Dat neemt niet weg dat op dit moment de inschatting is dat de voordelen niet opwegen tegen de nadelen en er dus per saldo tekorten ontstaan. In de Kadernota 2012 worden de financiële effecten hiervan integraal ter besluitvorming voorgelegd.

Zodra er zich mogelijkheden voordoen om de productie op gang te brengen zal het college de Raad actief betrekken. Er wordt in projecten gezocht naar mogelijke oplossingen. Indien die zich niet meer voordoen wordt het project getemporiseerd en worden verdere kosten tot het minimum beperkt.

Mogelijke nieuwe instrumenten waarmee de gemeente de regie kan oppakken zijn in onderzoek. Een aantal worden in deze informatienota globaal aangestipt. Het college is voornemens effectieve mogelijkheden in de nieuwe Nota Grondbeleid op te nemen.

3. Consequenties

Crisis effect: negatieve effecten. Het financiële effect van de crisis is niet altijd makkelijk om te bepalen. Een grondexploitatie is een complexe berekening met meerdere factoren en invloeden. Tegenvallers worden gesaldeerd met meevallers en verwerkt volgens de regels van de BBV¹. Het gewijzigd resultaat van de grondexploitatie is meer dan alleen crisis effect. Vertraging in de uitgifte betekent doorgaans ook uitstel van investeringen. De “schade” is dan niet alleen financieel maar uit zich ook op het kwalitatieve vlak.

Een ander belangrijke bedreiging van het projectresultaat van een stagnerende grondexploitatie is de verplichting om de rente over de boekwaarde door te belasten. De grondexploitatie heeft een separate administratie en moet haar kapitaalslasten dragen. Ook dit is door de BBV verplicht.

→ Een ander belangrijke bedreiging van het projectresultaat is dat in de meeste gevallen de kost voor de baat gaat. Dit leidt ertoe dat er aan de begin van de projectperiode investeringen zijn gedaan. Door vertragingen in de realisatie van het project lopen de rentekosten over de reeds geïnvesteerde bedragen op.

Crisis effect: positieve effecten. De marktcrisis kan ook kansen bieden, bijvoorbeeld door aanbestedingsvoordelen die in de civiele werkzaamheden optreden.

Realiteit. Van belang is het feit dat de realiteit geaccepteerd wordt. Projecten ondervinden uitstel of afstel, de geplande activiteiten verschuiven en opbrengsten gaan lager uitvallen. Het projectresultaat valt lager uit - of wordt een tekort - en gaat leiden tot een verlies. Bij investeringen waarbij verkoopopbrengsten zijn ingezet als dekking, veroorzaken de uitblijvende inkomsten (deels tijdelijk) hogere kapitaalslasten.

Waardering programma c.q. verkoopopbrengst: er zijn situaties mogelijk waarbij er kans is dat het programma van de herontwikkeling gewijzigd gaat worden. Er is momenteel een duidelijk tendens dat hoogbouwprogramma's minder kansrijk zijn

¹ BBV: Besluit Begroting Verantwoording Provincies en Gemeenten

en er in de markt - zo die er is- voorkeur is voor grondgebonden woningen. In dergelijke gevallen zal de opbrengst inschatting naar beneden bijgesteld moeten worden. Ook worden de woningen in kleinere porties en over een langere periode gefaseerd op de markt gebracht.

Waardering & “graszaadscenario” actieve grondexploitatie: de lopende grondexploitaties worden bij stagnatie kritisch herzien opdat de latere opbrengsten het project nog wel zullen dekken. Een kritische waardering van de kosten en opbrengsten wordt toegepast in de meerjarenbegroting door middel van een “graszaadscenario”². Dit is een verbeelding van een stagnerend project wat meerdere jaren stil komt te liggen in afwachting van een aantrekkende markt. Het eindresultaat zal dan verslechteren en moet worden opgevangen op de voorgeschreven wijze. Dit betekent dat voor een tekort in een grondexploitatie direct een voorziening getroffen moet worden (voorziening toekomstig verlies). Als het tekort door het graszaadscenario optreedt of vergroot wordt, volgt hieruit automatisch een bijstelling van de voorziening toekomstige verliezen. Het tekort van het project wordt dan opgevangen binnen het programma of direct ten laste gebracht van de reserve grondexploitaties c.q. algemene reserve.

4. Vervolg

Oplossingen: De veelvuldig voorkomende vraag is wat er nu aan de situatie kan worden gedaan om een project uit het slop te trekken. Een ander programma, andere woningcategorie, ander kwaliteitsniveau, andere doelgroep, andere prijzen, andere financieringsvormen, ander samenwerkingsvormen? De huidige markt veroorzaakt een nieuwe rolverdeling tussen aanbieder en afnemer. Vroeger had de projectontwikkelaar de hoofdrol, nu is het de afnemer en diens geld die het slagen (-starten-) van het project bepaalt. ‘In aanloop van de kadernota komen we met het MPG; we voeren een scan uit op risicovolle projecten’.

