

## Bijlage C: Grondexploitatie SMK2 (complex 159)

### 1. Toelichting op de transacties als gevolg van de ontwikkeling fase 2A

Perceel	Omvang Perceel	Boekwaarde	Taxatie waarde	WOZ waarde	Transactie bedrag	Huidig gebruik	Toekomstig gebruik	Huidig eigenaar	Toekomstig eigenaar
HLM01 E 5226 Harmenjansweg 69	63m2	€ 164.167,-	€ 170.000,- dd. 20 feb 2015	€ 155.000,-	€ 170.000,-	Woning	Woning	Gem Haarlem	AHS
HLM01 E 7139 ged. (het Spaarne)	73m2	€ 0,-	Waardering o.b.v. comperatieve methode. De hoogste transactieprijs uit SMK2 is aangehouden (€ 679,- m2).	Nvt (is water van het Spaarne)	€ 50.000,-	Water	Woning	Gem Haarlem	AHS
HLM01 E 5603	250m2	€ 149.093,-	€ 200.000,-	€ 171.000,-	Geen transactieprijs, de grond wordt ter beschikking gesteld tijdens de bouw op voorwaarde van het inrichten van het perceel tot openbaar gebied.	Rest perceel (met recht van overpad voor belendend perceel). Onder het perceel bevinden zich kabels en leidingbundels die onder het Spaarne door gaan.	Openbaar gebied Windasstraat	Gem Haarlem	Gem Haarlem
HLM01 E 7139 ged. (het Spaarne)		€ 0,-	Nvt	Nvt (is water van het Spaarne)	Geen transactieprijs, de grond/het water wordt ter beschikking gesteld tijdens de realisatie op voorwaarde van het inrichten van het perceel tot openbaar gebied incl het aanleggen van de kade	Water	Openbaar gebied (kade-boulevard) Kelderwindkade	Gem Haarlem	Gem Haarlem

HLM01 E 5225 ged. HLM01 E 3807 ged.	43m2	De ontwikkelaar heeft de grond gekocht voor € 535,- m2 (€ 23.005,- totaal)	Nvt	Nvt	€1,-	Onderdeel van het perceel dat ontwikkelaar voor ontwikkeling heeft gekocht. Het perceel ligt nu braak.	Openbaar gebied (kade-boulevard) Kelderwindkade	Aan het Spaarne	Gem Haarlem

Met het raadsbesluit 2011/215932 van oktober 2011 is de grondexploitatie voor fase 1 (complex 113) ingekrompen en een nieuwe grondexploitatie voor fase 2 (complex 159) geopend. Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie zijn er enkele wijzigingen (zie bijlagen 5, 6 en 9 van de realisatieovereenkomst voor perceeltekeningen):

- De woning Harmenjansweg 69 (HLM01 E 5226) wordt verkocht aan de ontwikkelaar voor een bedrag van € 170.000,- conform de getaxeerde waarde. De WOZ waarde bedraagt € 155.000,-. Het Taxatie rapport is op verzoek in te zien op het kantoor van de gemeente Haarlem.
- De gemeente verkoopt een stuk van het Spaarne van 73 m2 (HLM01 E 7139 ged.), dat bebouwd gaat worden, aan de ontwikkelaar voor een bedrag van € 50.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op het duurste perceel in het gebied, dat de ontwikkelaar heeft verworven voor € 679,-/m2.
- De gemeente was voornemens het perceel HLM01 E 5603, een strook openbare gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne, aan de ontwikkelaar te verkopen. Omdat deze grond ook weer openbaar gebied gaat worden en dus in eigendom blijft van de gemeente, is afgesproken dat de grond ter beschikking wordt gesteld tijdens de bouwwerkzaamheden. Het perceel zal door en voor rekening van de ontwikkelaar worden ingericht als woonstraat (Windastraat).
- Een grote kostenpost voor het bouwplan is de aanleg van de kade en het dempen van een deel van het Spaarne. De gemeente stelt tijdens de bouw deze grond (HLM01 E 7139 ged.), of eigenlijk het water, ter beschikking aan de ontwikkelaar die de kade en boulevard zal aanleggen voor haar rekening. De gemeente neemt na oplevering het openbaargebied in beheer (Kelderwindkade).
- Ook koopt de gemeente een strookje grond van 43m2 (HLM01 E 5225 ged. En HLM01 E 3807 ged.) van de ontwikkelaar voor een bedrag van € 1,-. Deze grond zal in de eind situatie openbaargebied worden en beheerd worden door de gemeente.
- De ontwikkelaar betaalt een bedrag van € 110.500,- als bijdrage aan het herinrichten van de Harmenjansweg. De herinrichting vindt plaats na afronding van het bouwplan.

De wijzigingen betreffen alleen fase 2A en per saldo verslechtert de grondexploitatie met een bedrag van € 28.000,- (zie verder hoofdstuk 3 van deze bijlage). De onderhandelingen voor fase 2B moeten echter, na de vaststelling van de intentieovereenkomst, nog worden gestart. Bij de vaststelling van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties worden de cijfers in de grondexploitatie 159 verwerkt.

