

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 2 februari 2016  
Ons kenmerk 2015/66428  
Contactpersoon E. Winkelman  
Doorkiesnummer 023-511 3249  
E-mail e.winkelman@haarlem.nl  
Onderwerp Aanpassingen grondexploitaties Waarderpolder in jaarrekening 2015

Geachte leden,

Middels deze brief wil ik u informeren over wijzingen in grondexploitaties die in de jaarrekening 2015 verwerkt zullen worden.

Zoals aangekondigd is in de nota "herijking grondexploitaties Waarderpolder" van begin 2015, wordt er sterk gestuurd op de kasstromen in de Waarderpolder. Er wordt ingezet op grondverkoop en de kosten worden zo veel mogelijk beperkt. De Waarderpolder wordt financieel nauwlettend gevolgd van wege de aanzienlijke boekwaarde van de grondexploitaties.

Daarnaast is een verhoogde aandacht van de accountant voor de hoge boekwaarde van de grondexploitaties in de Waarderpolder en hebben we te maken met aangescherpte regelgeving. Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) wordt aangepast waarbij grondexploitaties niet langer mogen lopen dan 10 jaar.

#### *Aanleiding*

Sinds het begin van de crisis is er weinig grond verkocht in de Waarderpolder. Ondanks dit gegeven heeft de gemeente besloten om anticyclisch te investeren in de Noordkop van de Waarderpolder om te zorgen dat er voldoende bedrijfsgrond beschikbaar zou zijn na het economisch herstel. Daarnaast was het bouwrijpmaken het sluitstuk van de herstructurering van de Noordzijde van de Waarderpolder.

Met het bouwrijp maken van de Noordkop is flink geïnvesteerd en is de boekwaarde van de gronden in de Noordkop opgelopen tot ruim € 10 miljoen. Bedrijven op zoek naar nieuwbouw mogelijkheden worden actief naar de Noordkop verwezen om dit gebied in te vullen en de boekwaarde te verlagen. Momenteel heeft de gemeente voldoende bouwrijpe gronden op voorraad om bedrijven met ruimtevragen te kunnen faciliteren en hoeft er geen extra grond bouwrijp gemaakt te worden.



## Haarlem

2

In 2015 is er voor het eerst sinds jaren een positieve kasstroom in de Waarderpolder, er zijn minder kosten geweest dan inkomsten. Deze trendbreuk willen we de komende jaren volhouden, zodat het geïnvesteerd vermogen in de grondexploitaties in de Waarderpolder daalt en er meer bedrijven kunnen worden gefaciliteerd in de Waarderpolder.

Kritisch is er gekeken naar de overige gronden in de grondexploitaties in de Waarderpolder. Gronden die niet binnen afzienbare termijn in ontwikkeling gaan en/of verkocht worden, worden uit de exploitatie gehaald. Dit in lijn met vorig jaar waar de terreinen waar vroeger Spaarnelanden gevestigd was aan de ir Lelyweg uit de exploitatie zijn gehaald. Het voormalig terrein van Spaarnelanden wordt niet bouwrijpgemaakt, maar er worden tijdelijke functies in ondergebracht zoals 3D MAAK. Deze gronden die uit exploitatie gehaald worden zullen de komende jaren niet actief verkocht worden om hier mee de focus op de Noordkop te leggen. De keuze om de gronden niet actief te verkopen maakt het mogelijk om de gronden te verhuren om daarmee de exploitatiekosten te dekken.

### *Wijziging BBV*

Een extra argument is dat het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voor de grondexploitaties wordt aangescherpt. Grondexploitaties mogen niet langer dan tien jaar lopen waardoor gronden die niet actief tot ontwikkeling worden gebracht uit de grondexploitatie gehaald moeten worden. Door het uit exploitatie halen van de gronden voldoet de gemeente proactief aan de wijzigende regelgeving.

### *Wat gaat er gebeuren?*

Bovenstaande argumenten leiden er toe dat met de jaarrekening 2015 de volgende percelen uit de grondexploitaties overgebracht worden naar de Materiele Vaste Activa (MVA):

- a. Het terrein in complex "094 Oudeweg 28/30" dat verhuurd is aan Connexxion voor het stallen van bussen.
- b. De terreinen aan de Oostzijde van de Minckelersweg in het complex 010 Minckelersweg e.o.

De delen van de grondexploitatie die wel actief zijn blijven geopend.

Het terrein voor Connexxion wordt niet actief tot ontwikkeling gebracht omdat we busexploitanten willen faciliteren voor het stallen van hun bussen. Het terrein levert een positieve kasstroom op. Er is op dit moment, zeker gezien het ruime aanbod van bouwrijpe grond in de rest van de Waarderpolder, geen urgentie om het terrein bouwrijp te maken en te verkopen als bedrijventerrein.

Het terrein aan de Mickelersweg heeft een beperkte boekwaarde en ligt al jaren te wachten op klanten. De kapitaalslasten van deze gronden zijn beperkt. De gronden zullen zoveel mogelijk een tijdelijk invulling krijgen en waar mogelijk verhuurd worden. De gronden zullen niet actief verkocht worden.



Haarlem

3

Met het overbrengen van de gronden naar de MVA worden de jaarlijkse rentelasten en beheerskosten gedekt door de inkomsten uit verhuur. Bij de eerste Bestuursrapportage 2016 worden de financiële consequenties verwerkt.

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk