

**Meerjaren
Perspectief
Grondexploitaties
2016-2020**

Voorwoord

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties informeert het College de raad jaarlijks financieel én inhoudelijk over de projecten met een grondexploitatie. Het MPG wordt bij de kadernota vastgesteld. Bij de begroting wordt de jaarsnede 2017 van de grondexploitaties vastgesteld. Gezien de risico's in projecten met een grondexploitatie, worden deze actief bewaakt en drie keer per jaar geactualiseerd aan de hand van de laatste inzichten in bouwprogramma, fasering en financiële uitgangspunten. Deze bijstellingen worden twee keer per jaar aan de raad voorgelegd in de vorm van bestuursrapportages.

Er zijn op dit moment 17 actuele grondexploitaties. De woningmarkt trekt aan en dat is te merken aan de positieve voortgang in diverse projecten en de belangstelling van ontwikkelaars voor nieuwe bouwlocaties. Ook in 2016 zal actief gewerkt worden aan de verkoop van grond en volgens de begroting zullen de opbrengsten voor het eerst sinds de crisis weer groter zijn dan de kosten. Voor de bouwplannen van woningcorporaties en zorginstellingen geldt dat wijzigingen in wetgeving van invloed blijven op hun budgettering en bouw mogelijkheden. Diverse bouwplannen van deze partijen worden aangepast in programmering en tijdspad. Dit heeft consequenties voor grondexploitaties. Daarnaast zijn overheden per 1 januari 2016 belastingplichtig over 'ondernemersactiviteiten'. Ook dit heeft consequenties voor de grondexploitaties. Tot slot is de regelgeving rond de grondexploitaties recent aangescherpt in het Besluit Begroting en Verantwoording. De gevolgen hiervan worden toegelicht en zijn gedeeltelijk in het MPG verwerkt.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Haarlem, 10 mei 2016

Samenvatting

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2016-2020 (MPG) van de gemeente Haarlem. Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting en is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Grondexploitaties worden geopend als de gemeente kiest voor een actieve (risicovolle) rol bij ontwikkelingsprojecten. De beleidskaders waar aan deze projecten getoetst worden zijn de Woonvisie, de nota Grondbeleid, de nota Grondprijzen en de financiële verordening. De grondexploitaties worden drie keer per jaar bijgesteld en in twee bestuursrapportages aan de gemeenteraad voorgelegd. Op deze manier blijft de raad altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen in de projecten.

Aantrekkende markt

De woningmarkt trekt aan en de belangstelling van ontwikkelaars voor Haarlemse locaties groeit weer. In 2015 is gewerkt aan de verkoop van verschillende bouwlocaties. In 2016 zullen er in verschillende projecten grondleveringen plaatsvinden zodat de bouw kan starten.

Ook in de Waarderpolder is er weer interesse van bedrijven in nieuwbouwkavels. Naar verwachting zullen er in 2016 diverse grondverkoop gaan plaatsvinden.

Wijzigingen wetgeving

- Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is aangescherpt. De gevolgen hiervan worden toegelicht en zijn (gedeeltelijk) in het MPG verwerkt.
- Eén van de onderdelen van het aangescherpte BBV is dat per 1-1-2017 alleen de werkelijke rentekosten ten laste van de grondexploitatie gebracht mogen worden. Dit percentage bedraagt 2,91% op basis van cijfers Jaarrekening 2014. Het is wel toegestaan voor een langere periode het rentepercentage constant te houden in het kader van stabiel begrotingsbeleid, mits het werkelijke rentepercentage binnen een bandbreedte van 0,5% blijft. De huidige omslagrente van 4% die gehanteerd wordt in het MPG valt buiten deze bandbreedte.
- Ook wordt met ingang van 2017 een nieuwe regel t.a.v. het disconteringspercentage van kracht. Dit percentage wordt gebruikt voor het berekenen van de verwachte resultaten van grondexploitaties (Netto Contante Waarde). Het disconteringspercentage mag maximaal 2% bedragen. In het voorliggende MPG wordt gerekend met 4% zowel voor de rentetoerekening als de disconteringsvoet. Op dit moment is het nog niet mogelijk is om binnen het financiële pakket van de grondexploitaties te werken met verschillende rentepercentages voor discontering en rentetoerekening. Daarom wordt het rente effect en de nieuwe renteregels pas na de update van het pakket (verwachte uitlevering mei 2016) berekend. De effecten worden meegenomen in de Programmabegroting 2017 en de 2^o Bestuursrapportage 2016.
- Overheden zijn per 1 januari 2016 belastingplichtig over 'ondernemersactiviteiten'. Grondexploitaties vallen binnen deze categorie. De consequenties van deze vennootschapsbelasting zijn onderzocht en worden, indien van belang, in het MPG toegelicht

Sterke sturing op de grondexploitaties

- De afgelopen jaren is er scherp gestuurd op de grondexploitaties. Voorbeelden hiervan zijn het uit de exploitatie halen van gronden in de Waarderpolder die voorlopig niet tot ontwikkeling zullen komen. Een ander voorbeeld is het afsluiten van een aantal grondexploitaties in 2015 waar geen substantiële werkzaamheden/grondtransacties meer plaatsvinden.
- Door de sterke sturing en de aantrekkende markt zullen in 2016, voor het eerst sinds de crisis, meer opbrengsten dan kosten worden gerealiseerd.

Projecten

Haarlem heeft thans 17 actuele grondexploitaties. Het totaal geraamde bouwprogramma binnen de actuele grondexploitaties bedraagt ruim 2.500 woningen, circa 50.000 m² bvo niet-woningbouw en ruim 100.000 m² grond (bedrijfsterrein).

Belangrijkste ontwikkelingen in de projecten

- Voor het Slachthuisterrein en Laan van Decima hebben belangrijke marktconsultaties plaatsgevonden. Hier wordt in 2016 vervolg aan gegeven.
- Er zijn overeenkomsten gesloten voor de herontwikkeling van Scheepmakerskwartier Fase 2. De uitwerking van de bouwplannen volgt.
- De locatie DSK 2 zal in de verkoop gebracht worden.
- Voor Aziëweg en Meerwijk hebben ontwikkelaars koopovereenkomsten getekend. Planning is dat de uitvoering van beide projecten in 2016 gaat starten.
- De streefdatum voor de start van het bouwplan Italiëlaan in Europawijk is 2016/2017.
- Voor Schalkstad wordt de verkoop van percelen grond op het Floridaplein via een tender voorbereid.
- Het bestemmingsplan Entree Oost is vastgesteld dus de planvorming voor de eerste bouwfase kan uitgewerkt worden. De eerste grondoverdracht zal in het tweede kwartaal 2016 plaatsvinden.
- Voor de herontwikkeling van het Deliterrein is de intentieovereenkomst ondertekend door de ontwikkelaar. Het streven is in 2016 de koopovereenkomst te laten ondertekenen.

Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitaties per 1 januari 2016 is 39,71 miljoen. De boekwaarde is in 2015 met 0,24 miljoen afgenomen. Het streven is om de boekwaarde verder te verminderen. Daarom wordt er in 2016 doorlopend actief gewerkt aan de verkoop van grond en worden er zo min mogelijk kosten gemaakt voordat de opbrengsten gegarandeerd zijn.

Weerstandvermogen

Het aanwezig weerstandsvermogen per 1 januari 2016 bedraagt € 25,58 miljoen. Dit bedrag is opgebouwd uit de reserve grondexploitaties (1,12 miljoen) plus de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties (24,46 miljoen).

Conclusie

De grondexploitaties zijn zorgvuldig geactualiseerd. De aangescherpte regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), voor zover tijdens het schrijven van dit MPG bekend, en de langere looptijd van projecten, leiden er voor sommige grondexploitaties toe dat het tekort toeneemt. De voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties is daarbij verhoogd met 0,24 miljoen. Voor zover thans te overzien is, zijn alle negatieve effecten en risico's afgedekt.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Bedrijfsvoering	4
3. Belangrijkste ontwikkelingen in grondexploitaties	5
3.1 Stadsdeel Oost	6
3.2 Stadsdeel Schalkwijk	8
3.3 Stadsdeel Noord.....	9
3.4 Stadsdeel Centrum.....	10
4. Financiën	11
5. Ontwikkeling regelgeving	16
Toelichting projecten	17
6. Stadsdeel Oost	18
6.1 Waarderpolder Noordkop	18
6.2 Waarderpolder Waarderveld.....	20
6.3 Waarderpolder Minckelersweg e.o.	22
6.4 Waarderpolder Oudeweg 28/30.....	24
6.5 Waarderpolder Laan van Decima	26
6.6 Scheepmakerskwartier fase 2	29
6.7 DSK	32
6.8 Slachthuisterrein	35
7. Stadsdeel Schalkwijk	38
7.1 Stadsdeelhart Schalkstad	38
7.2 Europawijk Zuid	41
7.3 Entree 023.....	45
10.3a Entree 023 Oost.....	48
10.3b Entree 023 West	48
7.4 Aziëweg.....	49
7.5 Meerwijk-Centrum	52
8. Stadsdeel Noord	55
8.1 Ripperda	55
8.2 Deliterrein.....	58
8.3 Badmintonpad.....	61
9. Stadsdeel Centrum	64
9.1 Raaks 3e fase	64
Bijlage 1 Begrippenlijst	67
Bijlage 2 Overzicht afkortingen	70

1. Inleiding

Het belangrijkste doel van het MGP 2016-2010 is het financieel onderbouwen van de projecten. Daarnaast biedt het MPG inzicht in het benodigde weerstandsvermogen voor de grondexploitaties. Het MGP rapporteert over de saldi, het programma en de risico's van 17 grondexploitaties per 1 januari 2016.

Weerstandsvermogen is noodzakelijk omdat het exploiteren van grond gepaard gaat met risico's. Deze risico's worden afgedekt door de reserve grondexploitaties en de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties, samen het weerstandsvermogen. Door de gewijzigde marktomstandigheden van de afgelopen jaren hebben veel gemeenten hun grondposities moeten afwaarderen. Het ontbreken van weerstandsvermogen kan van grote impact zijn op de gemeentelijke financiële bedrijfsvoering. Daarom maakt het MGP onderdeel uit van de begroting die jaarlijkse wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Leeswijzer

Het MPG is als volgt ingedeeld. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de beleidskaders die van belang zijn bij de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. Hoofdstuk 2 gaat in op de planning en control cyclus van de gemeente. In hoofdstuk 3 komen de belangrijkste ontwikkelingen in de projecten met een grondexploitatie aan de orde. Hoofdstuk 4 omvat informatie over de financiën, parameters en het weerstandsvermogen. Hoofdstuk 5 licht de ontwikkeling in regelgeving voor grondexploitaties toe. Daarna volgt een financieel overzicht van de grondexploitaties in saldi en omzet. In hoofdstuk 6 en verder worden de projecten met een grondexploitatie inhoudelijk toegelicht.

Beleidskader

De belangrijkste beleidskaders waarbinnen het gemeentelijk vastgoed wordt ontwikkeld en geëxploiteerd zijn de nota Grondbeleid (2013/74991), de Woonvisie (2012/284222), de nota Grondprijzen (2014/347136) en de kadernota. In de financiële verordening 2016 (2015/98823) zijn de algemene financiële spelregels opgenomen. Deze verordening bepaalt onder meer de richtlijnen voor de waardering en exploitatie van gronden en overig vastgoed, de bevoegdheden van college en raad en de regels die gelden voor toevoegingen en onttrekkingen aan de reserves voor grondexploitaties, erfpacht en vastgoed. Hieronder worden enkele beleidsstukken nader toegelicht.

Woonvisie

De Woonvisie is het kader voor het actualiseren van de Haarlemse woningbouw- en herstructureringsprogramma's, gebiedsvisies en bestemmingsplannen. Dit beleidsstuk geeft richting aan functieveranderingen in de stad. Eén van de doelstellingen binnen de Woonvisie is de bouw van circa 6.000 woningen tot en met 2020, waarvan circa 2.900 woningen tot en met 2015. Dit betreft woningen op zowel gemeentelijke grond als op particuliere grond. In de Woonvisie wordt de volgende gewenste segmentering genoemd.

Binnen de 2.900 woningen is de na te streven onderverdeling opgenomen op basis van de behoefte:

- 1.600 koop waarvan:
 - 200: betaalbaar (<€ 215.000,-)
 - 1.100: middelduur (€ 215.000,- - € 350.000,-)
 - 300: duur (> € 350.000,-)
- 1.300 huur waarvan:
 - 700: betaalbaar (tot € 665,-)
 - 500: middelduur (€ 665,- - € 800,-)
 - 100: duur (boven € 800,-)
- 650 eengezinswoningen
- 2.250 meergezinswoningen
- 1.600 nultredenwoningen

Uit de rapportage woningbouw Haarlem 2015 blijkt dat er vanaf 2011 tot en met 2015 circa 2.008 nieuwe woningen zijn gebouwd. Nu de markt weer aantrekt zal actief gestreefd worden locaties tot ontwikkeling te brengen.

Nota Grondbeleid

De nota Grondbeleid is in 2013 vastgesteld. Dankzij de Wet Ruimtelijke Ordening heeft de gemeente meer mogelijkheden gekregen tot kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast vraagt de gewijzigde marktsituatie een intensievere samenwerking met marktpartijen om tot ruimtelijke ontwikkelingen te komen. In de nota Grondbeleid wordt inzicht gegeven in de keuzemogelijkheden van de gemeente ten aanzien van haar rol, ontwikkelstrategie en instrumenten in projecten.

	Actieve productie (veel risico)	Productie via Samenwerking (gedeeld risico)	Facilitaire productie (geen risico)
Actieve regie	Arena 1 Gemeente verwerft grond, stelt publiekrechtelijke kaders en verkoopt bouwrijpe grond Arena 7 Gemeente zorgt voor bovenwijkse werken	Arena 2 Gemeente neemt het initiatief tot partnership met marktpartijen, er wordt een PPS contract gesloten (waaronder een bouwclaim)	Arena 3 Gemeente stimuleert en organiseert ontwikkeling, maar marktpartijen voeren deze uit De gemeente verhaalt kosten via een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst of exploitatieplan
Reactieve regie	Arena 4 Gemeente verwerft grond die zij als gelegenheidsaankoop aangeboden krijgt en ontwikkelt deze tot bouwrijpe grond	Arena 5 Gemeente neemt op voorstel van anderen risicodragend deel aan initiatieven van marktpartijen er wordt een PPS contract gesloten (waaronder een bouwclaim)	Arena 6 Gemeente faciliteert initiatieven van marktpartijen en verhaalt kosten via een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst

Het grootste deel van de actuele gemeentelijke grondexploitaties betreft oude projecten en deze bevinden zich in Arena 1. In een aantal nieuwere projecten is naar andere arena's toegewerkt:

Schalkstad : gestart in arena 5 en verloopt thans weer richting arena 1
Scheepmakerskwartier : arena 4 en 6
Slachthuisterrein : arena 4

De gemeente kiest bij voorkeur voor een faciliterende regierol om de ontwikkelrisico's zo veel mogelijk te beperken. Deze rol past goed bij een zich terugtrekkende overheid. Echter, soms vereisen de marktomstandigheden, de locatie of het onderwerp een meer actieve (en meer risicovolle) rol. Als de gemeente kiest voor een actieve rol wordt een grondexploitatie geopend.