Enkele oplossingsrichtingen zijn in een kennisuitwisseling in het ABC Centrum besproken. Enkele daarvan zijn:

- *Korting op de grondprijs?* De mogelijkheden om de woningenafname met een lagere grondprijs te stimuleren zijn beperkt. Beperkingen zijn Europese regelgeving met betrekking tot Staatsteun en doorgaans bereikt de korting de afnemer niet. Toch is het een interessant middel, want als het de doorstart van het project betekent, is het ook het einde van bijvoorbeeld de rentelasten.
- *CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)* is in principe een goed middel om de afnemer de ontwikkelkosten van de nieuwbouwwoning te laten besparen. Echter, goede regie vraagt veel capaciteit (en geld) en stelt eisen aan een bepaalde omvang. Bovendien moeten er ook geschikte kavels zijn.
- *Koopgarant* e.a. vormen van gewijzigde eigendomssituatie en financieringsconstructies. Hier is men afhankelijk van de markt en banken.

² Het “graszaadscenario” genereert een conservatieve waardering van het projectresultaat. De standaardregel is: kostenprognoses verhogen met 15%, opbrengstverwachtingen verlagen met 15%, het moment van de uitgifte (rentewerking boekwaarde) met 5-8 jaar.

- *Erfpacht* mogelijkheden. Deze worden onderzocht. Ook hier is het terughoudend gedrag van het bankwezen bepalend.
- *Bijstelling kwaliteitsniveau*. Het was tijdens de informatie-uitwisseling duidelijk dat er zorgvuldig omgegaan dient te worden met verlaging van kwaliteitsnormen, als die alleen gemotiveerd wordt vanuit een profijt voor de korte termijn. Hiervoor zijn geen algemene richtlijnen te bepalen en dit zal per geval of per project bepaald moeten worden.
- *Wijziging grondbeleid en – strategie*. Ook per geval of per project te bepalen is de (veranderende) rol van de gemeente en haar verhoudingen met de marktpartijen. Een en ander zal worden uitgewerkt in de nieuwe Nota Grondbeleid. De rol van de gemeente: van passief naar actief als regisseur, en in de uitvoering van actief in de productie, via samenwerkingsvormen naar een faciliterend proces.

Vervolgstappen

‘In aanloop van de kadernota komen we met het MPG; we voeren een scan uit op risicovolle projecten’.

Nieuw Beleid. Voor een aantal zaken is toetsing aan het bestaande beleid noodzakelijk. Een en ander zal verwerkt worden in de te actualiseren Nota’s Woonvisie 2012, Grondbeleid 2012 en Grondprijzen 2012.

5. Bijlagen

In Bijlage A is een overzicht van de gemeentelijke projecten opgenomen die financiële problemen ondervinden van de crisis. Per project wordt het effect toegelicht. Dit zijn globale cijfers, die zich specifiek richten op de effecten van de crisis.

Bijlage A: Financiële effecten woningmarktcrisis projecten.

Voortgang grote projecten

De voortgang van de grote complexe projecten binnen de gemeente Haarlem volgen we in de bestuursrapportages middels deze voortganglijst. In deze lijst treft u voornamelijk de grote fysieke projecten aan. Daarnaast treft u enkele politiek gevoelige projecten uit het beheer- en onderhoudsprogramma aan. Met dit overzicht wordt inzicht geboden in de aspecten planning (tijd), geld, kwaliteit en participatie en inspraak van een project.

Tijd (planning): groen d.w.z. geen afwijking t.o.v. vastgestelde planning, oranje minder dan 3 maanden vertraging, rood meer dan 3 maanden vertraging. Kleuren worden aangegeven t.o.v. de oorspronkelijke planning, tenzij de raad in een later stadium is geïnformeerd over een nieuwe planning. Oranje en rood worden van een toelichting voorzien.

Geld: groen d.w.z. uitgaven en verplichtingen voor geplande werkzaamheden vallen binnen het door de raad vastgestelde krediet, oranje d.w.z. de eindprognose valt buiten het vastgestelde krediet - (d.w.z. signaal om aanvullende dekking te zoeken). Rood d.w.z. uitgaven + verplichtingen valt buiten de kaders, d.w.z. buiten de totale raming voor het project. Oranje en rood worden van een toelichting voorzien.

Kwaliteit: (V) geen afwijkingen van het stedenbouwkundig plan uitgangspunten en/of programma van eisen / (O) wel afwijkingen t.o.v. stedenbouwkundig plan en/ of programma van eisen. Afwijkingen stedenbouwkundig plan worden toegelicht.

Informatie: participatie en inspraak is afgerond, nog lopend, komt nog of n.v.t. Bijzonderheden worden toegelicht.

