

<p><b>Onderwerp</b></p> <p>Liquidatie grondexploitatie Raaks</p>	<p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/445059)</p> <p>GOB</p>
<p><b>Collegebesluit</b></p> <p><b>B&amp;W</b> Het college besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met het treffen van een voorziening, groot €100.000,-, voor de afrondende werkzaamheden in de openbare ruimte. Deze lasten zijn reeds verwerkt in de grondexploitatie.</li> <li>2. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht. Het college stelt de raad voor:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met het sluiten van de grondexploitatie Raaks (complexnummer 14) en het exploitatieresultaat per 1 september 2013 vast te stellen op 3.593.462,- opbrengst. Dit exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>Auteur:</b> Schurer, J.J.</p> <p><b>Email:</b></p> <p><b>Telefoonnr</b> 023-5113584</p>
<p><b>Samenvatting/Doel/grond besluit</b></p> <p>Het afsluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad</p>	<p><b>B&amp;W vergadering</b></p> <p>Vergadering BenW d.d. 12-11-2013</p> <p><b>Bijlagen</b></p>



# Raadsstuk

**Onderwerp: Liquidatie grondexploitatie Raaks**  
**BBV nr: 2013/445059**

## 1. Inleiding

De herontwikkeling van het Raaksgebied heeft bijgedragen tot een nog aantrekkelijkere Haarlemse binnenstad. De voorzieningen rondom het nieuwe plein zoals de bioscoop, de Jopenkerk, de omliggende restaurants, de nieuwe winkels en de ondergrondse parkeergarage vormen een aanzienlijke publiekstrekker. Daarnaast is het centraal gelegen nieuwe gemeentekantoor geopend en is schoolgebouw Dumont verbouwd tot appartementen. In totaal zijn er circa 184 woningen, 1.200 parkeerplaatsen, 6.200 m<sup>2</sup> detailhandel, 800 m<sup>2</sup> horeca en 5.300 m<sup>2</sup> bioscoop gerealiseerd.

In verband met gewijzigde economische omstandigheden, wordt een nieuwe ruimtelijke envelop voor de derde bouwfase ontwikkeld (locatie Lantaarn/Veste). Voorgesteld wordt de grondexploitatie te sluiten. Wanneer de markt aantrekt, kan deze locatie in de verkoop gebracht worden en kan een nieuwe grondexploitatie worden geopend.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met het sluiten van de grondexploitatie Raaks (complexnummer 14) en het exploitatieresultaat per 1 september 2013 vast te stellen op 3.593.462,- opbrengst. Dit exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.

## 3. Beoogd resultaat

Het afronden van het project Raaks en het verschaffen van financieel inzicht in het project tot dusver, met inachtneming van het feit dat de onderdelen Lantaarn/Veste in de toekomst nader uitgewerkt worden.

## 4. Argumenten

### Voortgang project

De herontwikkeling van het raaksgebied is voor het grootste gedeelte gerealiseerd. Twee van de drie bouwfases zijn afgerond en deze vormen een aanwinst voor de Haarlemse binnenstad. De bioscoop trekt veel publiek, evenals de Jopenkerk en de omringende restaurants en winkels. De ruime ondergrondse parkeergelegenheid maakt de binnenstad makkelijk toegankelijk. Gezien de huidige economische situatie kan de laatste fase op korte termijn niet worden ontwikkeld. Om deze reden wordt voorgesteld de grondexploitatie te sluiten.

### Financieel

Per saldo leveren de uitgaven en inkomsten van deze grondexploitatie een positief resultaat ad €3,6 miljoen. Dit is een verbetering van €0,8 miljoen ten opzichte van het resultaat dat in het MPG 2013 is gerapporteerd, omdat de prognose van het laatste (verliesgevende) deel van het project is komen te vervallen. De grondexploitatie wordt per 1 september 2013 gesloten. Het resultaat zal conform de voorschriften worden gedoteerd aan de reserve grondexploitaties. Voor afrondende kosten in de openbare ruimte wordt een voorziening getroffen.

## **5. Kanttekeningen**

### Negatief exploitatiesaldo Lantaarn/Veste

Het nog te ontwikkelen deel van de grondexploitatie, locatie Lantaarn/Veste, kent een negatief exploitatiesaldo van circa €0,8 miljoen. Dit tekort zou gedekt worden uit het positieve exploitatieresultaat van het totale project Raaks en wordt mede veroorzaakt door een aanzienlijke bijdrage aan de nog te realiseren fietsenstalling. Wanneer de markt aantrekt, de nieuwe ruimtelijke envelop is goedgekeurd en de locatie in de verkoop wordt gebracht, wordt deze verkoop aan de raad voorgelegd en wordt voor het verwachte tekort een dekkingsvoorstel gedaan, eventueel vanuit de reserve grondexploitatie indien deze op dat moment voldoende saldo vertoont.