Nota Grondprijzen

De nota Grondprijzen is een uitwerking van de nota Grondbeleid en maakt transparant hoe de grondprijzen in Haarlem worden vastgesteld. Uitgangspunt is dat de grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijfsbestemmingen marktconform zijn. De grondprijs wordt meestal residueel vastgesteld. Dit betekent dat de grondprijs het verschil is tussen de verkoopopbrengst/commerciële waarde en de investeringslasten (bouw- en bijkomende kosten). Uitzonderingen zijn de grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden en sociale woningbouw. Hier zijn de prijzen dienend aan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsdoelen.

BBV

Het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) omvat bepalingen waaraan de begroting en jaarrekening van gemeenten dient te voldoen. Er wordt aandacht besteed aan transparantie op het gebied van grondbeleid, risico's en weerstandsvermogen. Het MPG dient dan ook te worden afgestemd op de regelgeving van het BBV.

Eén van de onderdelen van het aangescherpte BBV is dat per 1-1-2017 alleen de werkelijke rentekosten ten laste van de grondexploitatie gebracht mogen worden. Dit percentage bedraagt 2,91% op basis van cijfers Jaarrekening 2014. Het is wel toegestaan voor een langere periode het rentepercentage constant te houden in het kader van stabiel begrotingsbeleid, mits het werkelijke rentepercentage binnen een bandbreedte van 0,5% blijft. De huidige omslagrente van 4% die gehanteerd wordt in het MPG valt buiten deze bandbreedte.

Ook wordt met ingang van 2017 een nieuwe regel t.a.v. het disconteringspercentage van kracht. Dit percentage wordt gebruikt voor het berekenen van de verwachte resultaten van grondexploitaties (Netto Contante Waarde). Het disconteringspercentage mag maximaal 2% bedragen. In het voorliggende MPG wordt gerekend met 4% zowel voor de rentetoerekening als de disconteringsvoet. Op dit moment is het nog niet mogelijk is om binnen het financiële pakket van de grondexploitaties te werken met verschillende rentepercentages voor discontering en rentetoerekening. Daarom wordt het rente effect en de nieuwe renteregels pas na de update van het pakket (verwachte uitlevering mei 2016) berekend. De effecten worden meegenomen in de Programmabegroting 2017 en de 2^e Bestuursrapportage 2016.

2. Bedrijfsvoering

De grondexploitatie

Als de gemeente kiest voor een actieve rol in ruimtelijke ontwikkelingen dan worden deze projecten apart geadmineistreerd in de vorm van een grondexploitatie, conform de voorschriften van het BBV. Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting van kosten en opbrengsten en vormt een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Zoals bijvoorbeeld woningbouw en de bouw van scholen en sportgelegenheden. De kaders van projecten worden altijd ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd, zodat het bouwprogramma, de planning en de financiële gevolgen van het project inzichtelijk zijn.

Besluitvorming grondexploitaties

Haarlem heeft thans 17 actuele grondexploitaties. Jaarlijks wordt een totaaloverzicht van alle grondexploitaties (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties oftewel MPG) ter informatie en besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Het MPG wordt bij de kadernota vastgesteld. Bij de begroting wordt jaarsnede 2017 van de grondexploitaties vastgesteld. De grondexploitaties worden actief bewaakt en drie keer per jaar geactualiseerd aan de hand van de laatste inzichten in bouwprogramma, fasering en financiële uitgangspunten. Deze bijstellingen worden aan de gemeenteraad voorgelegd in de vorm van bestuursrapportages. Hierin volgt een toelichting op de verschillen ten opzichte van de vorige vastgestelde exploitaties, ter vaststelling door de raad. Het gaat hierbij onder andere om verantwoording over de kosten en opbrengsten en de dotaties en onttrekkingen aan reserves.

Marktontwikkeling

De woningmarkt in de Randstad trekt fors aan. De transactiepreisen stijgen en woningen staan korter te koop. Voor Haarlem resulteert dit in een hernieuwde belangstelling van ontwikkelaars voor bouwlocaties. Zo zijn er in 2015 een aantal koopovereenkomsten gesloten die in 2016 geëffectueerd gaan worden. 2016 zal benut worden om gestagneerde ontwikkellocaties alsnog tot ontwikkeling te brengen met contractpartijen, danwel deze opnieuw in de markt te brengen.

Ontwikkelaars geven de voorkeur aan gefaseerde (kleinschalige) woningbouw in plaats van grootschalige ontwikkeling. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar op het project De Entree. Door het aantrekken van de woningmarkt, gaan de verkopen nu echter sneller en kunnen diverse bouwprojecten eerder starten. En daarmee verbeteren de geraamde resultaten van sommige grondexploitaties (bijvoorbeeld Aziëweg).

Voor corporaties en zorgverstrekkers geldt dat de wettelijke regelgeving hen blijft de beperken in hun bewegingsruimte met betrekking tot nieuwbouw. Voor de locaties waar zij van hun plannen af (moeten) zien, zal in 2016 actief gezocht worden naar nieuwe kopers.

Op het gebied van bedrijfsterreinen is de aantrekkende markt ook merkbaar. De gemeente is in 2015 regelmatig benaderd voor bouwpercelen. Er zijn lopende gesprekken over grondverkoop in de Waarderpolder die in 2016 tot verkopen gaan leiden.

Er wordt blijvend gestuurd om zo min mogelijk kosten te maken voordat er opbrengsten zeker zijn gesteld (bijvoorbeeld Waarderpolder). Alle te verkopen woningbouw kavels zullen voorafgaand aan de verkoop getaxeed worden,

3. Belangrijkste ontwikkelingen in grondexploitaties

Een grondexploitatie is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Binnen de 17 actuele grondexploitaties is het volgende bouwprogramma geraamd (vanaf start tot einddatum van het project).

Bouwprogramma in de projecten met een grondexploitatie	Woningbouw stuks	Niet woningbouw m2 BVO	Bedrijfsterrein m2 kavel
OOST			
Waarderpolder Noordkop			43.160
Waarderpolder Waarderveld			19.521
Waarderpolder Mincklersweg e.o.			10.142
Waarderpolder Oudeweg 28			2.815
Waarderpolder Laan van Decima			30.000
Scheepmakerskwartier fase 2	90		
DSK	34	200	
Slachthuissterrein	76	6.000	
SCHALKWIJK			
Stadsdeelhart Schalkstad	130	12.771	
Europawijk Zuid	243		
Entree West en Oostfase	720		
Azieweg	322		
Meerwijk Centrum	453	6.200	
NOORD			
Ripperda	372	1.915	
Deli	78		
Badmintonpad		21.904	
CENTRUM			
Raaks 3e fase	30	1.500	
TOTAAL	2.548	50.490	105.638

Het aantal woningen in de grondexploitaties is afgenomen door het sluiten van grondexploitaties zoals Land in Zicht, Delftwijk en de Zuidstrook. Het aantal vierkante meters bedrijventerrein is afgenomen door het uit exploitatie halen van gronden.

In onderstaande paragrafen wordt per grondexploitatie kort aangegeven wat de belangrijkste ontwikkelingen op dit moment zijn.

3.1 Stadsdeel Oost

Naar verwachting zal de toenemende vraag naar bedrijfsterreinen zich doorzetten naar 2016 en verder. Er zijn in 2015 in de Waarderpolder diverse verkoopgesprekken gevoerd die in 2016 tot verkoopresultaten zullen leiden.

Waarderpolder Noordkop

Er is met diverse partijen gesproken over de verkoop van grond. De verwachting is dat de eerste transacties in 2016 zullen plaatsvinden. Deze grondexploitatie kent een forse boekwaarde en profiteert hierdoor van de rente verlaging van 5% naar 4%. Dit percentage zal per 2017 voor alle grondexploitaties wijzigen naar een lager percentage (nog niet verwerkt in dit MPG). Echter, onder andere doordat de looptijd met één jaar is verlengd (als gevolg van het graszaadscenario), verslechtert het exploitatieresultaat iets ten opzichte van het voorgaande jaar.

Waarderpolder Waarderveld

Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de noordwestkant van de Waarderpolder ter grootte van 20.000 m². Er is met diverse bedrijven gesproken over de verkoop van grond, hetgeen wellicht ook op deze locatie in 2016 tot verkopen kan leiden.

Waarderpolder Minckelersweg e.o.

Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de zuidwestkant van de Waarderpolder. Onderdeel hiervan is het project Nieuwe Energie waar twee kavels zijn verkocht maar nog niet zijn afgenomen. De grondexploitatie omvat verder enkele grote kavels aan de Oostzijde van de Minckelersweg. Om de verkoop van de grond in de Noordkop te stimuleren, is de grond aan de oostzijde van de Minckelersweg uit exploitatie gehaald en overgebracht naar de balanscategorie materiële vaste activa.

Waarderpolder Oudeweg

In 2015 is het pand Oudeweg 30 verkocht (BIS 2015/239292). Deze verkoop heeft ervoor gezorgd dat de kasstroom in de Waarderpolder in 2015 per saldo gunstig is uitgevallen. Net als bij de grondexploitatie Minckelersweg wordt ook hier een perceel grond uit de grondexploitatie overgebracht naar de balanscategorie materiële vaste activa. De grondexploitatie wordt hiermee beperkt tot een terrein ingeklemd tussen Cavex, Shell en Maxima tapijtenhandel. Ook hier wordt in 2016 gewerkt aan het verkopen van bouw kavels.

Waarderpolder Laan van Decima

Deze grondexploitatie staat onder druk door de hoge boekwaarde. De accountant heeft in 2015 al kritische kanttekeningen geplaatst bij deze hoge boekwaarde. Mede om deze reden heeft er medio 2015 een marktconsultatie plaatsgevonden waarbij ruim tien marktpartijen hun visie hebben gegeven op de ontwikkelmogelijkheden voor deze locatie. Diverse partijen hebben veel interesse in de locatie getoond. Dit betreft zowel eindgebruikers als ontwikkelaars met uiteenlopende plannen voor het gebied (van grootschalige detailhandel tot woningbouw). De accountant dringt aan op een programmatische keuze voor deze grondexploitatie en een degelijke financiële onderbouwing. In 2016 zal in overleg met de raad een keuze voor herontwikkeling gemaakt worden.

Scheepmakerskwartier fase 2

De intentieovereenkomst uit 2014 heeft geleid tot een realisatieovereenkomst voor fase 2a. De ontwikkelaar bleek niet in staat om de gehele tweede fase te ontwikkelen. Daarom is met een andere ontwikkelaar een intentieovereenkomst voor fase 2b gesloten om toe te werken naar een realisatieovereenkomst. De verwachting is dat in fase 2a eind 2016 gebouwd kan worden.

DSK

De koopovereenkomst voor De DSK 3 locatie is ondertekend door de ontwikkelaar. De planning is om in 2016 de school te slopen, de Speeltuinenvereniging te verhuizen, waarna de grond geleverd kan worden aan de ontwikkelaar en de bouw kan starten. Voor de DSK 2 locatie, naast de nieuwe school, wordt in 2016 actief naar een koper gezocht..

Slachthuis/Oorkondelaan

In 2015 is een marktconsultatie gehouden om partijen te laten mee denken over de ontwikkeling van het terrein en de monumentale opstallen. Er bleek veel enthousiasme, echter weinig partijen hadden voldoende financiële slagkracht om het terrein te ontwikkelen. Na de marktconsultatie hebben zich alsnog enkele ontwikkelaars gemeld. In 2016 zal het verkooptraject voor deze locatie opgestart worden.

3.2 Stadsdeel Schalkwijk

Europawijk-Zuid

Bekeken wordt of de kavel Stockholmstraat mogelijkheden biedt voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Pré Wonen heeft een bouwplan ontwikkeld voor de Italiëlaan voor de bouw van vier appartement torens van 18 appartementen, met in totaal 84 woningen. Pré Wonen wil in 2016 starten met bouwen. Het streven is deze grondexploitatie te sluiten nadat de benodigde grondruil heeft plaatsgevonden, zodat het positieve projectresultaat kan worden toegevoegd aan de reserve.

Entree

De bebouwing in West is voor bijna de helft afgerond. Voor Oost is het stedenbouwkundig Masterplan geactualiseerd (BIS 2015/61034) en het bestemmingsplan herzien (BIS 2015/457478). Beide stukken zijn inmiddels vastgesteld door de raad. De raad heeft ook ingestemd met de grondverkoop voor de Oostfase. De ontwikkelaar is voornemens de eerste bouwphase in Oost snel te starten. Het project heeft een looptijd tot circa 2025.

Aziëweg

Op de Aziëweg kunnen vijf woontorens gerealiseerd worden. De woontoren van Stichting Sint Jacob voor 96 zorgwoningen is opgeleverd. De koopovereenkomst met Pré Wonen voor twee woontorens is goedgekeurd door de raad. Dit project voor 68 koopwoningen en 54 huurwoningen is thans in de verkoop. De grond wordt uiterlijk in 2016 afgenomen. Dit is aanzienlijk sneller dan in het MPG 2015 was geraamd. De hoge boekwaarde van het project Aziëweg leidt tot hoge rentelasten. In 2016 wordt actief gewerkt aan de verkoop van de resterende kavels en de verdere uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte (park).

Meerwijk-Centrum

Het laatste project binnen deze grondexploitatie is een bouwplan van Ymere met 32 eengezinswoningen. De onderhandelingen voor verkoop van de grond zijn afgerond. De verkoop wordt voor zienswijzen aan de raad voorgelegd. Het bestemmingsplan is aangepast en inmiddels onherroepelijk. Het streven is de grondexploitatie daarna zo snel mogelijk te sluiten gezien de hoge boekwaarde van het project.

Stadsdeelhart

In 2015 is het bestemmingsplan opgesteld. Intern en extern overleg vindt plaats om de percelen grond op het Floridaplein via een tender te verkopen. Voor het bouwblok op het Floridaplein zijn huurcontracten gesloten die onderdeel worden van de tender. De ontwikkelaar heeft hiermee zekerheid over afname van de winkels en kan hierdoor een hoger bod op de grond doen. Verder wordt hiermee voorkomen dat er 'voor de leegstand' gebouwd wordt. Onderhandelingen met de eigenaren van het vastgoed op de locaties Nicepassage en Andalusië hebben geleid tot intentieovereenkomsten inzake hun medewerking tot herontwikkeling. Door onder andere de vertraging in het proces en verwerking van contractafspraken is het resultaat van de grondexploitatie verslechterd.