Project	MPG complex / IP nr	Eindjaar	Tijd	Geld	Toelichting tijd en geld	Kwaliteit (V/O)	Informatie (participatie & inspraak)	Toelichting igv Kwaliteit "O" of Participatie & Inspraak
Haarlem:								
Fuca projecten (Funderingsaanpak)		dec-12	😊	😊	Het streven is om de grondexploitatie voor het einde van het jaar te sluiten. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	Lopend	
VMBO vernieuwt (verkoop diverse schoolgebouwen)		ntb	😊	😐	Hoewel er een voorziening is getroffen voor het rente-effect voor de uitstaande opbrengsten moet er ook rekening gehouden worden dat de geprognosticeerde opbrengsten naar beneden toe zijn bijgesteld. De effecten hiervan worden verwerkt in de kadernota 2012.	V	Afgerond	

Project	MPG complex / IP nr	Eindjaar	Tijd	Geld	Toelichting tijd en geld	Kwaliteit (V/O)	Informatie (participatie & inspraak)	Toelichting igv Kwaliteit "O" of Participatie & Inspraak
Stadsdeel Centrum:								
Buitenrustbruggen, fietsonderdoorgang	IP 62.51a	jul-11	😊	😊	De onderdoorgang voor fietsers en voetgangers is gerealiseerd.	V	Afgerond	
Gasthuisvest - Kampervest reconstructie	IP 61.90c	jun-12	😊	😊	Technisch gereed, Financiële afwikkeling loopt + enkele herstelwerkzaamheden.	V	Lopend	
Houtplein, Parkeergarage (Provincie)		dec-11	😊	😊	Loopt volgens planning. Aanbesteding loopt.	V	Lopend	
Raaks + restant raaksbruggen	rb 91/2005	mei-12	😞	😊	De ontwikkelaar geeft aan het laatste bouwdeel niet te willen realiseren en de grond niet van de gemeente af te nemen. Dit levert vertraging op en inkomstenderving. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	Afgerond	
Raakspoort, Gemeentelijke herhuisvesting	rb 14/2007 & rb 89/2007, IP 25.08	sep-14	😊	😊	Er is nog aanvullend krediet nodig om de Zijlpoort te ontwikkelen: (politieke) voorbereidingen worden getroffen voor een nieuwe kredietaanvraag. Op 15 maart staat voor de cie bestuur geagendeerd het collegebesluit. Opheffen geheimhouding stukken feitenrelaas klokkenluider gemeentelijke huisvesting Zijlpoort	V	Afgerond	
Stationsplein en omgeving	rb 023/2008	jul-12	😊	😞	De complexe uitvoering waaronder de onderdoorgang tussen souterrain en station heeft extra geld gekost. De uitgaven blijven binnen het geraamde budget. De inkomsten uit verkoop gemeentelijk onroerend goed die nodig zijn als dekking zijn nog niet gerealiseerd en zullen naar het zich laat aanzien onvoldoende zijn. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	Lopend	

Project	MPG complex / IP nr	Eindjaar	Tijd	Geld	Toelichting tijd en geld	Kwaliteit (V/O)	Informatie (participatie & inspraak)	Toelichting igv Kwaliteit "O" of Participatie & Inspraak
Stadsdeel Noord:								
Archipelstraat e.o.		apr-12	☺	☺		V	Afgerond	
Delftwijk	rb 037/2008	tot 2020	☺	☺	De herstructurering is in volle gang. Drie bouwprojecten zijn in uitvoering: Slauerhoff, Delftlaan Noord en het Winkelcentrum Marsmanplein.	V	nvt	
➤ Delftwijk Marsmanplein winkelcentrum	rb 224/2007 rb 2010/297014	dec-12	☺	☺	De realisatieovereenkomst is op 30 september in de raad vastgesteld. De start van de uitvoering is eind vorig jaar van start gegaan.	V	Afgerond	
➤ Delftwijk, Delftlaan noord	rb 206/2007 & 10/288437	apr-12	☺	☺	Vorbereiding van uitvoering fase 2 woonrijp maken vindt nu plaats.	V	Afgerond	
➤ Delftwijk, Slauerhoff	rb 207/2007 & 09/14846	dec-12	☺	☺	Project Slauerhoff loopt volgens planning en binnen budget	V	Afgerond	
Deliterrein	rb 104/2005 038/2009	ntb	☺	☹	Overleg met Provincie heeft plaatsgevonden. Om een positieve beschikking te verkrijgen moeten de laatste handelingen mbt sanering worden getroffen. Deze werkzaamheden (aanbrengen leeflaag) worden nu voorbereid. De geactualiseerde grex van 2012 waarbij de grondverkoop verder in de tijd is gezet, geeft een negatief saldo aan van 1,7 milj. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	komt nog	
Dietsveld e.o.	IP 63.19a	jan-15	☹	☺	In verband met het verkeerscirculatieplan van Haarlem Noord wordt bekeken hoe om te gaan met de inrichting van de Jan Gijzenkade (wat een onderdeel uit maakt van Dietsveld). Dit leidt tot vertraging.	V	komt nog	

Project	MPG complex / IP nr	Eindjaar	Tijd	Geld	Toelichting tijd en geld	Kwaliteit (V/O)	Informatie (participatie & inspraak)	Toelichting igv Kwaliteit "O" of Participatie & Inspraak
Land in Zicht, Schoterbrug woningen	rb 302/2005	mrt-14	☹	☹	Raad heeft ingestemd met grondtransactie. Bouw waterwoningen is gestart, evenals aanleg stadshaven. Steigers Kon Tiki en HSV zijn klaar, evenals accommodatie Kon Tiki. De accommodatie van de HSV en de Reddingsbrigade zijn nog niet gereed. De elektra-aansluiting HJC én de erfpacht is nog niet geregeld. Gezien de vertraging in de uitvoering van de te verplaatsen verenigingen wordt rekening gehouden met een overschrijding van het verleende krediet.	V	Afgerond	
Pijnboomstraat e.o.	IP 63.19a	mrt-12	☺	☺		V	Afgerond	
Pim Mulier	rb 127/2007 rb 240/2008 WZ/OGV/2009/189480	dec-11	☺	☹	De twee kavels zijn nog niet verkocht, wel lopen er vergevorderde onderhandelingen met verschillende partijen voor beide kavels. Het rond krijgen van de financiering is vooralsnog een obstakel. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	Afgerond	
Ripperda	rb 258/2005 & 2010/413420	jul-13	☺	☺	De verkoop en realisatie van de laatste bouwfase loopt voorspoedig. De effecten van de kredietcrisis zijn nog wel merkbaar en kunnen nog op het gebied van tijd en geld effect hebben. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	Afgerond	
Sonneborn	anterieure overeenkomst	ntb	☺	☺	Project zit in de definitiefase. In een interne stuurgroep van de ontwikkelcombinatie is besloten dat het huidige plan financieel onrendabel is en nu wordt er nog gezocht naar aanpassingen om onderdelen beter verkoopbaar te maken of goedkoper. De bestemmingsplanprocedure loopt door.	V	komt nog	
Spaarndamseweg herinrichting	IP 63.19a	jun-12	☹	☺	Vertraging om de ondernemers ter wille te zijn in de periode 15-11-2011 t/m 15-01-2012. In die periode is het werk tijdelijk stilgelegd, conform collegebesluit WZ/OGV 2011/164912	V	Afgerond	

Project	MPG complex / IP nr	Eindjaar	Tijd	Geld	Toelichting tijd en geld	Kwaliteit (V/O)	Informatie (participatie & inspraak)	Toelichting igv Kwaliteit "O" of Participatie & Inspraak
van der Aart sportpark/ PUK	rb 046/2007	jan-12	☹	☺	Er wordt gewacht op een besluit van de belastingdienst wat in principe kan leiden tot een volledige heffing van overdrachtsbelasting en een besluit t.a.v. de BTW. Half maart 2012 wordt het besluit verwacht. Bij een negatief besluit, kan het in uiterste geval leiden tot een tekort van ca. 100.000 euro. Vooralsnog heeft het krediet een positief saldo.	V	Afgerond	
Verspronckweg (noord)	IP 61.90a+b	jun-12	☺	☺	Technisch gereed, Financiële afwikkeling loopt. Verwachting meerkosten als gevolg van extra werkzaamheden voor de aanleg van drainage	V	Afgerond	
Verspronckweg (zuid)	IP 61.91c 2011/234612	GSU: sep-12	☺	☺		V	Afgerond	
VMBO West	rb 093/2007	apr-12	☺	☺	De bouw van de gymzalen is losgekoppeld van de bouw van de Badmintonhal. Deze laatste is uitgesteld totdat de dekking daarvoor is zeker gesteld. De school is gerealiseerd. Project is afgerond. Financiële afwikkeling loopt. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	Afgerond	
Wijkpark delftwijk	rb 006/2008 & 10/21763	dec-13	☺	☺	Uitvoering van het wijkpark hangt met name af van de tijdige uithuizing van de Daaf gelukschool en sloop van de gebouwen. Het definitief ontwerp is op 1 november 2011 door B&W vastgesteld	V	Lopend	
Stadsdeel Oost:								
Amsterdamsevaart, korte termijn maatregelen	2011/459889	mrt-12	☺	☺		V	Afgerond	
DSK fase I/Pr. Bernhardlaan	rb 237/2006	jul-11	☺	☺	het project is gereed, wordt financieel afgerond	V	Afgerond	
DSK fase II en fase III/ Pr. Bernhardlaan	rb 237/2006	jul-13	☺	☺	Schoolbestuur Spaarnesant heeft het PvE geaccepteerd en aanbesteding wordt opgestart. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	Lopend	

Project	MPG complex / IP nr	Eindjaar	Tijd	Geld	Toelichting tijd en geld	Kwaliteit (V/O)	Informatie (participatie & inspraak)	Toelichting igv Kwaliteit "O" of Participatie & Inspraak
Fly-over	rb 001/2007 en rb 214/2008	apr-12	😊	😐	Gemeente is in overleg met provincie over de financiële afwikkeling van het project Fly-over samen met het project Oostweg.	V	Afgerond	
Oostweg	IP 67.40	dec-11	😊	😐	Gemeente is in overleg met provincie over de financiële afwikkeling van het project Oostweg samen met het project Fly-over.	V	Afgerond	
Prinsenbrug		nov-12	😊	😊		V	komt nog	
Reinaldapark	IP 61.41	jan-14	😊	😐	De definitieve situatie is afhankelijk van de aanbesteding en het verwachte meerwerk. Hierover is nog onduidelijkheid.	V	Lopend	
Scheepmakers kwartier	rb 014/2008 & 10/140564	jul-15	😊	😊	Masterplan is vastgesteld, uitwerkingsbesluit en DO openbare ruimte zijn in voorbereiding.	V	Lopend	
Slachthuisbuurt zuidstrook	rb 043/2007 rb 052/2008	apr-18	😊	😊	Sloop voor IIIa, IVa, VA is afgerond en bouwrijp maken start. VTU-kosten passen nog wel binnen totale krediet. Kosten openbare ruimte worden herberekend (met oog op ISV-3 bijdrage)	V	Lopend	
Slachthuisterrein		DO: okt-12	😊	😊	Stedenbouwkundige visie is nagenoeg afgerond. De planeconomische verkenning heeft plaatsgevonden (met uitzicht op positief resultaat).	V	Lopend	
Spoorzone Oostpoort fase II		nvt	😞	😊	Project is stopgezet i.v.m. economische crisis (er worden geen kosten gemaakt). Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	nvt	
Waarderhaven	rb 2009/93482	feb-12	😊	😐		V	Lopend	
Waarderpolder, Noordkop	rb 160/2007 & rb 221/2007	GSU: Q1 2012	😊	😊	Vertraging in tijd vanwege de plannen voor een Nautisch Centrum. Binnenkort volgt hierover duidelijkheid.	V	Afgerond	

Project	MPG complex / IP nr	Eindjaar	Tijd	Geld	Toelichting tijd en geld	Kwaliteit (V/O)	Informatie (participatie & inspraak)	Toelichting igv Kwaliteit "O" of Participatie & Inspraak
Stadsdeel Schalkwijk:								
023-Haarlem, de Entree	rb 176/2004	medio 2018	😊	😊	Door de OC is in oktober 2010 een integrale planwijziging voor West en Oost ingediend. Inmiddels is overeenstemming over de wijziging in de westkavel. Er is een stedenbouwkundig masterplan vastgesteld en de grond is aan de OC overgedragen en de eerste woningen zijn in januari 2012 in de voorverkoop gegaan. Voor de oostkavel worden nu gesprekken gevoerd. Zodra hier overeenstemming over is kan er weer een planning voor de uitvoering opgesteld worden. Het krediet is nog toereikend, doch de grondexploitatie staat onder druk (de geprognosticeerde opbrengst wordt lager door functiewijziging en latere betaling van de ontwikkelaar). Dit wordt meegenomen bij de planaanpassing voor de oostkavel. Dit project maakt onderdeel uit van de informatie-nota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	komt nog	
Belcanto	antérieure overeenkomst	ntb	😊	😊	Project is eind 2011 gestopt. Momenteel wordt gekeken of het project een doorstart kan krijgen. Voorlopig worden er verkennende gesprekken gevoerd.	V	komt nog	
Geneesheren-buurt	GOOV, IOR, OVN	aug-13	😊	😊	Vorbereidingfase afgerond. Realisatie start in april 2012.	V	Afgerond	
IVOREZ, Europawijk zuid	rb 192/2008 2009/199325/JN	Q4-2013	😊	😊		V	Afgerond	
Meerwijk-Centrum	rb 007/2007 rb 191/2008	apr-12	😊	😊	Het project is in de afrondende fase, de vergunningen zijn verleend. De uitvoering is vertraagd wegens bezwaren van omwonenden en onverwachte aanwezigheid van kabels en leidingen. De consequenties worden inzichtelijk gemaakt.	V	Afgerond	
Schalkstad	rb 003/2008	ntb	😊	😊	In het eerste kwartaal 2012 is een nieuw raadskrediet verleend.	V	komt nog	