### BTW

Bij het sluiten van een grondexploitatie zal een herberekening van de BTW component uitgevoerd worden, naar rato van de werkelijk gemaakte btw-kosten. Deze actie wordt in november 2013 voor alle grondexploitaties, dus ook voor de grondexploitatie Raaks uitgevoerd.

## **6. Uitvoering**

Na instemming van de raad wordt het liquideren van de grondexploitatie administratief verwerkt.

## **7. Bijlagen**

Bijlage A: Voorblad grondexploitatie

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## **8. Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met het sluiten van de grondexploitatie Raaks (complexnummer 14) en het exploitatieresultaat per 1 september 2013 vast te stellen op 3.593.462,- opbrengst. Dit exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.

Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

BIJLAGE A

	Looppaar GfEx 2013											
	Grondexploitatie 01-01-2003											2013
	per 2013	31-12-2012										
Totaal	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
<b>INVESTERINGSUITGAVEN</b>												
1 Vererving	2.731.734	2.291.783	219.767	220.184	127.617	197.021	22.152	500				-79.170
2 Stoppen, ontruimen, blinderen	1.884.123	59.263	201.020	637.650								
3 Milieu onderzoek	278.068	278.068										
4 Bodemsanering	2.842.164		-2.093.470	109.668	1.149.882	2.492.670	21.363	11.175	73			
6 Bouwrijmaken	1.580.850	719.675	254.443	85.500	264.654		436			180.000		70.642
7 Vloerrijmaken	2.284.452	2.080.996	963.310	450.600	328.481	65.390	351.464	54.970	1.088.755	520.417		183.456
8 V.T.U. Planontwikkeling	5.818.535	5.636.677				298.659	294.141	454.447	434.064	117.067		-18.142
13 Bijdrage aan derden	87.000	20.670		386.680						20.670		66.330
14 Overige uitgaven	1.273.557	1.221.283	500.980	159.275	5.140		7.700	113.797	13.717	1.688		52.274
<b>Subtotaal 1 t/m 14</b>	<b>18.405.923</b>	<b>5.459.817</b>	<b>46.050</b>	<b>2.566.092</b>	<b>1.875.714</b>	<b>3.051.940</b>	<b>697.256</b>	<b>634.889</b>	<b>1.536.609</b>	<b>833.842</b>		<b>275.390</b>
<b>OPBRENGSTEN</b>												
21 Uitgifte woningbouw	-13.190.317	-13.190.317		-1.960.694	-782.502		-8.336.972	-1.083.084				
23 Uitgifte bedrijventerreinen	-6.169.975	-6.169.975					-3.279.919	-2.690.056				
25 Bijdrage L.S.V.	-500.000	-500.000		-500.000								
26 Bijdrage Gemeente	-3.301.276	-3.301.276					-21.294	-23.820	37.463			
30 Overige opbrengsten	-7.631	-7.631		-2.460.694	-782.502		-11.638.195	-3.995.960	37.463			
<b>Subtotaal 21 t/m 30</b>	<b>-23.169.199</b>	<b>-23.169.199</b>		<b>-2.460.694</b>	<b>-782.502</b>		<b>-11.638.195</b>	<b>-3.995.960</b>	<b>37.463</b>			
<b>Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN</b>	<b>-4.487.886</b>	<b>-4.763.276</b>	<b>2.158.541</b>	<b>106.398</b>	<b>1.093.272</b>	<b>3.051.940</b>	<b>-10.940.929</b>	<b>-3.362.071</b>	<b>1.574.092</b>	<b>833.842</b>		<b>275.390</b>
<b>EXPLOITATIE</b>												
40 Rente vreemd vermogen	434.337	616.568	42.931	139.412	212.391	318.586	349.836	-119.174	-276.103			-184.231
41 Tijdelijk beheer	460.087	61.051	209.242	86.000	-66.599	-54.674	204.288	7.203	-76			
<b>Subtotaal 40 t/m 41</b>	<b>894.424</b>	<b>1.078.655</b>	<b>292.173</b>	<b>225.412</b>	<b>145.792</b>	<b>263.912</b>	<b>554.124</b>	<b>-111.971</b>	<b>-276.181</b>			<b>-184.231</b>
<b>Saldo uitgaven en opbrengsten</b>	<b>-3.593.462</b>	<b>-3.684.621</b>	<b>2.215.360</b>	<b>2.85.719</b>	<b>4.939.827</b>	<b>8.255.079</b>	<b>-10.386.805</b>	<b>-3.474.042</b>	<b>1.297.911</b>	<b>622.636</b>		<b>91.159</b>
<b>Kasroom</b>		<b>2.215.360</b>	<b>2.512.583</b>	<b>3.415.584</b>	<b>3.700.783</b>	<b>4.939.827</b>	<b>-2.131.126</b>	<b>-5.605.168</b>	<b>-4.307.257</b>	<b>-3.684.621</b>		<b>-3.593.462</b>