3.3 Stadsdeel Noord

Ripperda

Nu de woningmarkt aantrekt wordt in 2016 actief met ontwikkelaar gekeken naar verdere ontwikkeling van het terrein.

Deliterrein

Eind 2015 is een intentieovereenkomst door de ontwikkelaar ondertekend. Deze overeenkomst wordt in 2016 ter instemming aan het college voorgelegd. In de intentieovereenkomst zijn uitgangspunten en voorwaarden voor de ontwikkeling van het Deliterrein vastgelegd. De planning is in 2016 tot verdere uitwerking van de planvorming en een koopovereenkomst voor de grond te komen.

Badmintonpad

De nieuwe multifunctionele sporthal komt niet op de plaats van de oude hal maar op een andere plek in het plangebied. Onderzocht is of de oude hal gehandhaafd moest worden om andere clubs te huisvesten. Dit is niet het geval en besloten is de oude hal na oplevering van nieuwe hal in 2017 te slopen.

3.4 Stadsdeel Centrum

Raaks 3e fase

Om te profiteren van de aantrekkelijke woningmarkt is op 31 maart jl. de grondexploitatie Raaks 3^e fase geopend. Er zal een openbare aanbestedingsprocedure voor de verkoop van de grond gestart worden (woningbouw), voor de uitvoering van de civiele werkzaamheden (o.a. aanleg openbaar gebied) en voor de realisatie van een openbare fietsenstalling. Voor de bouw van de fietsenstalling is in het Investeringsplan 2015 een bedrag van € 1,500 miljoen opgenomen.

4. Financiën

Een grondexploitatie is een meerjaren project begroting. De factor tijd speelt een belangrijke rol bij de bepaling van het saldo. Deze factor komt tot uiting bij het saldo op eindwaarde en bij de netto contante waarde. Bij het bepalen van genoemde saldi zijn onderstaande parameters van toepassing:

1. Prijspeil 1 januari 2016
2. Omslagrente: 4,0% 2016
3. Kostenstijging: 2,0%
4. Opbrengststijging: 0,0%

De omslagrente per 2017 zal naar verwachting 2,9 % bedragen. Dit aspect is nog niet verwerkt in het MPG. Bij de bestuursrapportage (Berap 2) zal dit lagere rentepercentage verwerkt worden. Ook de lagere disconteringsvoet (waarschijnlijk 2%) ten behoeve van berekening van de contante waarde wordt dan verwerkt.

Wijzigingen in grondexploitaties

Tussentijdse bijstellingen van grondexploitaties leiden tot een wijziging van het resultaat. Bijstellingen zijn onder te verdelen in:

1. *Verschuivingen in tijd*

Verschuivingen in de tijd van kosten en opbrengsten zijn van invloed op het resultaat van een grondexploitatie. Hoe eerder een uitgave plaatsvindt, hoe eerder de rente begint te tellen waardoor het resultaat afneemt. Hetzelfde geldt voor de opbrengsten; hoe eerder deze zijn ontvangen, hoe eerder de rente begint te tellen en hoe beter het resultaat van een grondexploitatie.

2. *Wijziging van ramingen*

Naast verschuivingen in tijd, zijn wijzigingen van geraamde kosten en opbrengsten zelf van invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Wanneer bijvoorbeeld de totale kosten over de jaren stijgen, zal dit een nadelig effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Wanneer de opbrengsten stijgen, heeft dit een positief effect.

Contante waarde

Het resultaat van een grondexploitatie wordt bepaald door het verschil tussen de totale kosten en de totale opbrengsten. Om inzicht te krijgen in wat de prestatie van projecten ten opzichte van elkaar is, moeten de eindwaarden worden vergeleken. Projecten hebben echter verschillende einddata. Door bedragen contant te maken (eindwaarde terugrekenen naar heden) kunnen projecten worden vergeleken.

Boekwaarde

De boekwaarde van een project wordt bepaald door de kosten en opbrengsten uit het verleden. De boekwaarde wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Deze waarde is een belangrijk gegeven om keuzes op te baseren. Over een boekwaarde wordt rente berekend die wordt ingeboekt in het project. Het streven is om met de opbrengsten minimaal alle kosten af te dekken, een zogenaamde kostenneutrale grondexploitatie. Zolang geen opbrengsten worden verwacht, worden de kosten zo lang mogelijk uitgesteld. Op die manier worden hoge rentelasten voorkomen. Soms is het noodzakelijk om al kosten te maken vooruitlopend op opbrengsten. Denk aan sloop van een oud gebouw om vandalisme te voorkomen.

In onderstaande tabel wordt het verloop van de boekwaarde voor de komende jaren weergegeven.

Boekwaarde grondexploitaties	Boekwaarde	Prognose boekwaarde	Prognose boekwaarde	Prognose boekwaarde	Prognose boekwaarde	Prognose boekwaarde
negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021
OOST						
005 Waarderpolder Noordkop	11.060	11.460	11.952	12.448	12.965	13.503
007 Waarderpolder Waarderveld	530	598	668	727	789	854
010 Waarderpolder Minckelersweg e.o.	234	574	1.591	1.804	1.919	2.053
094 Waarderpolder Oudeweg 28	633	-11				
115 Waarderpolder Laan van Decima	4.734	5.028	5.248	5.477	5.716	5.964
159 Scheepmakerskwartier Fase 2	1.187	1.078	499			
091 DSK	-1.646	-1.432	-1.787	-1.759		
142 Slachthuisterrein - Oorkondelaan	2.143	2.480	3.892	5.047	-2	1.047
Subtotaal	18.875	19.775	22.063	23.744	21.387	23.421
SCHALWIJK						
161 Schalkstad	1.955	2.961	3.181	-5.628	-464	
036 Schalkwijk Europawijk-Zuid	-317	-632	-308			
037 Schalkwijk De Entree	-1.666	-2.976	-4.162	-5.545	-7.041	-8.623
042 Schalkwijk Aziëweg	9.676	7.659	8.229	6.487	7.668	9.101
043 Schalkwijk Meerwijk-Centrum	6.373	5.762	6.042	6.791		
Subtotaal	16.021	12.774	12.982	2.105	163	478
NOORD						
017 Ripperda	-979	-981	-3.429	-3.461	-4.008	-4.149
079 Deliterrein	4.493	4.788	5.006	5.232	2.374	
157 Badmintonpad	1.303	1.719	3.240			
Subtotaal	4.817	5.526	4.817	1.771	-1.634	-4.149
CENTRUM						
163 Raaks 3e fase		232	325	-49	-13	
Subtotaal		232	325	-49	-13	0
Boekwaarde inclusief af te sluiten grondexploitaties	39.713	38.307	40.187	27.571	19.903	19.750
Af te sluiten grondexploitaties						
Verliesgevende grondexploitaties			3.739	6.791	2.374	9.101
Winstgevende grondexploitaties		-11	-308	-1.759	-477	-4.149
Saldo af te sluiten grondexploitaties		-11	3.431	5.032	1.897	4.952
Boekwaarde exclusief af te sluiten grondexploitaties	39.713	38.318	36.756	22.539	18.006	14.806

De boekwaarde is in 2015 met 0,24 miljoen gedaald. Met name de hoge negatieve boekwaarden op de grondexploitaties Waarderpolder Noordkop, Waarderpolder Laan van Decima, Aziëweg en Meerwijk leiden tot hoge rentekosten. Het streven is ook de komende jaren actief te werken aan de grondverkoop binnen deze grondexploitaties.

Het saldo van de te sluiten projecten (grondexploitaties waarvan de einddatum is geraamd in de betreffende jaarschijf), wordt voor de verliesgevende grondexploitaties verrekend met de voorziening. De winstgevende grondexploitaties worden met de reserve verrekend. De tabellen met het verloop van de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties en de reserve grondexploitaties zijn op pagina 14 in het MPG vermeld.

In het onderstaande overzicht wordt de consolidatie getoond van de geraamde uitgaven en opbrengsten van de actuele grondexploitaties tot 2020.

Datum		1 januari 2016						
Netto contante waarde		3.438						
Eindsaldo		206						
negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)	Boekwaarde per 1/1/16	Prognose tot einde project	Boekwaarde per einddatum	2016	2017	2018	2019	2020
Verwerving	26.343	2.576	28.919	1.100	1.476			
Slopen	3.194	1.790	4.984	580	794	100	173	142
Bodemsanering	8.890	602	9.492	69				
Hoofdinfrastructuur	2.490	1.279	3.769	237	940	102		
Bouwrijp maken	13.336	2.184	15.520	347	1.126	515		
Woonrijp maken	19.706	14.569	34.275	416	1.676	666	6.704	1.813
Ext. VTU kst (excl. juridisch)	2.007	1.875	3.881	570	285	198	150	118
Juridische kosten	190	245	435	136	25	24	24	37
Overige uitgaven	13.809	8.453	22.263	505	7.948			
Advieskosten (o.a. advocaten)	42		42					
Onderzoekskosten		27	27	27				
Tijdelijk beheer	168		168					
Doorber. uren inv. expl.	27.840	6.105	33.945	1.522	1.210	1.087	1.141	229
Tijdelijk beheer	3.328	796	4.124	245	192	156	75	62
Overige doorbelastingen		12	12			12		
Totaal kosten	121.343	40.514	161.857	5.753	15.672	2.860	8.266	2.401
Verkoop uitgifte grond	69.811	84.586	154.396	7.995	15.260	13.408	12.130	1.430
Verkoop onroerende zaken	1.200		1.200					
Verkoop ov. duurzame goederen	13		13					
Overige rijksvergoedingen	5.405		5.405					
Gemeentelijke bijdragen	3.776		3.776					
Provinciale subsidie	6.021		6.021					
Bijdragen derden	2.050	1.788	3.838	668	361	220	180	140
Tijdelijk beheer	5.204	86	5.290	86				
Overige dekkingen	5.440		5.440					
Activering van lasten IP	3.487		3.487					
Totaal opbrengsten	102.407	86.460	188.867	8.749	15.620	13.628	12.310	1.570
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	18.936	-45.946	-27.010	-2.995	52	-10.768	-4.044	831
Kostenstijging		1.718	1.718		284	115	506	198
Opbrengstenstijging								
Rente	20.778	4.720	25.497	1.589	1.533	1.470	902	720
Saldo	39.714	-39.508	206	-1.407	1.868	-9.183	-2.637	1.749
Saldo inclusief af te sluiten grondexploitaties				38.307	40.175	30.992	28.356	30.105
Af te sluiten grondexploitaties								
Verliesgevende grondexploitaties					3.739	6.791	2.374	9.101
Winstgevende grondexploitaties				-11	-308	-1.759	-476	-4.149
Saldo af te sluiten grondexploitaties				-11	3.431	5.032	1.898	4.952
Saldo exclusief af te sluiten grondexploitaties				38.318	36.745	25.960	26.458	25.153
Afgesloten projecten cumulatief					-11	3.420	8.452	10.350
Saldo Cumulatief				38.318	36.756	22.540	18.006	14.804

De komende jaren worden er meer opbrengsten dan kosten verwacht, waardoor de boekwaarde van de grondexploitaties steeds verder zal afnemen.

Reserve grondexploitaties

Projecten met een grondexploitatie brengen financiële risico's met zich mee. Deze risico's zijn bijvoorbeeld: het niet doorgaan van grondverkoop of het moeten afwaarderen van grondprijzen. Om risico's te kunnen opvangen worden voorzieningen en reserves aangelegd, conform de wettelijke regelgeving van het BBV.

De reserve grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2016 € 1,12 miljoen. De reserve grondexploitaties is in 2015 met 0,77 miljoen afgenomen als gevolg van toename van het tekort van grondexploitaties met een negatief saldo. De reserve grondexploitaties is een algemene risicoreserve bedoeld als weerstandsvermogen ter dekking van veranderingen in de saldi van grondexploitaties. De voordelige resultaten in de grondexploitaties worden aan deze reserve toegevoegd en de nadelige resultaten worden er aan onttrokken. Als op een grondexploitatie een nadelig resultaat wordt verwacht, moet hiervoor direct een voorziening toekomstige verliezen worden getroffen. Deze wordt onttrokken aan de reserve grondexploitaties. Als de reserve grondexploitaties niet meer toereikend is om deze voorziening te dekken, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve.

In onderstaande tabel wordt de meerjaarprognose van de reserve grondexploitaties weergegeven.

Reserve grondexploitaties (bedragen x 1.000)	Reserve 1-1-2016	Prognose reserve 1-1-2017	Prognose reserve 1-1-2018	Prognose reserve 1-1-2019	Prognose reserve 1-1-2020	Prognose reserve 1-1-2021
Reserve grondexploitaties	-1.120	-153	-130	-1.242	-1.137	-5.030

Voorziening toekomstige verliezen

De voorziening toekomstige verliezen bedraagt per 1 januari 2016 € 24,46 miljoen. Dit is het bedrag dat er aan tekort op lopende grondexploitaties worden verwacht. De voorziening toekomstige verliezen is in 2015 toegenomen met een bedrag van 0,24 miljoen. Deze voorziening wordt afgeschreven van de reserve grondexploitaties

In onderstaande tabel wordt de meerjaarprognose van de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties weergegeven.

Voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties (bedragen x 1.000)	Voorziening 1-1-2016	Prognose voorziening 1-1-2017	Prognose voorziening 1-1-2018	Prognose voorziening 1-1-2019	Prognose voorziening 1-1-2020	Prognose voorziening 1-1-21
Voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties	-24.462	-25.440	-22.576	-16.432	-14.641	-5.796

Conclusie

Om van de aantrekkelijke woningmarkt te profiteren is er in 2015 hard gewerkt aan de verkoop van grond. Dit heeft geleid tot verschillende overeenkomsten waarbij de grondoverdrachten vanaf 2016 kunnen gaan plaatsvinden. De voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties is hoog, gezien de totale omvang van het geïnvesteerd vermogen. Per 2017 moet conform het BBV de werkelijke rente ten laste van de grondexploitatie gebracht worden. Dit rentepercentage is lager dan het percentage (4%) dat thans gehanteerd wordt. Ook de disconteringsvoet ten behoeve van berekening van de contante waarde wordt naar beneden bijgesteld. Door bijstelling van beide rentepercentages en versnelling van de verkopen, is de verwachting dat de verliesvoorziening in 2016 kan dalen met circa 0,50 miljoen of meer.