## 2. Overzicht grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2 incl. toelichting

[Ga naar Parameters](#)

[Ga naar Analyse](#)

[Ga naar MFG](#)

[Ga naar Memo](#)

### Complexnr: 159 Scheepmakerskwartier Fase 2

#### Grondexploitatie per 1 januari 2015

Stadsdeel: Spoorzone  
 Planeconoom: E. Winkelman  
 Projectleider: P. Tobben  
 Code Oneworld:  
 Programma OPH:  
 Versie: Bijgesteld 1-1-2015  
 Status : Lopende versie

Start exploitatie 01-01-2011  
 Einde exploitatie 2017  
 Loopjaar GrEx 2015  
 Kosten stijging (%) 2,00%  
 Opbr. stijging (%)  
 Rente (%) 5,00%

per 2017 Totaal	31-12-2014		Mutaties				Prognose				
	Boekwaarde	Verplichtingen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019

#### INVESTERINGSUITGAVEN

1	Verwerving	6000	313.250						313.250				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200											
3	Milieu onderzoek	6310											
4	Bodemsanering	6320											
5	Hoofdinfrastructuur	6530											
6	Bouw rijpmaken	6400											
7	Woonrijpmaken	6520	249.946									249.946	
8	V.TU, Planontwikkeling	1001	94.287	1.498			1.282	216	45.149	47.640			
9	Dotatie Onslagfonds	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											
<b>Subtotaal 1 t/m 14</b>			<b>657.483</b>	<b>1.498</b>			<b>1.282</b>	<b>216</b>	<b>358.399</b>	<b>47.640</b>		<b>249.946</b>	

#### OPBRENGSTEN

21	Uitgifte woningbouw	8110	-219.348										
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	-299.946	-189.446								-110.500	
30	Overige opbrengsten	8200											
<b>Subtotaal 21 t/m 30</b>			<b>-519.294</b>	<b>-189.446</b>				<b>-189.446</b>		<b>-220.000</b>		<b>-110.500</b>	

#### Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN

138.189	-187.948			1.282	-189.230	358.399	-172.360	139.446
---------	----------	--	--	-------	----------	---------	----------	---------

#### EXPLOITATIE

40	Rente vreemd vermogen	6950	27.770	8.118	--		3.101	5.017	-2.927	15.218	7.361		
41	Tijdelijk beheer	6100	128.726	121.286		28.537	33.481	33.940	25.328	7.440			
<b>Subtotaal 40 t/m 41</b>			<b>156.496</b>	<b>129.404</b>		<b>28.537</b>	<b>33.481</b>	<b>37.041</b>	<b>30.345</b>	<b>4.513</b>	<b>15.218</b>	<b>7.361</b>	

#### Saldo uitgaven en opbrengsten

294.685	-58.544		28.537	33.481	38.323	-158.885	362.912	-157.142	146.807
---------	---------	--	--------	--------	--------	----------	---------	----------	---------

#### Cumulatieve BoekWaarde Cashflow

28.537	62.018	100.341	-58.544	304.368	147.226	294.033
--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------

#### Resultaat in Contante Waarde 01-01-2015

254.560 tekort
----------------

## Toelichting op de posten in de grondexploitatie

- Verwerving betreft de administratieve overboeking van de percelen HLM01 E 5226 Harmenjansweg 69 en HLM01 E 5603 van uit de grex SMK1 naar de grondexploitatie SMK2 conform het raadsbesluit 2011/215932.
- Onder de post bouwrijp maken staat geraamd de kosten voor het herinrichten van de Harmenjansweg na de realisatie van de woningbouw.
- Onder VTU is geraamd de proceskosten voor het verkopen van de Drijfriemenfabriek.
- Onder verwerving staan de opbrengsten geraamd voor de verkoop van Harmenjansweg 69 (€170.000,-) en het strook grond van 73m2 a € 50.000,-.
- Onder “bijdragen derden” staat de bijdrage geraamd van de ontwikkelaar aan de herinrichting van de Harmenjansweg.

### 3. Toelichting verslechtering grondexploitatie

De grondexploitatie verslechtert met ca. € 28.000,- ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie. De voornaamste redenen hier voor zijn:

1. Het pand Harmenjansweg 69 wordt voor ca. € 5.000,- meer verkocht dan geraamd.
2. De onderhandelingsinzet was om het perceel grond (HLM01 E 5603) voor minimaal de boekwaarde (€ 149.093,-) te verkopen aan de ontwikkelaar. Gedurende de planvorming werd duidelijk dat de woningen niet gebouwd kan worden op dit perceel (recht van overpad en kabels/leidingen).
  - Afgesproken is dat de ontwikkelaar het perceel mag gebruiken tijdens de realisatie en voor eigen rekening en risico inricht als woonstraat (Windasstraat).
  - Daarnaast koopt de ontwikkelaar een strook van 73m2 water (het Spaarne) van de gemeente (HLM01 E 7139 ged.) waar woningen op gebouwd worden voor € 50.000,-.
  - Daarboven op is afgesproken dat de ontwikkelaar een extra bijdrage van € 50.000,- betaald aan de herinrichting van de Harmenjansweg Per saldo leiden bovenstaande wijzigingen tot een verslechtering van de grondexploitatie van ca. € 50.000,-
3. Door indexen- en rente-effecten bedraagt de verslechtering op Netto Contante Waarde (NCW) ca. € 28.000,-