Project	MPG complex / IP nr	Eindjaar	Tijd	Geld	Toelichting tijd en geld	Kwaliteit (V/O)	Informatie (participatie & inspraak)	Toelichting igv Kwaliteit "O" of Participatie & Inspraak
Aziëweg	rb 159/2007 2009 84115	ntb	☹	☺	Het project Aziëweg is opgesplitst in twee delen. Deel een is van Pre wonen. Als het reddingsplan door de gemeenteraad geaccepteerd wordt is er kans dat dit deel van de Aziëweg toch ontwikkeld gaat worden. Het parkeren is niet meer ondergronds maar wordt half verdiept, er valt een toren weg (van de drie) maar het aantal woningen blijft gelijk omdat de woningen kleiner worden. Aanvankelijk waren er koopwoningen gepland maar tbv de haalbaarheid zijn deze omgezet in duur/middeldure huurwoningen. De onderhandelingen met Sint Jacob in deel twee verlopen moeizaam. Er is geen overeenstemming over de grondprijis, de partijen staan nog ver van elkaar af. De verwachting is dat dit deel niet zomaar vlot te trekken is. De gemeente heeft de grond nog in eigendom, er is een hoge financiële rentelast. Ambitie in het project is om de financiële schade zoveel mogelijk te beperken en alle delen wel uit te voeren. Wellicht in gewijzigde vorm. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	komt nog	
VMBO Oost	rb 093/2007	apr-11	☺	☺	De school is gerealiseerd. Project is afgerond. Financiële afwikkeling loopt. Dit project maakt onderdeel uit van de informatienota over de financiële effecten van de economische crisis.	V	Afgerond	
Zuiderzeelaan / Betuwelaan / Slufterweg		dec-12	☺	☺	Na uitvoering van de deklaag en laatste restpunten, wordt het project eind maart 2012 in gebruik genomen.	V	Afgerond	
Stadsdeel West:								
Garenkokerskwartier, riolering	IP 63.19b	mrt-12	☺	☺	Medio maart 2012 gereed.	V	Afgerond	
Houtmanpad, fietsverbinding	2010/ 382123	GSU: dec-12	☺	☺	De geplande start uitvoering is begin september 2012.	V	Afgerond	

Project	MPG complex / IP nr	Eindjaar	Tijd	Geld	Toelichting tijd en geld	Kwaliteit (V/O)	Informatie (participatie & inspraak)	Toelichting igv Kwaliteit "O" of Participatie & Inspraak
Juliananalaan e.o (vrijliggende fietspaden)		nov-12	☺	☺		V	Afgerond	
Oosterduin e.o.	IP 63.19b, GOOV	dec-13	☺	☺	De uitvoering start half maart 2012.	V	Afgerond	
Remise Connexion terrein	anterieure overeenkomst	dec-11	☺	☹	Een anterieure overeenkomst zal in maart/april 2012 aan het college worden voorgelegd. Met de anterieure overeenkomst zijn de historische en toekomstige kosten gedekt.	V	Lopend	
Stadsdeel Zuid:								
Oranjeplein, riolering herinrichting	IP 63.19a	okt-11	☺	☺	Technisch gereed. Financiële afhandeling loopt.	V	Afgerond	Aan het project is toegevoegd het vervangen van de beschoeiing aan de Prinsessekade.

nr	Naam	Doel / inhoud	Stand van zaken	Knelpunten	Bijzonder Financieel risico	FINANCIEEL EFFECT	Effect in contante waarde 2012	doorlopende lasten, kapitaalslasten	EFFECT OVER 5 JAAR
									5
14	FUCA-projecten	Funderingsherstel, laatste fase	Laatste fase. Ruychverstraat stagneert, oplossing Westergrachtpanen is nabij	in 2012: geen	geen	Vertragskosten en kosten intensieve begeleiding: vermindering resultaat MG 2012 circa 8 T€ ten laste van de reserve GrEx	800.000		800.000
16	Raaks	creëren van een nieuw stuk binnenstad	De bouwaanvraag voor de laatste woningen is teruggetrokken. Men overweegt een alternatieve invulling.			Mogelijke vermindering van programma en aanzienlijke vertraging laatste fase. Effect wordt doorgerekend in MPG 2012	1.200.000		1.200.000
17	Ripperda	Realisatie van ca. 298 koop- en 79 huurwoningen, kinderdagverblijf, grand cafe, verpleegtehuis, ondergrondse parkeergarage en aanleg circa 40.000 m2 nieuwe Openbare ruimte op het terrein van voormalige kazernes, waarvan monumentale delen zullen worden behouden	3e fase gestart. Planning en plan is aangepast.			Wijziging programma en mogelijke vertraging laatste fase. Effect wordt doorgerekend in MPG 2012	540.000		540.000
30	Spoorzone Oostpoort fase 2	Oostpoort 2 maakt deel uit van het gebied Oostpoort-Oost (het gebied rond station Spaarnwoude). In het stedenbouwkundig plan voor Oostpoort is kantoorontwikkeling voorzien van circa 90.000 m². Is in de recente PlaBeKa nota bijgesteld tot een alternatief programma van 30.000 m2 kantoor en 60.000 m2 andere functies die een sterk mindere opbrengst hebben	Er is een subsidieaanvraag toegekend (Quick Wins 1) om uitbreiding van P&R terrein bij station Spaarnwoude mogelijk te maken. Werkzaamheden zijn uitgevoerd en verrekend met de subsidie verstrekker	Vanwege de uitkomsten van de gebiedsvisie Oostradial ziet het ermaar uit dat het gebied Oostpoort 2 anders ingedeeld wordt om zo ook de omgeving rondom station Spaarnwoude mee te kunnen nemen.	verminderde opbrengst te dragen binnen programma Spoorzone> In MPG 2010 is resultaat bijgesteld van 7,7M naar ca 4 M als gevolg van het graszaadscenario en de bijstelling van het programma van kantoren naar minder renderende functies. De bijstelling is het MPG is bevestigd door de PlaBeKa nota	Boekwaarde bedraagt op 1/1/2012 naar schatting 3,8M. De rentelasten ca 2 T€/jr Is in GrEx Spoorzone in MPG 2010 verwerkt met graszaadscenario. Sowieso is het programma voor deze GrEx voor de lange termijn		200.000	1.000.000
32	DSK II en III	Nieuwbouw Martin Luther King school en Hildebrandschool + woningen op Van Zeggelenplein. Woningen op locatie voormalige Martin Luther King school	Planvorming is rond. Raadsvoorstel in vastgesteld.			1 T€/jr kapitaalslasten, ten laste van het projectresultaat		100.000	500.000
33	023-Haarlem OOST De Entree Oost	Realisatie van openbare ruimte, wonen, kantoren en diverse functies in een nieuwe wijkopzet. Gemeente draagt zorg voor publiekrechtelijke taken (bestemmingsplan, vergunningen etc.) Gemeente neemt na realisatie openbare ruimte af en toetst ontwerp en realisatie tussentijds. Project omvat twee deelgebieden: West en Oost. West wordt als eerste ontwikkeld. Betaling voor de gronden vindt plaats in 3 tranches: bij levering West, bij levering Oost en bij oplevering geheel.	Overdracht gronden oost is vertraagd. Uitgifte (en betaling) van Oost is op verzoek van de ontwikkelaar uitgesteld tot januari 2012 (met rentevergoeding). Tevens wordt overleg gevoerd over het tijdstip van de slotbetaling (3e tranche) in verband met de vertraging in de planning van de realisatie. Op verzoek van de ontwikkelaar wordt onderzocht of woningtypologie en ontwerp openbare ruimte kunnen wijzigen, alsmede een andere fasering in uitvoering. kantorenprogramma wordt op de langere baan geschoven. Tevens wordt onderzocht of de voor kantoor beoogde gronden teruggenomen kunnen worden.	Woningbouw ondervindt een vertraging van meerdere jaren, momenteel wordt ingeschat 2014-2016. De planning voor kantorenbouw is nog niet in beeld. Het (groeiend) tekort wordt opgevangen binnen de consolidatie van verzameexploitatie Schakwijk 2000 Door uitlopen van planning realisatie treedt derving rente-inkomsten van 3e tranche (en daarmee een vermindering van het geprognosticeerde eindresultaat).	renteoverlies over 2e tranche wordt voorlopig betaald door ontwikkelcombinatie. Schade door uitstel inkomsten derde tranche. Dit project vormt een belangrijke opbrengstlocatie voor de verzameexploitatie Schakwijk 2000+. Bij lagere inkomsten 023 zal een negatief resultaat ontstaan en mogelijk ten laste van de reserve grondexploitatie moeten worden gebracht.	Eindtranche = 7M; exploitatieresultaat omlaag met 3,5 T€ / jr vanaf 2015, op te vangen binenn Schakwijk 2000		350.000	1.750.000
