

Bijlage B: Bijgestelde grondexploitatie en toelichting transacties

Bijgestelde grondexploitatie SMK2 (159) n.a.v. de realisatie Overeenkomst met De Scheepmaker

159 Scheepmakerskwartier fase 2

Netto contante waarde € 147.312

NCW datum : 1 jan 2016

Peildatum : 1 feb 2016

BoekwaardeDatum: 31 dec 2015

	boekwaarde 1- 1-2015	Totale Prospectie	2016	2017
43380 Verwerving	1.213.251	-	-	-
43382 Bodemsanering	404	-	-	-
43385 Woonrijp maken	-	290.240	-	290.240
43386 Ext. VTU kst (excl. juridisch)	2.799	15.000	15.000	-
46211 Doorber. uren inv. expl.	14.583	77.000	51.000	26.000
46224 Tijdelijk beheer	141.382	23.799	12.440	11.359
Totaal kosten	1.372.420	406.039	78.440	327.599
83311 Verkoop uitgifte grond	-	1.309.508	509.508	800.000
84233 Bijdragen derden	189.446	210.500	-	210.500
86224 Tijdelijk beheer	1.041	-	-	-
Totaal opbrengsten	190.488	1.520.008	509.508	1.010.500
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	1.181.932	-1.113.969	-431.068	-682.901
Kostenstijging	-	6.552	-	6.552
Opbrengstenstijging	-	-	-	-
Rente	5.191	79.627	47.485	32.142
Saldo	1.187.123	-1.027.790	-383.583	-644.207
Saldo Cumulatief	-	-	803.540	159.333

Toelichting wijzigingen grondexploitatie

- Extra kosten opgenomen voor de herinrichting van de Harmenjansweg (€ 50.000)
- Verkoopkosten opgenomen voor de verkoop van het blooteigendom (€ 15.000)
- Proceskosten zijn gelijk gebleven, de proceskosten voor de begeleiding van SMK2b worden door De Scheepmaker vergoed, in de tabel staan de kosten voor de verkoop van de Drijfriemenfabriek genoemd
- De verkoopopbrengsten staan onder uitgifte grond opgenomen (€ 281.000 voor het blooteigendom en € 8.508,26 voor de ca. 8m2 van het Spaarne dat bebouwd wordt). De verkoopopbrengsten werden eerder niet in de grondexploitatie voorzien. Dat de opbrengsten wel naar de grondexploitatie vloeien leidt tot een substantiële verbetering van het resultaat van de grondexploitatie.
- De ontwikkelaar betaalt een bijdrage van € 50.000,- voor de herinrichting van de Harmenjansweg en een bedrag van € 50.000,- voor het gebruik van de strook gemeente grond (perceel 5603)

Het verloop van de grondexploitatie

Voor het besluit over de realisatieovereenkomst voor fase 2A met ontwikkelaar Aan het Spaarne was de NCW tekort van € 254.560. Met de Hard Close van 30/9-2015 is de Drijfriemenfabriek van de grondexploitatie SMK1 naar SMK2 over gegaan. Hierdoor liep het verlies op tot € 429.000. Oorzaken zijn waarde afboeking van de Drijfriemenfabriek (van 9 naar 8 ton) en 2 jaar rente over de boekwaarde (ca 1 ton verlies).

Door de overeenkomsten voor fase 2A en fase 2B is het tekort van € 429.000 teruggebracht tot een NCW van € 147.312.

Toelichting op de transacties als gevolg van de ontwikkeling SMK fase 2b

<i>Perceel</i>	<i>Omvang Perceel</i>	<i>Boekwaarde</i>	<i>Taxatie waarde</i>	<i>WOZ waarde</i>	<i>Transactie bedrag</i>	<i>Huidig gebruik</i>	<i>Toekomstig gebruik</i>	<i>Huidig eigenaar</i>	<i>Toekomstig eigenaar</i>
HLM01 E 7139 ged. (het Spaarne)	386 m2	€ 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 aan openbaar gebied incl het aanleggen van de kade	water	Openbaar gebied (kade boulevard)	Gemeente Haarlem	Gemeente Haarlem
HLM01 E 5530 en HLM01 E 5602	228m2+ 1.349m2 = 1.577 m2	Nvt	€ 281.000,-	Nvt	€ 281.000,-	Garage bedrijf. Erfpacht situatie. Gemeente verkoopt de grond aan de ontwikkelaar. Ontwikkelaar heft reeds de gronden van het garage bedrijf gekocht.	Deels bebouwing, deels openbaar gebied	Gemeente Haarlem	De Scheepmaker
HLM01 E 5530 (ged.) HLM01 E 5602 (ged.) HLM01 E 5478 (ged.)	342 m2	Nvt	Nvt	Nvt	€ 1,- excl. BTW	Garage bedrijf.	Openbaar gebied	De Scheepmaker	Gemeente Haarlem
HLM01 E 7139 ged. (het Spaarne)	Ca. 8,27 m2	Nvt	Grond wordt geleverd voor de zelfde meterprijs als de ontwikkelaar de grond koopt van het gegarage bedrijf	Nvt	€ 8.508,26	Water	Bebouwing	Gemeente Haarlem	De Scheepmaker