Raadsstuk

Onderwerp: Herijking grondexploitaties Waarderpolder
BBV nr: 2015/27174

1. Inleiding

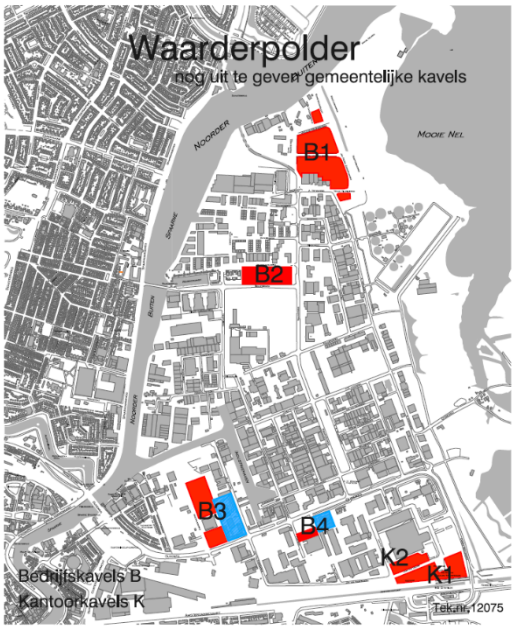
De Waarderpolder is het bedrijventerrein van Haarlem. De afgelopen decennia heeft er een grote herstructurering plaatsgevonden met als doel het stimuleren van de werkgelegenheid door opwaarderen van het gebied. De gemeente heeft saneringen uitgevoerd, de infrastructuur verbeterd en bouwrijpe grond opgeleverd.

Mede dankzij een actieve grondexploitatie (grex) kwam de gemeente weer 'aan het roer' in de Waarderpolder. Naast de fysieke herstructurering is er een intensieve samenwerking met het bedrijfsleven opgezet in de vorm van Parkmanagement . Gemeente en ondernemers werken hierin samen op het gebied van veiligheid, beheer en ondernemersdienstverlening.

Een nieuw bestemmingsplan Waarderpolder heeft stedenbouwkundige voorwaarden geschapen voor meer arbeidsplaatsen op dezelfde vierkante meters. Het actieve grondbeleid draagt daartoe bij door een werkgelegenheidseis in de gronduitgifte. Dit heeft ertoe geleid dat de werkgelegenheid vanaf de start van de herstructurering eind jaren 90, met 42% gegroeid is naar 14.500 arbeidsplaatsen in 2014.

De gemeente voert in de Waarderpolder vijf grondexploitaties. Dit aantal is inclusief twee grondexploitaties in de Spoorzone die vanwege de nauwe samenhang met de Waarderpolder onder de Waarderpolder worden gehangen. Deze vijf grondexploitaties zijn (zie ook kaartje):

- Waarderpolder Noord Oost (Noordkop) B1
- Waarderpolder Noord West B2
- Waarderpolder Zuid West B3
- Oudeweg 28/30 Oostpoort West B4
- Oostpoort Oost K1/K2



De huidige namen van de verschillende grondexploitaties geven niet direct een duidelijk beeld van waar betreffende grondexploitatie ligt. Er is daarom gekozen de grondexploitaties een nieuwe naam te geven:

Kaart	Oude naam	Nieuwe naam
B1	Waarderpolder Noord-Oost Noordkop	Waarderpolder Noordkop
B2	Waarderpolder Noord-West	Waarderpolder Waarderveld
B3	Waarderpolder Zuid-West	Waarderpolder Minckelersweg e.o.
B4	Oudeweg 28/30 Oostpoort West	Waarderpolder Oudeweg 28/30
B5	Oostpoort Oost	Waarderpolder Laan van Decima

Het uitblijven van verkopen van kavels, veranderende regelgeving op het gebied van grondexploitaties en jaarlijks terugkerende lasten vragen om het herijken van de grondexploitaties. Inzet van het college is om kosten te minimaliseren en temporiseren totdat er concreet zicht is op inkomsten uit grondverkoop.

Met deze nota stelt het college de Raad voor in te stemmen met een aantal maatregelen die inspelen op de nieuwe marktsituatie. De herijking gebeurt per grondexploitatie, maar vanwege de samenhang tussen de verschillende grondexploitaties in de Waarderpolder is gekozen om in deze nota de herijking van vijf grondexploitaties in één nota op te nemen. Per grondexploitatie is in een bijlage een meer uitgebreide beschrijving opgenomen van de stand van zaken en de maatregelen die het college voorstelt.