34	Azieweg	Realiseren van een woonzorgcomplex bestaande uit circa 150 zorgplaatsen (gedifferentieerd aanbod van zowel zorg- als verpleegplaatsen) en circa 150 woonappartementen in het middeldure huur/koopsegment (strook tussen Spijkerboorpad en Azieweg).	Locatie 1: Pre Wonen heeft zich tot op heden niet kunnen veroorloven met locatie 1 te starten. Locatie 2: Sint Jacob realiseert tweede tranche van het programma op deze locatie en onderzoekt financiering hiervoor. De meeste uitgaven zijn reeds gedaan. Uitgaven woonrijp maken uitstellen tot laatste verkopen. Door ontvlechting van de 2 locaties en vernieuwde visie op parkeeroplossing wordt een doorstart voorbereid.	Gezien de marktcrisis kent dit project onzekerheden in tijd en haalbaarheid. Door beperkte planaanpassingen wordt gezocht naar haalbare doorstart. Grond is nog in eigendom en kent een hoge rentelast. Ieder jaar uitstel ten opzichte van 2011 zal het resultaat verslechteren. Het (groeiend) tekort wordt opgevangen binnen de consolidatie van verzameexploitatie Schakwijk 2000	Rentelasten zijn reeds verwerkt in MPG 2011 met een graszaadscenario	Uitstel veroorzaakt schade: momenteel 4 T€/ jr,rentelasten c.q. rentederving inkomsten GrEx: herwaardering project met graszaadscenario		400.000	2.000.000
35	Deli	Herontwikkeling van voormalige gasfabriek en Shell-terrein. Na bodemsanering wordt het gebied ontwikkeld voor woningbouw.	Sanering nagenoeg gereed, ontwikkeling ligt stil. Partijen krijgen geen overeenstemming. GrEx: herwaardering project met graszaadscenario	De grondexploitatie was in 2009 nog kostendekkend. Daarna wordt het resultaat slechter en met het MPG 2012 vertoont het projectresultaat een tekort vertonen van circa 1,75 M€. Voor dit tekort moet een voorziening worden getroffen ten laste van de reserve grondexploitatie.	rentederving ten laste van de reserve GrEx. Financieel effect wordt doorgerekend in MPG 2012.	rentelasten circa 2,25 T€/ jr, direct ten laste van eindresultaat GrEx, wordt een tekort dus gaat t.l.v. reserve GrEx. Toepassing graszaadscenario verlaagt het resultaat aanzienlijk.	1.750.000		1.750.000
SUBTOTAAL GRONDEXPLOITATIES									9.540.000
39	Pim Mulier	Realisatie van sportpark.	Het project is gereed op twee te realiseren gebouwen na. Het Sports Business Center en het Stadion Center.	Koper Sports Business Center heeft een geschil met de gemeente Haarlem en neemt daarom niet af. De geplande bestemming kantoor is in de huidige markt moeilijk te realiseren. Voor het stadoin center is nog geen koper.	Renteeffect over vertraging van de verkoop	Rentederving vanwege vertraging van de verkoop ad 3 M€ = 1,5 T€/ jr,		150.000	750.000
44	VMBO-Badmintonpad Deel I School/ openbare ruimte	Onderdeel van VMBO vernieuwt, bouw nieuwe school en aanpassing infrastructuur naar en in het gebied.	School gereed	Risico vertraging in de verkopen oude VMBO gebouwen en lagere opbrengsten.	Kapitaallasten over het uitblijvende bedrag. Hiermee wordt een dubbel effect opgenomen: uitblijven van de inkomsten plus eventuele afwaardering van de opbrengst.	Extra kapitaalslasten verwerkt in IP vanaf 2009: 1 M€/ jr. tot 2013 Voor de periode van 2013 tot 2019 1,5 mln per jaar. Dit wordt in de kadernota verwerkt		1.500.000	12.500.000
46	Stationsplein	Ontwarren van de verkeersstromen en prioriteit geven aan langzaam verkeer en openbaar vervoer. Ruimte voor de fiets en inrichting Stationsplein. Het project is bijna gereed. De ontwikkeling van de openbare ruimte is losgekoppeld van de vastgoedontwikkeling van ING, teneinde een aantal belangrijke subsidiestromen zeker te kunnen stellen. Overigens worden de ontwikkelingen met ING nog altijd afgestemd.	Er zijn diverse gesprekken geweest met ING REM over de herontwikkeling van de gebouwen aan het Stationsplein. Het fietssouterrain is in gebruik genomen. Het busstation wordt heringericht. Aanvullende BONRoute subsidie toegekend VM1 van ca. €3,5 M.	De financiering van het project Stationsplein is voor een groot deel afhankelijk van externe subsidiestromen. Daarnaast wordt het project gefinancierd uit verkoop van gemeentelijke eigendommen, waaronder Prinsen Bolwerk 3. Opbrengstverwachting moet worden bijgesteld als gevolg van de marktcrisis. Als gevolg daarvan moeten er extra kosten worden gemaakt voor het onderhoud van Prinsen Bolwerk 3.	Dit heeft gevolgen voor dekking van stationsplein. De investeringen in het stationsplein rekenen op een bijdrage uit de verkoop van Prinsenbolwerk 3 en Nedtrain. Indien opbrengst wordt bijgesteld dan levert dat extra kapitaallasten op.	De bijstelling van de opbrengstverwachting leidt tot een probleem van ca 3 M€. WZ/ PMB/VGO/CC werken aan een oplossing (bijvoorbeeld activeren, besparen, extra middelen zoeken) die in de krediet aanvraag aan de Raad gepresenteerd zullen worden. jan 2012 in de Raad	3.000.000		3.000.000
SUBTOTAAL IP PROJECTEN									16.250.000
TOTAAL PROJECTEN									25.790.000