Voor één van de grondexploitaties, te weten Oostpoort Oost, is twijfelachtig of het huidige geprognosticeerde programma in de huidige markt nog wel realistisch is. In 2015 worden voor deze grondexploitaties scenario's uitgewerkt en aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

met betrekking tot de grondexploitatie Waarderpolder Noord Oost (Noordkop), complex 005;

1. De herijkte grondexploitatie vast te stellen;
2. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Noord Oost (Noordkop)' naar 'Waarderpolder Noordkop'.

met betrekking tot de grondexploitatie Waarderpolder Noord West, complex 007;

3. De herijkte grondexploitatie vast te stellen;
4. Het exploitatiegebied van de grondexploitatie te verkleinen tot het Waarderveld;
5. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Noord West' naar 'Waarderpolder Waarderveld'.

met betrekking tot de grondexploitatie Waarderpolder Zuid West, complex 010;

6. De herijkte grondexploitatie vast te stellen;
7. De sanering van de voormalige Spaarnelanden locatie tot nader order uit te stellen;

8. De gronden en opstallen van de voormalig Spaarnelanden locatie (ca. 30.000m2) voor een bedrag van € 1.244.345,- (boekwaarde grond, ca. € 40/m2) over te brengen naar materiële vaste activa;
9. De kosten voor het in beheer nemen van de over te dragen gronden en opstallen, bedragen jaarlijks gemiddeld € 85.000,- en omvatten de kapitaalslasten, de eigenaarslasten en exploitatielasten die in de Kadernota 2015 gedekt moet worden.
10. De bijdrage van Spaarnelanden a € 231.022,03 aan te wenden voor het vrijmaken en verhuur klaar maken van het terrein. Dit bedrag zal daarvoor worden toegevoegd aan de reserve Vastgoed;
11. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Zuid West' naar 'Waarderpolder Minckelersweg e.o'.

met betrekking tot de grondexploitatie Oudeweg 28/30 Oostpoort West, complex 094;

12. De herziene grondexploitatie 094 vast te stellen;
13. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Oudeweg 28/30' naar 'Waarderpolder Oudeweg 28/30.

met betrekking tot de grondexploitatie Oostpoort Oost, complex 115;

14. De herziene grondexploitatie 115 vast te stellen;
15. In 2015 drie scenario's uit te werken voor deze locatie en een definitieve keuze te maken voor het vervolg van de ontwikkeling:
16. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Oostpoort Oost' naar 'Waarderpolder Laan van Decima'.

met betrekking tot het algemeen te voeren beleid in de Waarderpolder:

17. Werken in de openbare ruimte die niet uiterst noodzakelijk zijn te temporiseren tot verkoop is gerealiseerd.
18. De grondwatermonitoring wordt vanuit de Grondexploitatie overgedragen naar het beleidsveld Milieu. De kosten hiervoor bedragen € 25.000 per jaar die in de Kadernota 2015 gedekt moet worden.

3. Beoogd resultaat

Het actualiseren van de grondexploitaties in de Waarderpolder, de verslechtering van de resultaten te minimaliseren.

4. Argumenten

- *Belangrijkste wijzigingen door de herijking:*

<u>005 Noordkop</u>

- De kostenramingen voor het bouwrijpmaken vallen lager uit, waardoor het resultaat van de grondexploitatie verbeterd (voor deze grondexploitatie betekent dat minder verlies).

<u>007 Noord West</u>

- De kostenramingen voor het bouwrijpmaken vallen lager uit, waardoor het resultaat van de grondexploitatie verbeterd (voor deze grondexploitatie betekent dat meer winst). De kosten voor de permanente monitoring van de grondwatervervuiling wordt uit de exploitatie gehaald en in de reguliere begroting worden ondergebracht.

010 Zuidwest

- De kostenramingen voor het bouwrijpmaken vallen lager uit.
- Het voormalig Spaarnelanden terrein wordt uit de grondexploitatie gehaald en in beheer genomen door de afdeling Vastgoed.
- De benodigde dekking voor de brug over de Industriehaven stond als gevolg van het verwerven van subsidies niet goed in de grondexploitatie.
- De wijzigingen betekenen per saldo voor deze grondexploitatie een daling van de winstverwachting.

094 Oudeweg 28/30

- De ramingen zijn herijkt en een bijstelling van de opbrengsten van het Pand Oudeweg 30 heeft plaats gevonden

115 Oostpoort Oost

- Het te realiseren programma voor deze locatie is nog niet bekend. Om geen verkeerde (te hoge) winstverwachtingen te scheppen, is het in de grex opgenomen programma van 60.000m2 maatschappelijke doeleinden en 30.000m2 kantoren bijgesteld naar 90.000m2 maatschappelijke doeleinden. Kantoren hebben een hogere opbrengstverwachting dan maatschappelijke doeleinden. Het exacte ontwikkelprogramma zal in 2015 uitgewerkt en aan de Raad voorgelegd worden.

- *Er wordt nauwelijks grond verkocht*

De huidige grondexploitaties zijn gebaseerd op het principe: de gemeente koopt goedkoop vervuilde grond, saneert deze en verkoopt deze bouwrijp al dan niet met winst. Dat automatisme is voorbij. Er is nauwelijks nog vraag naar kavels voor nieuw te bouwen bedrijfshuisvesting. Een aantal oorzaken:

1. De economische crisis maakte dat er courant bedrijfshuisvesting in bestaande bouw vrijkwam.
2. Banken zijn terughoudend in het financieren van nieuwe bedrijfshuisvesting.
3. Nieuwe technieken en nieuwe productiemethoden maken dat bedrijven met minder ruimte uit de voeten kunnen.

Momenteel heeft de gemeente in de Waarderpolder 16,7 ha (166.992 m2) grond op voorraad om te verkopen als bedrijfskavels. In 2014 is één kavel van 1.345 m2 verkocht. De verkoopprognoses (moment én opbrengstverwachting van verkoop) moeten daarom bijgesteld worden.

- *De lasten zijn hoger dan de baten*

De huidige boekwaarde van de vijf grondexploitaties bedraagt gezamenlijk €21 miljoen. Dit is bijna de helft van de waarde van alle grondexploitaties van Haarlem. De opbrengsten als gevolg van uitblijvende verkopen (voornamelijk als gevolg van de slechte economische marktsituatie) staan onder druk en wegen niet meer op tegen de lasten van circa €1 miljoen per jaar. Voor alle grondexploitaties in de Waarderpolder geldt dat de kosten (rentelasten, VTU, beheerkosten, e.d.) hoger zijn dat de inkomsten. Per jaar verslechtert daardoor het resultaat. Om de verslechtering van het resultaat te remmen moeten de kosten tot een minimum beperkt worden.

- *De kostenramingen waren gedateerd*

Veel onderbouwende kostenramingen (kosten voor bouw- en woonrijpmaken, saneringen, enz.) waren gedateerd en achterhaald. Deze zijn kritisch tegen het licht gehouden en daar waar nodig bijgesteld.

- *Structurele monitoringskosten bodemsanering horen niet in de grondexploitatie.*

In de grondexploitaties zijn diverse structurele kosten voor monitoring van bodemverontreiniging opgenomen. Als gevolg van gewijzigde regelgeving op het gebied van grondexploitaties, moeten deze kosten uit de grondexploitatie onttrokken en structureel in de begroting opgenomen worden.

- *Temporiseren van de uitgaven*

De achterblijvende verkopen zorgen er voor dat de urgentie om nieuwe bouwrijpe grond te produceren er niet meer is. Momenteel ligt er genoeg bouwrijpe grond op voorraad om bedrijven te faciliteren. Om de grondexploitaties gezond te houden moeten daarom de (geplande) uitgaven in de grondexploitaties getemporiseerd worden (naar toekomstige jaarschijven). Een aantal voorgenomen maatregelen of projecten worden afgeblazen, zoals de sloop, sanering en het bouwrijp maken van het voormalig Spaarnelanden terrein.

- *Vrijval van voorzieningen mogelijk*

Er zijn grondexploitaties met een verwacht negatief resultaat (hiervoor is reeds een verliesvoorziening aanwezig) en grondexploitaties waar dat niet voor geldt. Voor alle grondexploitaties geldt dat door wegvallen en/of verschuivingen in zowel baten als lasten, het eindresultaat óf verbeterd (minder negatief wordt), óf wel verslechterd maar nog steeds winstgevend blijft. Hierdoor hoeven geen extra voorzieningen getroffen te worden en kan voor een één grondexploitatie zelfs een deel van de verliesvoorziening vrijvallen.

- *Nieuwe namen voor eenduidigheid*

De namen van de verschillende grondexploitaties zijn soms onduidelijk en verwarrend. Om de samenhang tussen de grondexploitaties te benadrukken en een eenduidigheid in namen te creëren krijgen (bijna) alle grondexploitaties een nieuwe naam.

5. Risico's en kanttekeningen

- *Treffen van financiële voorzieningen in de toekomst mogelijk alsnog nodig*

Daar waar maatregelen leiden tot een negatief effect op het eindresultaat van een grondexploitatie, is de gemeente wettelijk verplicht een voorziening te treffen. Vooralsnog is het treffen van extra voorzieningen niet nodig, omdat voor alle grondexploitaties in de Waarderpolder geldt dat óf het negatief eindresultaat minder negatief wordt (waardoor er zelfs voorzieningen vrij kunnen vallen), óf het eindresultaat wel verslechter maar er nog geen verlies geleden wordt (er wordt alleen minder winst geprognosticeerd, maar daar hoeft geen voorziening voor getroffen te worden). Echter het is op voorhand niet exact te bepalen hoe de vastgoedmarkt zich gaat ontwikkelen en of er in de toekomst alsnog voorzieningen getroffen moeten worden.

- *Beleid is ook inzetten op tegengaan van leegstand*

Uitgangspunt is inzetten op zoveel mogelijk verkoop van kavels. Dit kan incidenteel botsen met het staand beleid om leegstand te voorkomen. Vanuit parkmanagement worden ruimtevragers bediend door de Huisvestingscoach. De Huisvestingscoach bepaalt afhankelijk van de vraag van de klant of in eerste instantie gekeken wordt naar huisvesting in een leegstaand pand, of dat er ingezet wordt op verkoop van kavels.

- *Nog geen huurovereenkomst Spaarnelanden (terrein complex 010)*

Op het moment van indienen van deze nota is het huurcontract met Spaarnelanden nog niet getekend. In deze huurovereenkomst worden afspraken gemaakt over zowel het pand ir. Lelyweg 45, dat reeds van Vastgoed is, als over de gronden uit de grondexploitatie worden gehaald. De huuropbrengsten van het gronddeel betreffen indicatief ca. € 120.000,-. Pas nadat een huurcontract wordt afgesloten zullen de werkelijke huurbaten in de begroting worden opgenomen.

- *Historische Vervuiling terrein complex 010*

Onder het voormalige terrein van Spaarnelanden zit een historische vervuiling. De geschatte saneringskosten zijn indicatief € 600.000,-. Deze kosten kunnen, zo is nu de verwachting, t.z.t. uit de verkoopopbrengsten betaald worden; de boekwaarde van de grond plus de saneringskosten zijn dan minder dan de verwachte verkoopopbrengst.

- *Realiseren Brug Industriehaven ondanks temporiseren uitgaven grondexploitaties*

Het gemeentelijk deel van de dekking voor de Brug Industriehaven komt uit de grondexploitatie Waarderpolder Zuidwest (complex 010). Deze grondexploitatie kent op basis van het MPG voldoende dekking. Echter, het blijft feit dat er tegenover de uitgaven die gedaan worden momenteel nauwelijks tot geen inkomsten staan. Dit botst met bovengenoemd argument om de (geplande) uitgaven in de grondexploitaties daar waar mogelijk te temporiseren. Het College komt op korte termijn met een nota waarin beargumenteerd wordt waarom de Brug over de Industriehaven er wél moet komen.

- *Exacte consequenties door gewijzigde regelgeving nog onduidelijk.*

De commissie BBV (Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten) pleit er voor dat de looptijd van grondexploitaties niet te lang te laten zijn. Indien naar aanleiding hiervan regelgeving gewijzigd wordt kan het bijvoorbeeld zijn dat er grondexploitaties in de Waarderpolder (gedeeltelijk) gesloten moeten worden, waarbij verlies genomen moet worden.

- *Winsten uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst.*

In 2013 heeft de Raad besloten tot het opheffen van de verzamelexploitatie Waarderpolder. Er is toen een substantieel bedrag vrijgevallen aan de reserve grondexploitatie. Het automatische dat veel kosten voor de herstructurering van de Waarderpolder uit de lopende grondexploitaties betaald kan worden is voorbij. De herijking die het college nu aan de Raad voorstelt, geeft inzicht in de financiële positie van de gemeente Haarlem in de Waarderpolder en welke maatregelen het college neemt om de kosten van de grondexploitaties beheersbaar te houden.

6. Financiële paragraaf

- *Resultaten van de grondexploitaties veranderen*

Als gevolg van de herijking verandert voor alle vijf grondexploitaties het financieel resultaat (de Netto Contante Waarde). In onderstaande tabel is per grondexploitatie en voor het totaal van de vijf grondexploitaties in de Waarderpolder de verandering in het resultaat weergegeven:

Complex	**Naam**	**Saldo voor herijking (NCW)**	**Saldo na herijking (NCW)**	**Verschil**	**Verschil positief of negatief**
005	Noordkop	€ 4.747.660	€ 3.593.088	€ 1.154.572	Positiever
007	WP Noord/West	-€ 162.973	-€ 1.868.237	€ 1.705.264	Positiever
010	WP Zuid West	-€ 3.664.725	-€ 1.131.110	-€ 2.533.614	Negatiever
094	Oudeweg 28	-€ 869.454	-€ 305.307	-€ 564.147	Negatiever
115	Oostpoort Oost	-€ 2.181.529	-€ 586.499	-€ 1.595.031	Negatiever
	Totaal	-€ 2.131.022	-€ 1.175.361	-€1.832.956	Negatiever

Net als in het MPG zijn in deze tabel de grondexploitaties waar een de winst wordt voorzien met een – (min) aangegeven en de verlieslatende grondexploitaties als een positief bedrag.

- *Vrijval van voorzieningen komt ten gunste van de reserve grondexploitaties*

Bij complex 005 Noordkop valt als gevolg van alle bijstellingen een bedrag van € 1.154.572,- vrij aan voorzieningen. Deze vrijval van voorzieningen komt ten gunste aan de reserve grondexploitaties.

7. Uitvoering

Daags na het raadsbesluit worden:

- De gevolgen van de besluiten verwerkt in het MPG2015 (Meerjaren Programma Grondexploitaties).

8. Bijlagen

Bijlage I - Overzichtskaartje grondexploitaties Waarderpolder
Bijlage II - Factsheet Waarderpolder Noord Oost (Noordkop), complex 005
Bijlage III - Factsheet Waarderpolder Noord West, complex 007
Bijlage IV - Factsheet Waarderpolder Zuid West, complex 010
Bijlage V - Factsheet Oostpoort West (Oudeweg 28 en 30), complex 094
Bijlage VI - Factsheet Oostpoort Oost, complex 115

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester

9. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

met betrekking tot de grondexploitatie Waarderpolder Noord Oost (Noordkop), complex 005;

1. De herijkte grondexploitatie vast te stellen;
2. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Noord Oost (Noordkop)' naar 'Waarderpolder Noordkop'.

met betrekking tot de grondexploitatie Waarderpolder Noord West, complex 007;

3. De herijkte grondexploitatie vast te stellen;
4. Het exploitatiegebied van de grondexploitatie te verkleinen tot het Waarderveld;
5. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Noord West' naar 'Waarderpolder Waarderveld'.

met betrekking tot de grondexploitatie Waarderpolder Zuid West, complex 010;

6. De herijkte grondexploitatie vast te stellen;
7. De sanering van de voormalige Spaarnelanden locatie tot nader order uit te stellen;
8. De gronden en opstallen van de voormalig Spaarnelanden locatie (ca. 30.000m2) voor een bedrag van € 1.244.345,- (boekwaarde grond, ca. € 40/m2) over te brengen naar materiële vaste activa;
9. De kosten voor het in beheer nemen van de over te dragen gronden en opstallen, bedragen jaarlijks gemiddeld € 85.000,- en omvatten de kapitaalslasten, de eigenaarslasten en exploitatielasten die in de Kadernota 2015 gedekt moet worden.
10. De bijdrage van Spaarnelanden a € 231.022,03 aan te wenden voor het vrijmaken en verhuur klaar maken van het terrein. Dit bedrag zal daarvoor worden toegevoegd aan de reserve Vastgoed;
11. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Zuid West' naar 'Waarderpolder Minckelersweg e.o'.

met betrekking tot de grondexploitatie Oudeweg 28/30 Oostpoort West, complex 094;

12. De herziene grondexploitatie 094 vast te stellen;
13. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Oudeweg 28/30' naar 'Waarderpolder Oudeweg 28/30.

met betrekking tot de grondexploitatie Oostpoort Oost, complex 115;

14. De herziene grondexploitatie 115 vast te stellen;
15. In 2015 drie scenario's uit te werken voor deze locatie en een definitieve keuze te maken voor het vervolg van de ontwikkeling:
16. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Oostpoort Oost' naar 'Waarderpolder Laan van Decima'.

met betrekking tot het algemeen te voeren beleid in de Waarderpolder:

17. Werken in de openbare ruimte die niet uiterst noodzakelijk zijn te temporiseren tot verkoop is gerealiseerd.
18. De grondwatermonitoring wordt vanuit de Grondexploitatie overgedragen naar het beleidsveld Milieu. De kosten hiervoor bedragen € 25.000 per jaar die in de Kadernota 2015 gedekt moet worden.

Gedaan in de vergadering van … … ……

De griffier De voorzitter