Door in 2016 actief te werken aan het versnellen van grondverkopen en locaties te tenderen, wordt getracht zowel de boekwaarde van de projecten als de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties af te bouwen. Volgens de begroting zijn in 2016, voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis, de opbrengsten hoger dan de kosten. Het lange termijn doel is om de reserve grondexploitaties weer op niveau te brengen om ook in de toekomst, daar waar nodig, een actieve rol in stedelijke vernieuwing te kunnen blijven spelen.

5. Ontwikkeling regelgeving

Er zijn twee ontwikkelingen in de wettelijke regelgeving die van belang zijn voor de grondexploitaties.

Vennootschapsbelasting overheden (VPB)

Met ingang van 1 januari 2016 is de wet modernisering vennootschapsbelasting (VPB) overheidsondernemingen in werking getreden. Gemeenten worden, op specifieke bedrijfsonderdelen, beschouwd als ondernemer en zijn belastingplichtig over de winsten in die bedrijfsonderdelen. Grondexploitaties worden gezien als ondernemersactiviteit. Het komende jaar zullen voor de grondexploitaties openingsbalansen worden opgesteld om de belastingdruk voor de grondexploitaties te bepalen over de komende jaren. In 2017 zal de gemeente een belastingaangifte over het jaar 2016 moeten indienen. Over de winsten die zich voor doen moet dan vennootschapsbelasting betaald worden.

De te betalen vennootschapsbelasting is nog niet begroot in de grondexploitaties omdat er nog veel onduidelijkheden zijn en de gemeente op concern niveau aangifte moet doen waarbij winsten en verliezen gecompenseerd kunnen worden.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) heeft de regelgeving voor begroting en verslaglegging van grondexploitaties aangescherpt als reactie op de financiële problemen binnen grondbedrijven tijdens de kredietcrisis. Daarnaast streeft de commissie naar uniformiteit tussen de BBV regels en de regels voor de Vennootschapsbelasting.

Eind maart 2016 heeft de commissie BBV de definitieve nieuwe richtlijnen gepubliceerd die met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 in werking treden.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen van het BBV?

- Maximale looptijd van grondexploitaties is 10 jaar (uitzonderingen slechts beperkt mogelijk).
- Alleen werkelijke rentekosten mogen ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. Het systeem van de huidige omslagrente (4%) kan dus niet gehandhaafd worden.
- Alleen kosten die direct verband houden met het vervaardigen van bouwgrond mogen in een grondexploitatie worden opgenomen (aansluiting limitatieve kostensoortenlijst uit de Bro).
- De balanscategorie Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) vervalt.

Wat zijn de gevolgen voor onze grondexploitaties?

- Diverse percelen grond in de Waarderpolder zullen niet binnen 10 jaar ontwikkeld worden. Deze grond is overgebracht naar de MVA (materiële vaste activa).
- Per 2017 zal de werkelijke rente naar verwachting 2,9% bedragen (in plaats van de huidige 4%). Dit is voordelig voor de grondexploitaties met een hoge boekwaarde.
- De strengere eisen aan welke kosten wel en niet aan de grondexploitaties mogen worden toegerekend vallen mee.
- De gemeente Haarlem gebruikte de balanscategorie Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) niet, waardoor het afschaffen van deze categorie geen gevolgen heeft.

Toelichting projecten

Hierna volgt per gebied een beschrijving van de lopende grondexploitaties. Per project komen volgende onderdelen aan de orde:

- het kaartmateriaal en de projectgrenzen.
- de ruimtelijke analyse.
- de status van het project.
- het financiële resultaat.
- de risico's.
- het kwantitatieve eindresultaat.
- de bestuurlijke besluitvorming, het overzicht met de besluiten.
- cijfermatig: het historische overzicht met het verloop van de projectresultaten.



6. Stadsdeel Oost

6.1 Waarderpolder Noordkop




Data Informatie en Analyse

Waarderpolder Noordkop

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 112.500 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 44.390 m²



Schaal 1 : 5000	Datum 01-03-2016	Get. EW	Tekening nummer: 16097
Zijvest 39, 2011 VB Haarlem	*	Postbus 511, 2003 PB Haarlem	*  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Onder Waarderpolder Noordkop wordt het gebied ten noorden van de A. Hofmanweg en ten oosten van de Oude Waarderweg bedoeld. In het betreffende gebied is de laatste jaren geïnvesteerd in het bouwrijp maken van grotere kavels met het doel om bedrijven de ruimte te geven om zich in Haarlem te vestigen.

Status van het project

De laatste werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de percelen grond zijn afgerond. Er moeten nog kosten gemaakt worden voor het aanleggen van de inritten en de trottoirs. Deze kosten zullen pas gemaakt worden op het moment dat er daadwerkelijk percelen grond verkocht is. Toen in het verleden besloten werd om de Noordkop bouwrijp te maken, was er nog veel interesse vanuit de markt. Tijdens de aanleg zijn de marktomstandigheden gewijzigd en is er minder belangstelling. In 2015 lijkt er een kentering plaats te vinden. Er is met diverse partijen gesproken over de verkoop van grond. De verwachting is dat de eerste transacties in 2016 zullen plaatsvinden. Zekerheidshalve zijn deze verkopen nog niet in de begroting van 2016 opgenomen. Deze kentering heeft twee oorzaken, de aantrekkende markt en daarnaast de verscherpte aandacht voor de verkoop van kavels.

De grondexploitatie kent een forse boekwaarde en profiteert hierdoor van de renteverlaging. De looptijd van de grondexploitatie is verlengd tot 2021 in lijn met de andere grondexploitaties in de Waarderpolder. De verlenging zorgt voor een verslechtering van het projectresultaat op netto contante waarde.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 3,79 miljoen tekort
MPG 2016 : 3,93 miljoen tekort

Het tekort van de grondexploitatie is toegenomen door verlenging van de looptijd met een jaar naar 2021.

Risico's

De boekwaarde van deze grondexploitatie is aanzienlijk. De jaarlijkse rentelasten bedragen circa 0,500 miljoen. Het is van groot belang dat er kavels verkocht worden om de boekwaarde en de daarbij behorende rentelasten af te bouwen. In 2015 zijn er in andere grondexploitaties gronden uit exploitatie gehaald om de focus van verkopen op de Noordkop te richten.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

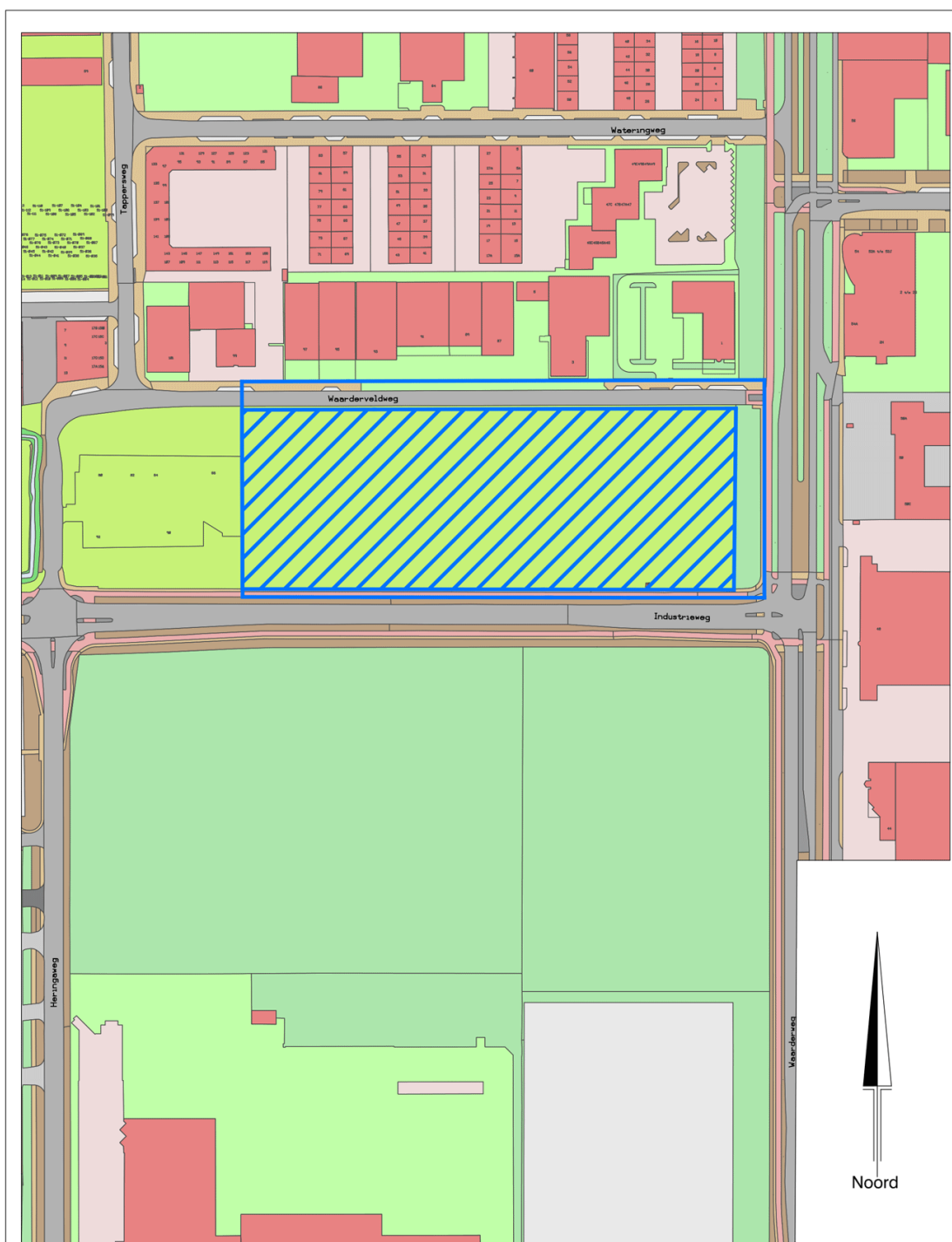
Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (circa 4,5 ha), aanleg nieuwe infrastructuur (wegen, fietspad) en een watergang.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers / Ruud Meijer

Resultaat grondexploitatie						
005 Waarderpolder Noordkop						
negatief = opbrengst						
(bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	2.981	2.869	4.908	6.385	5.084	4.976
Eindjaar project	2017	2017	2017	2020	2020	2021

6.2 Waarderpolder Waarderveld



Data Informatie en Analyse

Waarderpolder Waarderveldweg

- Exploitatiegebied
opp= +/- 24.890 m²
- Uitgeefbaar
opp= +/- 19.521 m²



Schaal 1 : 2500 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16131

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * @ Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het Noordwest gedeelte van de Waarderpolder omvat het gebied ten noorden van de Industrieweg en ten westen van de Waarderweg. Het exploitatiegebied beslaat alleen het Waarderveld en de direct aangrenzende infrastructuur.

Status van het project

De nog uit te geven kavels zijn bouwrijp. De Waarderveldweg moet nog definitief ingericht worden. Dit zal plaatsvinden op het moment dat er middelen vanuit grondverkopen beschikbaar zijn. Er is met diverse bedrijven over de verkoop van grond gesproken. Dit heeft thans nog niet tot verkopen geleid. Direct naast het plangebied van de grondexploitatie is een woonwagencamp gevestigd. Er is gekozen voor constructie waarbij de huidige bewoners kunnen blijven wonen. Nieuwe bewoners worden niet meer toegestaan.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 2,04 miljoen opbrengst

MPG 2016 : 2,24 miljoen opbrengst

De opbrengst van de grondexploitatie is toegenomen door de verlaging van de rekenrente.

Risico's

Het project heeft een beperkt risico; het grootste risico betreft de uitgifte van de terreinen. Gezien de beperkte boekwaarde zijn de financiële consequenties van latere uitgifte te overzien.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

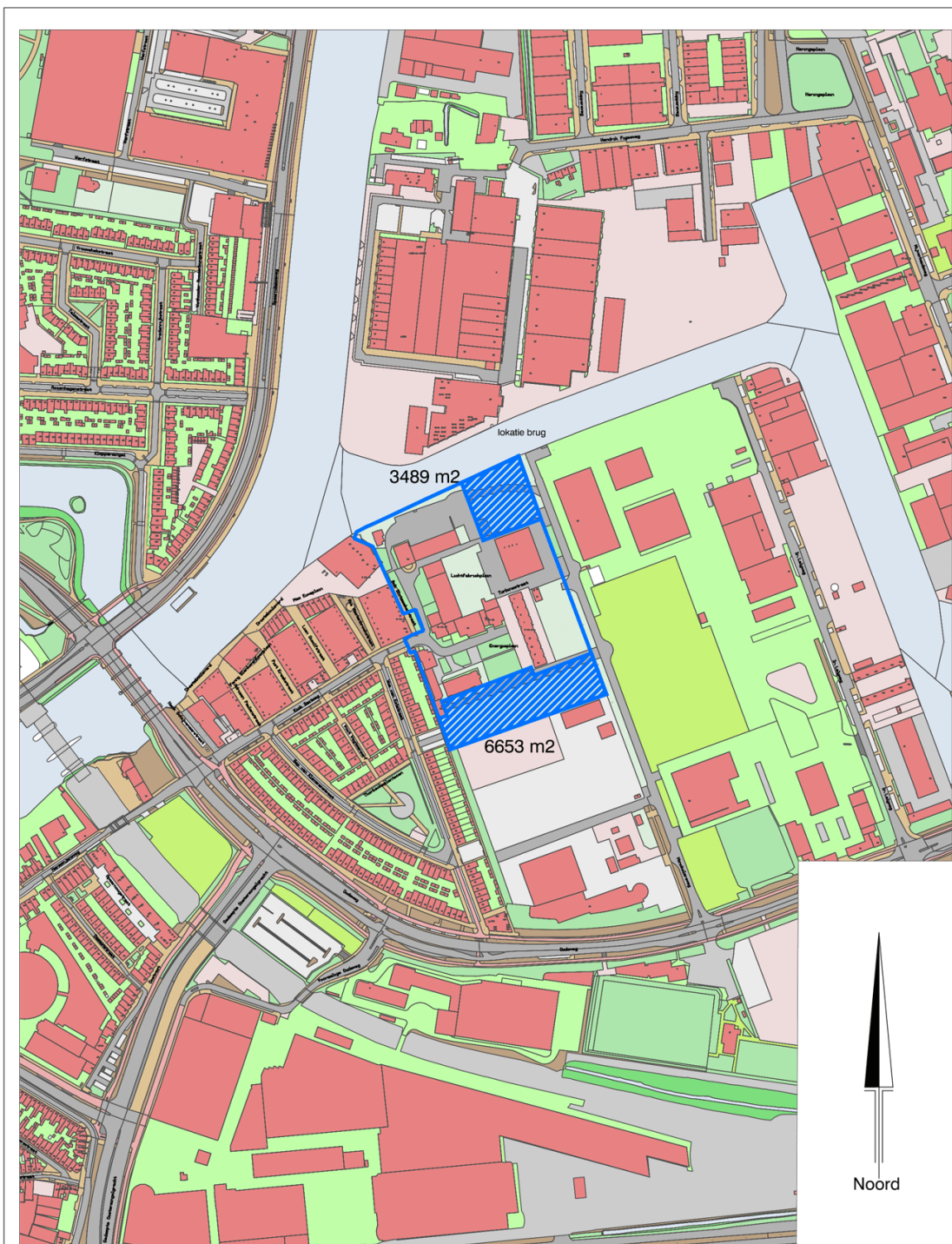
Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (circa twee hectare), aanleg nieuwe infrastructuur (wegen, fietspad).

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers / Ruud Meijer



Resultaat grondexploitatie						
007 Waarderpolder						
Waarderveld						
negatief = opbrengst						
(bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde			336-	449-	2.877-	-2.838
Eindjaar project			2017	2020	2020	2021

6.3 Waarderpolder Minckelersweg e.o.




Data Informatie en Analyse

Waarderpolder Minckelersweg eo.

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 35400 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 10.142 m²



Schaal 1 : 5000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16130

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het Zuidwest gedeelte van de Waarderpolder omvat het gebied ten noorden van de Oudeweg en ten zuidwesten van de Industriehaven. Met de jaarrekening 2015 is een deel van de gronden uit de grondexploitatie overgebracht naar de Materiele Vaste Activa. De reden hiervoor is om te voldoen aan de aangescherpte BBV regelgeving en om schaarste te creëren in het aanbod van grond om de focus op de Noordkop te leggen. In deze grondexploitatie resteren de gronden rond Nieuwe Energie.

Status van het project

In 2003 en 2006 zijn met twee verkoopovereenkomsten de gronden en opstallen rond Nieuwe Energie verkocht aan een ontwikkelaar. Een deel van de gronden en opstallen is overgedragen en voor twee percelen geldt nog een afname verplichting voor de ontwikkelaar.

Er zijn de afgelopen jaren enkele nieuwbouwpanden gerealiseerd waarna de ontwikkeling een tijd heeft stilgelegen. De oudbouwpanden zijn nog niet tot herontwikkeling gebracht. Nadat er jaren geen schot in het project zat, is het project weer overgenomen door de initiator die de ontwikkeling eerder verkocht had. Het college heeft een tweede recht van hypotheek gevestigd op Nieuwe Energie. Met de vestiging van een (tweede) recht van hypotheek wordt de, door de gemeente voor de uitwinning van de (last onder) dwangsom verkregen zekerheid van executoriaal beslag, omgezet in een hypotheek. De verwachting is dat de ontwikkeling de komende jaren wordt opgepakt.

Brug over de industriehaven

Voor de aansluiting met het noordelijk gelegen Figeo terrein wordt een bijdrage geleverd vanuit de grondexploitatie. De brug wordt deels door de aangrenzende ondernemers, deels door de subsidies en dus deels uit de grondexploitatie betaald.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 1,23 miljoen opbrengst
MPG 2016 : 0,15 miljoen opbrengst

Het opbrengst van de grondexploitatie is afgenomen doordat er grond uit de exploitatie is gehaald. Deze grond wordt niet meer verkocht binnen de exploitatie en draagt dus niet meer bij aan het resultaat.

Risico's

Nieuwe Energie

Er bestaat een kans dat de grond waarvoor reeds een getekende koopovereenkomst bestaat, niet wordt afgenomen. De geraamde grondopbrengsten zullen dan niet gerealiseerd worden. Indien dit risico optreedt, is de gemeente vrij om de gronden aan derden te verkopen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

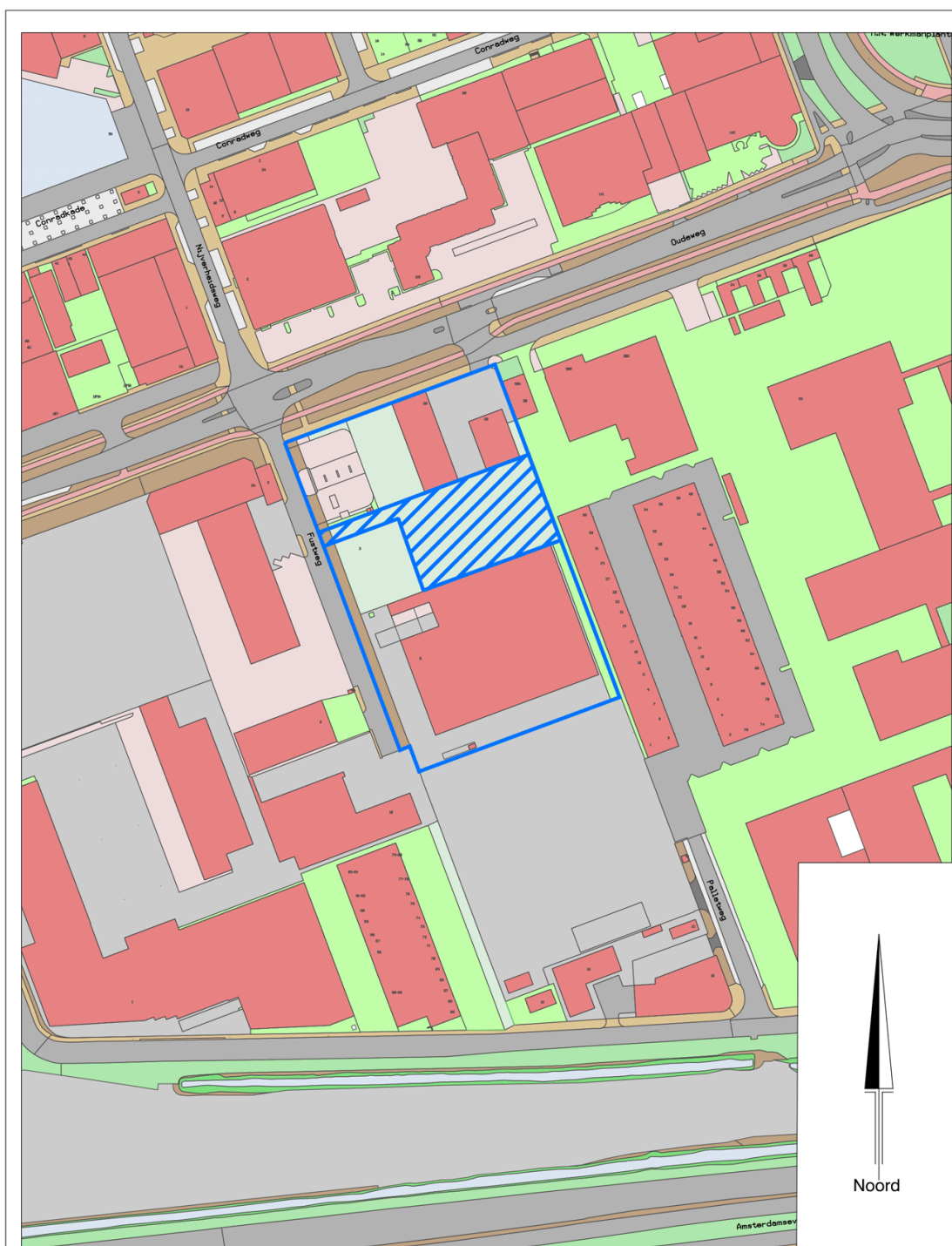
Herontwikkeling van Nieuwe Energie (circa 3 ha.)

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers / Ruud Meijer



Resultaat grondexploitatie						
010 Waarderpolder						
Mincklersweg e.o.						
negatief = opbrengst						
(bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde			3.823-	5.104-	2.009-	-192
Eindjaar project	2017	2017	2017	2020	2021	2021

6.4 Waarderpolder Oudeweg 28/30



Data Informatie en Analyse

Waarderpolder Oudeweg 28

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 17.000 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 2.815 m²



Schaal 1 : 2500

Datum 01-03-2015

Get. EW

Tekening nummer: 16128

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem *

Postbus 511, 2003 PB Haarlem *



Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze grondexploitatie betreft de transformatie van twee voormalig bedrijfspanden aan de Oudeweg. Deze panden zijn rond 2003 verworven met het oog op de Spoorzone ontwikkeling.

Status van het project

De afgelopen jaren zijn gronden verkocht voor de vestiging van Cavex, Shell, Kwikfit, Brezan en Maxima tapijtenhandel. In 2015 is ook het pand Oudeweg 30 verkocht aan een ondernemer die er een groothandel in auto-onderdelen zal vestigen. In 2015 is het gedeelte dat verhuurd is aan een busmaatschappij uit de grondexploitatie gehaald en overgebracht naar de Materiele Vaste Activa. Hiermee wordt voldaan aan de aangescherpte BBV regelgeving.

Wat nu als uitgeefbaar terrein resteert, is de grond achter Maxima tapijtenhandel. Twee omliggende bedrijven hebben aangegeven graag te willen uitbreiden en grond te willen afnemen. Voor het laatste perceel grond wordt actief een koper gezocht.

Financieel resultaat

MPG 2015 : € 0,40 miljoen opbrengst
MGP 2016 : € 0,01 miljoen opbrengst

De opbrengst van de grondexploitatie is afgenomen doordat er geen verkoopopbrengsten meer geraamd kunnen worden voor het perceel grond dat uit exploitatie is gehaald.

Risico's

Met de verkoop van het pand Oudeweg 30 en het overbrengen van een aanzienlijk perceel naar de balanscategorie materiele vaste activa is de boekwaarde van de grondexploitatie teruggebracht. De risico's zijn hiermee beperkter geworden.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (circa 2,4 ha) en de aanleg van openbare ruimte.

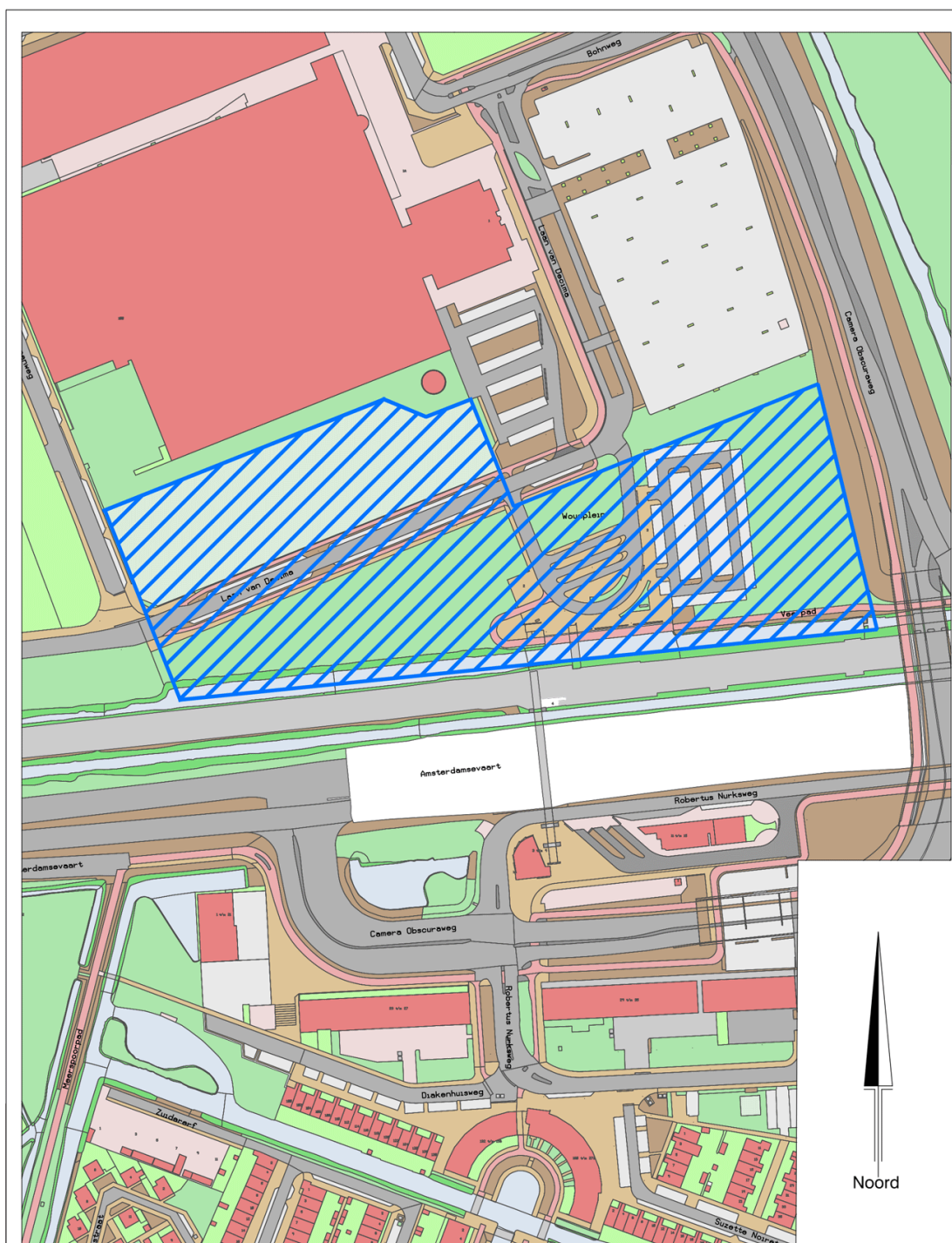
Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers / Ruud Meijer

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Aankoop Amcor (Oudeweg 28)	Initiatiefase	228/2003	2003 216499
Voortgangsrapportage Spoorzone	Definitiefase	169/2006	2006 245654
Verkoop gedeelte kavel Oudeweg 28	Realisatiefase	155/2008	2008 144154
Krediet aanvraag en opening grondexploitatie Oudeweg 28	Realisatiefase	156/2008	2008 144149
Verkoop kavel Oudeweg/Fustweg	Realisatiefase	234120/ 2012	2012 449266



Resultaat grondexploitatie 094 Waarderpolde r Oudeweg 28/30 negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	1.718-	1.690-	1.409	1.746	570-	-11
Eindjaar project	2018	2018	2018	2018	2021	2021

6.5 Waarderpolder Laan van Decima



Data Informatie en Analyse


Waarderpolder Laan van Decima

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 35.000 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 30.000 m²



Haarlem

Schaal 1 : 2500 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16132

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze locatie is gelegen bij station Spaarnwoude aan de noordzijde van het spoor en ten zuiden van de IKEA. In dit gebied zou aanvankelijk 90.000 m2 kantoor ontwikkeld worden, maar een dergelijk programma is door gewijzigde marktomstandigheden niet meer realiseerbaar. In regioverband is afgesproken dat op deze locatie nog maximaal 30.000 m2 kantoor gerealiseerd mag worden. De overige 60.000 m2 moet op andere wijze ingevuld worden.

Status van het project

Medio 2015 heeft er een marktconsultatie plaatsgevonden waarbij ruim 10 marktpartijen hun visie hebben gegeven op de ontwikkelmogelijkheden voor deze locatie. Er is duidelijk geworden dat diverse partijen veel interesse in de locatie hebben. Dit betreft zowel eindgebruikers als ontwikkelaars. Begin 2016 zal overleg met de raad plaatsvinden over de gewenste invulling van het gebied. Indien nodig kan de grondexploitatie daarna worden bijgesteld.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 0,65 miljoen opbrengst
MPG 2016 : 0,93 miljoen opbrengst

De opbrengst van de grondexploitatie is toegenomen door de verlaging van de rekenrente.

Risico's

Deze grondexploitatie kent grote risico's. De reden hiervoor is de hoge boekwaarde van 4,700 miljoen en de bijbehorende hoge rentelasten. Indien de plannen niet op afzienbare termijn worden uitgewerkt, zal een omvangrijke afwaardering moeten plaats vinden. De accountant dringt aan op een programmatische keuze voor het vervolg van de ontwikkeling met een degelijke financiële onderbouwing.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde kwantitatieve resultaat is een gefaseerde ontwikkeling in het kader van een stedelijk knooppunt rondom het station Spaarnwoude. Uitgeefbare grond voor commerciële doeleinden o.a. kantoren en de aanleg van openbare ruimte.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

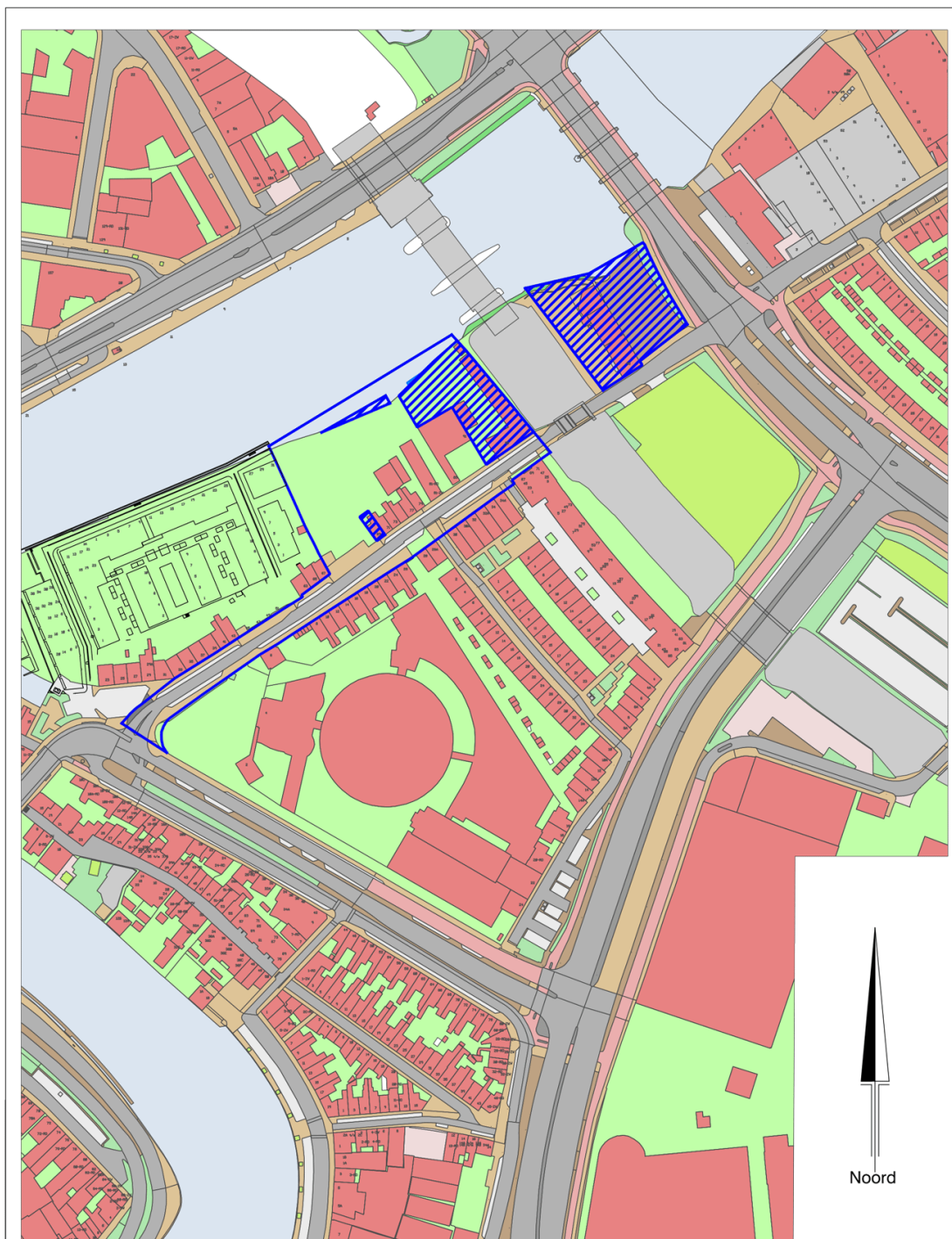
Cecile Hubers / Ruud Meijer

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Masterplan Spoorzone	Initiatiefase	230/2003	2003 216066
Stedenbouwkundigplan Oostpoort	Definitiefase	nvt	
Projectplan Oostpoort fase 2	Definitiefase	92/2008	2008 92881
Vaststelling visie Oostradiaal	Definitiefase	2010/185290	2010 412430

**Resultaat grondexploitatie
115 Waarderpolder Laan van
Decima
negatief = opbrengst
(bedragen x 1.000)**



	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	5.051-	5.652-	3.191-	3.819-	908-	-1.177
Eindjaar project	2021	2021	2021	2021	2021	2021

6.6 Scheepmakerskwartier fase 2



Data Informatie en Analyse


Scheepmakerskwartier fase 2

-  Exploitatiegebied fase 2
opp= +/- 12.800 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 2800 m²



Haarlem

Schaal 1 : 2500 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16129

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project beoogt de transformatie van het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne tot een woningbouwgebied.

Status van het project (fase 1)

In 2015 zijn de woningen en het openbaar gebied van de eerste fase opgeleverd. De gemeente heeft het openbaar gebied in beheer genomen en is de grondexploitatie van dit deel van het project is gesloten.

Status van het project (fase 2)

Fase 2 is verdeeld in 2 delen. Voor fase 2a is een realisatieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Voor fase 2b is een intentieovereenkomst gesloten met een tweede ontwikkelaar. De verwachting is dat in fase 2a eind 2016 gestart kan worden met de bouw. In het tweede kwartaal 2016 wordt de realisatie overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar van fase 2b.

Status van het project (Drijfriemenfabriek)

De Drijfriemenfabriek maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. De verkoop wordt momenteel ter hand genomen. Verwacht wordt dat in 2017 de Drijfriemenfabriek aan een nieuwe eigenaar kan worden overgedragen. De vertraagde verkoop van de Drijfriemenfabriek leidt tot een verslechtering van de grondexploitatie.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 0,22 miljoen tekort

MPG 2016 : 0,46 miljoen tekort

Het tekort van de grondexploitatie is toegenomen o.a. door vertraging verkoop van de Drijfriemenfabriek.

Risico's

Het grootste risico in de grondexploitatie is een mogelijke tegenvaller bij verkoop van de Drijfriemenfabriek. Taxatie heeft uitgewezen dat de geraamde opbrengsten reëel zijn. Echter pas bij de daadwerkelijke openbare verkoop zal duidelijk worden wat de markt betaalt voor dit (bijzondere) pand.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

De realisatie van een gefaseerde ontwikkeling van circa 150 woningen en een stadshaven met nautische faciliteiten.

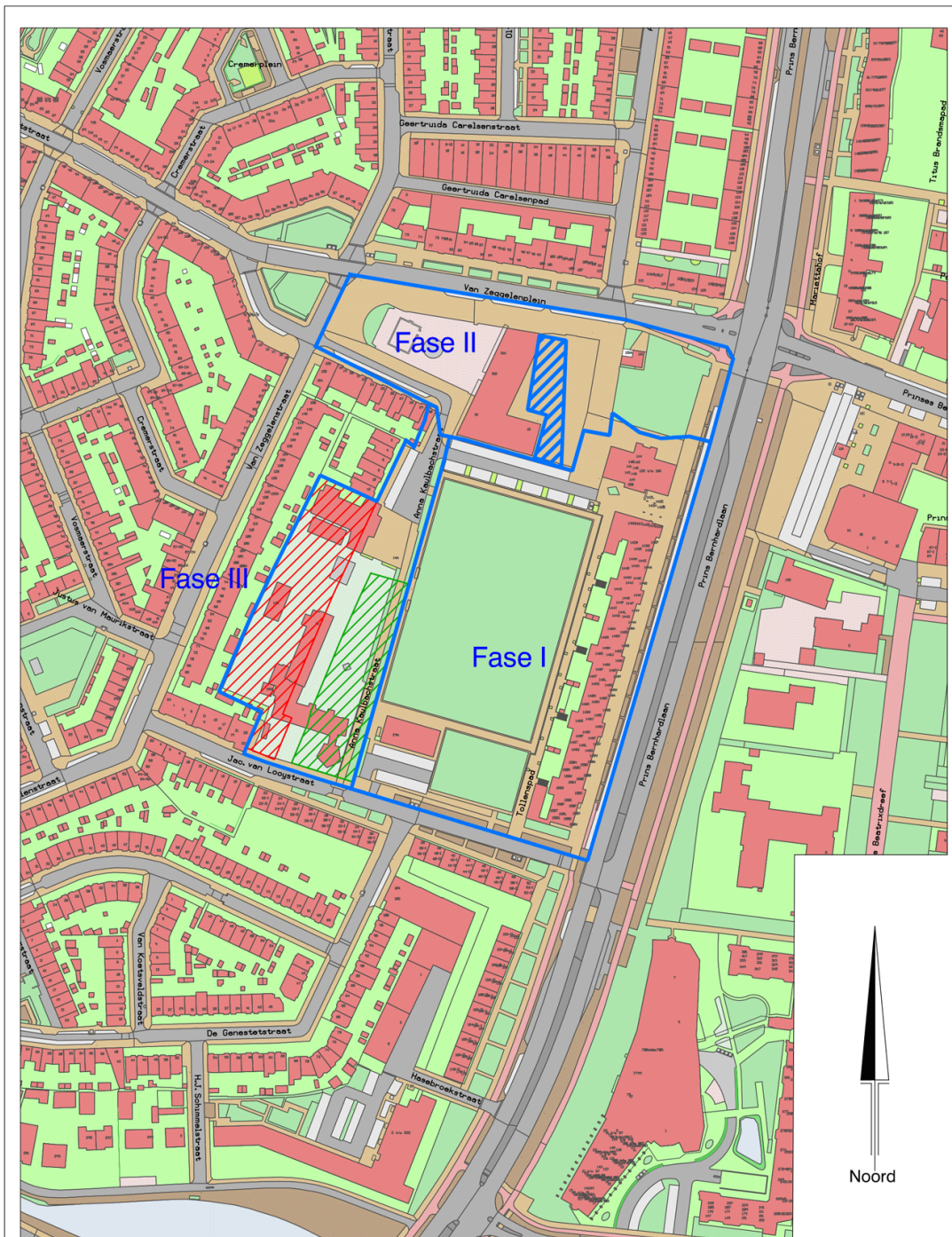
Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Financiering voorbereidingskosten (haalbaarheidsfase) project Scheepmakerskwartier	Initiatiefase	160/2006	2006 245551
Deels opheffen voorkeursrecht Scheepmakerskwartier	Initiatiefase	208/2007	2007 209929
Scheepmakerskwartier: planontwikkeling en krediet 2008	Ontwerpfase	014/2008	2008 6418
Masterplan Scheepmakerskwartier: keuze havenvariant	Ontwerpfase	013/2009	2009 6503
Aanvullend krediet	Ontwerpfase	2009/97093	2009 97093
Optimalisatie project Scheepmakerskwartier (incl. krediet aanvraag)	Ontwerpfase	2010 140564	2010 359430
Vaststellen masterplan + Realisatie overeenkomst met de Principaal	Ontwerpfase	2011 215932	2011 386770
Collegebesluit Inrichtingsplan Scheepmakerskwartier fase I	Realisatie fase		2014/371487
Collegebesluit Intentie Overeenkomst Scheepmakerskwartier II	Initiatiefase		2014/352982





Resultaat grondexploitatie 159 Scheepmakerskwartier negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde						499
Eindjaar project						2017

6.7 DSK




Data Informatie en Analyse

DSK

 Exploitatiegebied	 Uitgeefbaar fase 2 opp= +/- 760 m ²
	 Uitgeefbaar fase 2 opp= +/- 2400 m ²
	 Uitgeefbaar fase 3 opp= +/- 3700 m ²



Schaal 1 : 2500 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16127

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het DSK terrein is gelegen in Parkwijk. Het project is gesplitst in drie deelplannen. Het eerste gebied omvat grofweg het sportterrein met de sportaccommodatie en de woningbouw langs de Prins Bernhardlaan. Het tweede deelplan ligt op het van Zeggelenplein en betreft onder andere de nieuwe (brede) MLK-school en de Hildebrand school en de bouw van ca. 12 woningen. Het derde deelplan betreft de sloop van de oude MLK school, de nieuwbouw van grondgebonden woningen en de speeltuin Haarlem Oost.

Status van het project

DSK 1 / opgeleverd

Het nieuwe voetbalveld, het clubhuis, 142 woningen, 395 m² kantoorruimte en 170 parkeerplaatsen zijn in 2011 opgeleverd en de openbare ruimte is aangelegd.

DSK 2

Deelplan twee omvat een klimaat neutrale ontwikkeling van ca. 12 woningen en een school. De school is in 2014 opgeleverd. In 2016 zal de resterende grond in de verkoop gebracht worden.

DSK 3

De verkoopovereenkomst voor de DSK 3 locatie is in 2015 ondertekend door de ontwikkelaar. In 2016 zal de oude school gesloopt worden en de speeltuin verplaatst worden, waarna de grond aan de ontwikkelaar geleverd zal worden. De ontwikkelaar zal nog in 2016 aanvangen met de bouw conform het stedenbouwkundige plan uit 2011.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 0,32 miljoen opbrengst (consolidatie DSK 1, 2, 3)

MPG 2016 : 1,56 miljoen opbrengst (consolidatie DSK 1, 2, 3)

De opbrengst van de grondexploitatie is toegenomen door een aanpassing van de kostenramingen en het vervallen van een bijdrage aan het IP (bijdrage aan de Hildebrand School van 0,85 miljoen).

Risico's

De grond voor DSK2 moet nog verkocht worden. Een taxatie in 2015 heeft ertoe geleid dat de opbrengsten naar beneden zijn bijgesteld.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

DSK 2: 12 woningen

DSK 3: 22 woningen

Speeltuinvoorziening

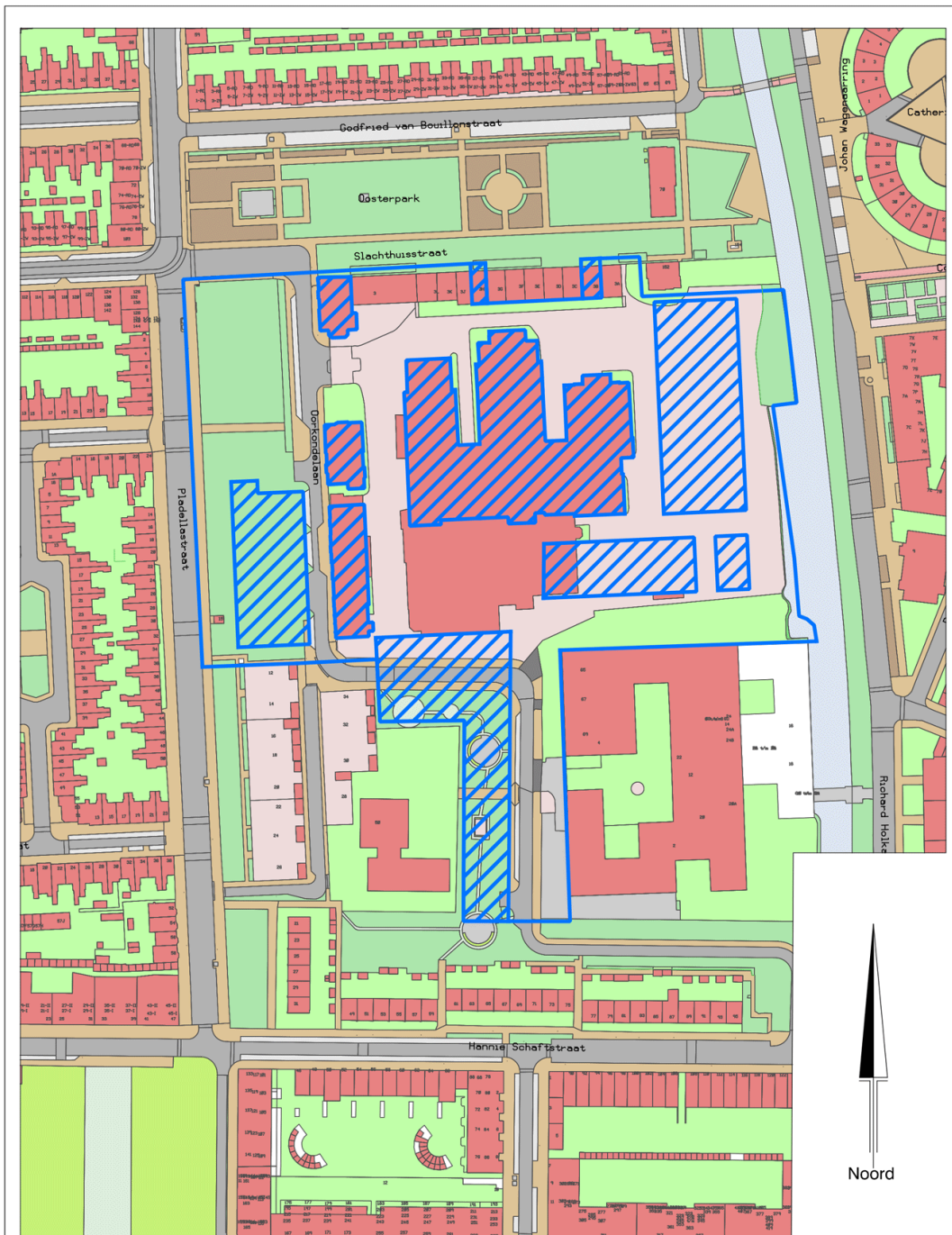
Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Krediet "Wonen rond DSK" (deelplan 1)	Realisatiefase	2006/237	2006 245721
Aanvullend krediet DSK, bouwkosten DSK, clubhuis en plankosten	Realisatiefase	2008/172	2008 165056
Aanvullende kredietaanvraag haalbaarheidsstudie DSK II + kredietaanvraag SPvE DSK III	Definitiefase	2009/092	2009 104759
Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III	Definitiefase	2010/215560	2011 7659
Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en III			2013 8456
Vaststelling definitief ontwerp (school)plein DSK II.	ontwerpfase	2012/475497	2013 17419


Resultaat grondexploitatie 091 DSK negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	305-	843-	971-	957-	390-	-1.760
Eindjaar project	2017	2017	2017	2018	2018	2018

6.8 Slachthuisterrein




Data Informatie en Analyse

Slachthuisterrein

-  Exploitatiegebied
+/- 36.000 m²
-  Uitgeefbaar
+/- 14.000 m²



Schaal 1 : 2000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16133

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het voormalig slachthuis is een karakteristiek monumentaal gebouw waar vroeger vlees verwerkt werd. Het pand is gelegen in de Slachthuisbuurt en bevat circa 6.000 vierkante meter en twee portierswoningen die tot gemeentelijk monument zijn verklaard. Het pand is door de gemeente verworven met als doel een kwalitatief hoogwaardig gebied rond het slachthuis inclusief de Oorkondelaanzone te realiseren. Dit met behoud en restauratie van de monumentale bebouwing. Bij de restauratie en herontwikkeling van het slachthuis wordt uitgegaan van creatieve bedrijvigheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en horeca, met daarom heen gegroepeerd enkele woningen. De politiek heeft zich uitgesproken voor het huisvesten van Pop-functies. Detailhandel is nadrukkelijk uitgesloten.

Status van het project

In de initiatieffase is geprobeerd om een overeenkomst met de erfpachter tot stand te brengen over de verdere ontwikkeling van het Slachthuis en de omliggende terreinen, inclusief het naastgelegen ICT-gebouw. Omdat geen overeenstemming bereikt kon worden, is, met instemming van de raad de procedure voor erfpachtbeëindiging gestart. Dit heeft ertoe geleid dat op 31 december 2013 de erfpacht is beëindigd en dat de gemeente thans het volle eigendom heeft. De procedure tot vaststelling van de vergoeding aan de oorspronkelijke erfpachter loopt nog.

In 2015 is een marktconsultatie gehouden om partijen te laten mee denken over de ontwikkeling van het terrein en de monumentale opstallen. Er bleek veel enthousiasme maar er waren toen weinig partijen met voldoende financiële slagkracht om het terrein te ontwikkelen. Na de marktconsultatie hebben zich alsnog enkele ontwikkelaars gemeld. Het voornemen is om in 2016 de verkoop van het terrein in één verkoop voor te bereiden.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 1,42 miljoen tekort
MPG 2016 : 1,53 miljoen tekort

Het tekort van de grondexploitatie is toegenomen als gevolg van een bijstelling van diverse ramingen.

Risico's

Er zijn nog geen ontwikkelende partijen of eindgebruikers. De geraamde grondopbrengst is niet gegarandeerd en de complexiteit van de ontwikkeling kan er toe leiden dat de ontwikkeling nog enige tijd op zich laat wachten.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Bij de restauratie van het slachthuis wordt uitgegaan van creatieve bedrijvigheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen waar onder Pop -functies en horeca.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

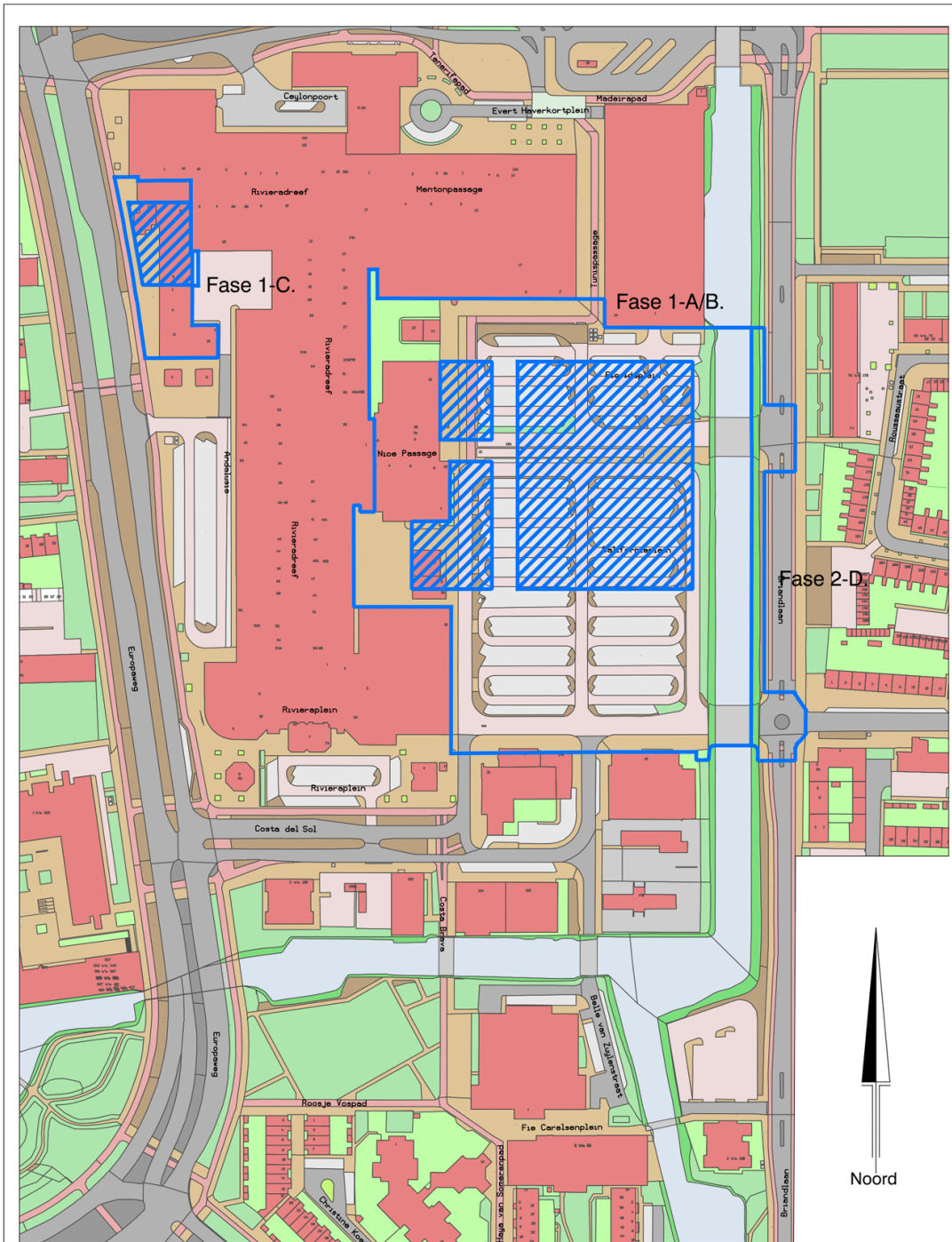
Cecile Hubers

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt	initiatief		2005 239370
Uitgangspunten ontwikkeling Slachthuisterrein	definitie		2011 139227
Stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein	ontwerp		2012 284277
Erfpachtbeëindiging Slachthuisterrein	ontwerp		2012 481866

Resultaat grondexploitatie 142 Slachthuisterrein negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde		83	22-	1.804	2.004	1.930
Eindjaar project			2017	2019	2021	2021



7. Stadsdeel Schalkwijk

7.1 Stadsdeelhart Schalkstad




Data Informatie en Analyse

Schalkwijk Schalkstad

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 39.550 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 12.398 m²



Schaal 1 : 2500 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16148

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Schalkstad heeft als doel om het winkelcentrum Schalkwijk om te vormen naar een kloppend stadsdeelhart. Op het parkeerterrein aan het Floridaplein/Californiëplein wordt een bouwblok toegevoegd met winkels, een parkeergarage en woningen. Aan de Nicepassage wordt winkeloppervlakte toegevoegd en een bioscoop. Ook aan de Andalusië zijde wordt winkeloppervlak toegevoegd.

Status van het project

Na de breuk met de ING heeft het project een doorstart gemaakt als Publiek Private Samenwerking tussen de Collectieve Vereniging van eigenaren van het winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) en de gemeente. Gezamenlijk is de Projectmaatschappij Schalkstadbeheer opgericht. Bij de doorstart is het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp+ als kader vastgesteld (2011/65989). Dit kader is ook vastgelegd in de structuurvisie Schalkstad (RB 11 april 2013). Tegen de achtergrond van de kredietcrisis is gewerkt aan een financieel haalbare grondexploitatie. De grondexploitatie is middels een raadsbesluit medio 2014 geopend. Deze grondexploitatie is anders dan de andere grondexploitaties. Reden hiervoor is dat de CV/BV de werkzaamheden verricht. De geldstromen lopen via de grondexploitatie van de gemeente. De gemeente voert tot 1 april 2016 een regierol, daarna wordt de grondexploitatie Schalkstad een gemeentelijke grondexploitatie. De raad heeft het bestemmingsplan inmiddels vastgesteld, maar het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Er loopt een bezwaarprocedure waarover medio 2016 uitspraak wordt verwacht.

In de grondexploitatie wordt gestreefd geen andere kosten dan voorbereidingskosten te maken, voordat er zekerheid is over de opbrengsten. Het bouwblok op het Floridaplein wordt, na uitspraak van de Raad van State, in 2016 op de markt gezet. Om de risico's zoveel mogelijk uit te sluiten, zijn er reeds (intentie)huurcontracten gesloten met mogelijke afnemers (o.a. retail, supermarktketens en een zorginstelling) die zich willen vestigen in de nieuwbouw. Deze huurcontracten worden meegegeven in de prijsvraag voor de ontwikkeling. Hiermee worden de risico's voor beleggers en ontwikkelaars minder, wat zich naar verwachting zal uiten in de grondopbrengst.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 2,17 miljoen opbrengst

MPG 2016 : 0,40 miljoen opbrengst

De opbrengst van de grondexploitatie is afgenomen door o.a.:

- Verhoging van de raming vtu kosten als gevolg van vertraging van project van circa 1 jaar.
- Verwerking van contractuele afspraken PS over een bijdrage aan de ontwikkeling van het plandeel Europaweg: de herontwikkeling en uitbreiding van bestaande panden voor de komst van een structuurversterkende nonfood-trekker.
- Verhoging van de raming voor de brug Floridaplein als gevolg van verbreding van de watergang.
- Verhoging van de ramingen bouw- en woonrijp maken met een indexering en een post onvoorzien.

Risico's

Dit project heeft verschillende risico's:

- Uitspraak Raad van State inzake het bestemmingsplan Schalkstad.
- Resultaten van de tender. Er zijn huurcontracten gesloten voor de nieuwbouw die deel uitmaakt van de prijsvraag, maar dit geeft geen zekerheid over de grondopbrengsten.
- De ontwikkeling van de parkeergarage maakt onderdeel uit van de prijsvraag en wordt na realisatie eigendom van de CVvE en de gemeente Haarlem. De financiering hiervan is nog niet definitief rond en kan daarmee invloed hebben op het moment van de prijsvraag.
- Het project is complex en omvat veel stakeholders. Dit kan vertraging in de planvorming en extra proceskosten met zich meebrengen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Circa 130 woningen (waarvan circa 66 zorgeenheden).
- Twee supermarkten
- Detailhandel
- Een parkeergarage voor circa 600 plaatsen
- Horeca
- Een bioscoop
- Herinrichting buitenruimte

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Ben Groeneveld

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Stadsdeelhart			2014 184918

Resultaat grondexploitatie 161 Schalkstad negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)



	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde					2.507-	-464
Eindjaar project					2017	2019

7.2 Europawijk Zuid




Data Informatie en Analyse

Europawijk zuid

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 71.900 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 473 m²
openbaar: 42%



Schaal 1 : 5000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16121

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Europawijk-Zuid ligt tussen het Engelandpark, de Italiëlaan en de Europaweg.

Status van het project

Ymere, Pré Wonen en de gemeente hebben de Samenwerkingsovereenkomst Europawijk-Zuid afgesloten. Het doel van de overeenkomst was voor 2015 de vastgestelde herstructureringsopgave op basis van de Toekomstvisie Europawijk Zuid te realiseren. Verder is in het Wijkcontract Europawijk 2008-2010 door het gemeentebestuur, de corporaties en (onder andere) de wijkraad afgesproken om de regie op de veiligheid en de leefbaarheid te vergroten. Onder de naam IVOREZ (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid) is de openbare ruimte in Europawijk-Zuid vernieuwd. Daarbij is ook de openbare ruimte tussen de transformatiegebieden, de Europavaart en het Heempark meegenomen. Vanuit de grondexploitatie Europawijk Zuid wordt een bijdrage geleverd aan de inrichting van het openbaar gebied.

De grondexploitatie Europawijk Zuid bestaat uit een aantal (her)ontwikkelingsprojecten, waarvan de meesten inmiddels zijn afgerond. Er wordt bekeken of de kavel Stockholmstraat mogelijkheden biedt voor collectief particulier opdrachtgeverschap. En verder moet het project Italiëlaan nog starten; Pré Wonen wil hier in 2016 nieuwe woningen bouwen. Het bouwplan is gewijzigd van 132 naar 84 woningen (vier torens van achttien woningen) hetgeen leidt tot een gewijzigd plan voor de inrichting van het openbaar gebied en een verminderde trafobijdrage van Pré. De bouw vindt grotendeels op eigen grond plaats. ter optimalisatie zal er een grondruil plaatsvinden. Het streven is de grondexploitatie zo snel mogelijk na afronding van de grondruil te sluiten.

Actuele projecten

Italiëlaan : Start bouw 2016.

Afgeronde projecten

Brusselstraat : Turks ouderencentrum.
Athenestraat : 27 woningen.
Rome/Warschaustraat : 34 woningen.
Laan van Berlijn : 48 woningen en kantoorruimte.
Openbare ruimte : De inrichting van de openbare ruimte rondom bovengenoemde locaties is afgerond, behoudens de locatie Italiëlaan.

Financieel resultaat

MGP 2015 : 0,14 miljoen opbrengst

MGP 2016 : 0,29 miljoen opbrengst

De opbrengst van de grondexploitatie is toegenomen door een aanpassing van de raming vtu.

Risico's

- Het gewijzigde aantal woningen leidt tot een verminderde trafobijdrage. Het streven is de inrichtingskosten voor het openbaar gebied af te stemmen op deze verminderde trafobijdrage. Hierop wordt actief gestuurd.
- De kosten voor het aanleggen van een gescheiden riool in de Kopenhagenstraat zijn niet opgenomen in de grondexploitatie. Hiervoor wordt een andere financiering gezocht.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Vastgoedlocatie	Aant. woningen sloop	Aant. woningen nieuwbouw
Italiëlaan (Blokken 1 t/m 4)	105	84
Brusselstraat (Blok 6)	0	6
Brusselstraat TOC (Blok 7) is gerealiseerd	5	30
Brusselstraat (Blok 8)	15	18
Athenestraat (Blok 10)	15	27
Romestraat (Blok 11), stil gelegd	0	2)
Romestraat/Warschaustraat (Blok 12)	49	36
Laan van Berlijn (Blok 14)	0	48
Openbare ruimte:		
Herprofilering Laan van Angers		
Aanleg 3 langzaam verkeersroutes door de wijk		
Herinrichting openbare ruimte rond vastgoedprojecten		
Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km-gebied		

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

In het uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ zijn de bovengenoemde deelgebieden benoemd als ontwikkellocaties voor woningbouw in diverse segmenten en maatschappelijke doeleinden. Deze ontwikkelingen passen binnen de sociale doelstelling van het Programma Schalkwijk 2000+.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Initiatiefase	105/2001	2001 189654
Vorbereidingskrediet project herontwikkeling Europawijk-Zuid	Vorbereidingsfase	240/2002	2002 183649
B&W Nota: Actualisatie raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken	Definitiefase	916/2006	2007 110550
Vaststelling grondexploitatie en kredietaanvraag Europawijk-Zuid	Definitiefase	184/2006	2006 246035
Kredietverlening Impulsgelden Europawijk-Zuid en terugtrekken bouwplannen voor Brusselstraat en Athenestraat	Uitvoeringsfase	082/2008	2008 87226
Uitvoeringskrediet Europawijk 2000-2010	Uitvoeringsfase	192/2008	2008 180639
Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk-Zuid; vrijgeven Voorlopig Ontwerp	Vorbereidingsfase		2009 89788
Vaststellen Definitief Ontwerp en aanvraag krediet "Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid" (IVOREZ) fase I en II	Vorbereidings- en uitvoeringsfase		2009 199325
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) een aanvraag krediet Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 166414
Kredietaanvraag Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 109940
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) en kredietaanvraag Fase IIIa (Italiëlaan - Oost) en VII (Laan van Angers) Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2011 102414
B&W Nota: Wijziging Definitief Ontwerp Wenenstraat	Uitvoeringsfase		2012 105052
Raad Vaststellen Stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan	vorbereidingsfase		2014 411629

Resultaat grondexploitatie

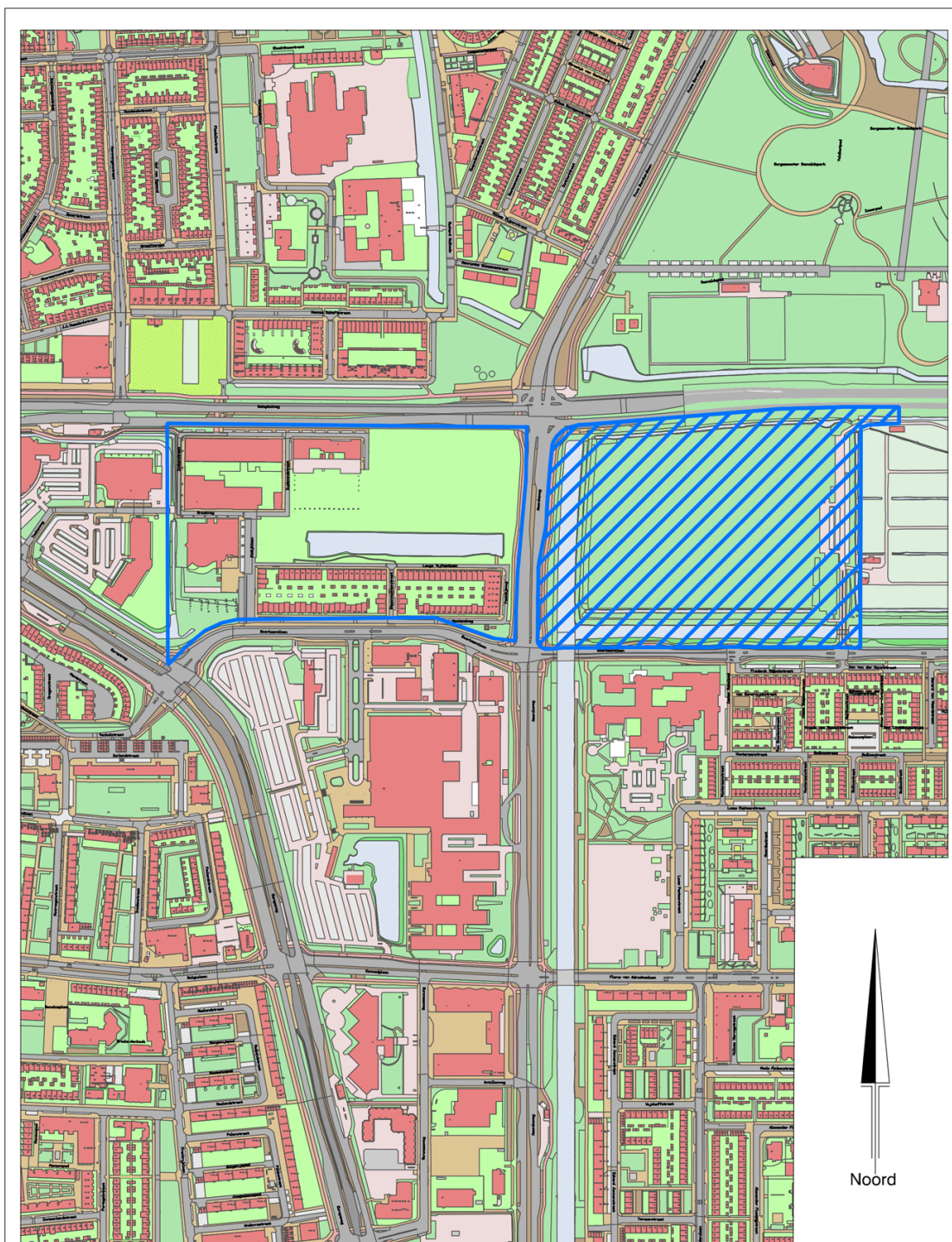
036 Europawijk Zuid

negatief = opbrengst

(bedragen x 1.000)



	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	70-	56	156-	396-	160-	-308
Eindjaar project	2013	2014	2014	2020	2017	2017

7.3 Entree 023




Data Informatie en Analyse

Entree

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 185.000 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 93.850 m²



Schaal 1 : 6000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16126

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project 023 / De Entree is gelegen tussen de Schipholweg en het Kennemer Gasthuis (locatie Zuid). Het totale plangebied beslaat circa 177.200 vierkante meter. Circa de helft hiervan wordt bebouwd, een derde deel wordt verhard en het resterende deel wordt ingericht met groen en water. De planontwikkeling omvat circa 720 woningen en een kinderdagverblijf.

Status van het project

Slokker Vastgoed, Bouwfonds, BAM en Ymere hebben de Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V (OC) opgericht. Eind 2007 hebben de gemeente en de OC een overeenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied gesloten. Kern van de overeenkomst is een complete levering van de bouwpercelen inclusief de in te richten openbare ruimte. De OC geeft de percelen uit en richt de openbare ruimte in en levert het openbaar gebied terug in de gemeente.

In 2008 is de eerste fase van het plangebied, het westelijk deel, uitgegeven. De grond is door de ontwikkelaar verdeeld in de bouwblokken. Ongeveer de helft van de woningen is inmiddels gebouwd. De planning is dat het laatste bouwblok in 2019 gereed zal zijn.

In 2013 heeft de OC aangegeven geen mogelijkheid meer te zien de oost fase af te nemen tegen de destijds afgesproken condities. Partijen zijn in minnelijk overleg tot een aanvulling op de bestaande overeenkomst gekomen. De afname- en betalingstermijnen en het bouwprogramma zijn gewijzigd. Het Masterplan en bestemmingsplan zijn hierop aangepast. Deze zijn inmiddels goedgekeurd door de raad.

De grond zal in maximaal 10 fasen afgenomen en bebouwd worden (planning 2016 t/m 2025).

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

In het totaalplan (West en Oost) komen 145 woningen in het sociale segment (80 sociale huur en 65 sociale koop).

Woningbouw West

W2 : 22 eengezinswoningen en zorghotel St. Jacob (gereed).

W3 : 60 appartementen en 26 eengezinswoningen (2017).

W4 : 60 appartementen en 12 eengezinswoningen.

W5 : 40 appartementen (gereed maart 2016).

W6 : 60 - 70 appartementen of kinderdagverblijf en horeca.

W7 : 47 eengezinswoningen (gereed).

W8 : 21 appartementen en 32 eengezinswoningen (gereed).

Woningbouw Oost

Het stedenbouwkundig masterplan en het bestemmingsplan en de grondverkoop zijn inmiddels vastgesteld door de raad. Er is een principe verkaveling opgenomen voor 375 tot 425 woningen.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 11,54 miljoen opbrengst

MPG 2016 : 12,02 miljoen opbrengst

De opbrengst van de grondexploitatie is toegenomen als gevolg van het bijstellen van diverse ramingen.

Risico's

De kwalitatieve randvoorwaarden zijn opgenomen in de overeenkomst en worden bewaakt door de gemeente.

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

De Entree 023 is een deelproject van het Programma Schalkwijk 2000+.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Schipholweg e.o.: deelplan Noordstrook Schalkwijk, Topsport- en evenementenhal		CB	1999 221340
Startnotitie en eerste aanpak Noordstrook Schalkwijk	Vorbereidingsfase	CB	2000 186141
Grondexploitaties/voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Definitie- en voorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Uitvoeringskrediet bouwrijp maken westelijk 023 Haarlem	Realisatiefase	176/2004	2004 218308
Projectopdracht initiatief fase twee nieuwe VMBO-scholen	Initiatief fase	243/2004	2004 218472
Masterplan 023 Haarlem definitief	Ontwerpfase	196/2005	2005 240104
Vaststellen Voorlopig Ontwerp en kredietaanvraag herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex	Ontwerpfase	168/2006	2006 245624
Koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelmaatschappij 023 Haarlem C.V.		242/2007	2007 227049
Vaststelling bestemmingsplan "Haarlem 023"		2009 /186957	2009 186957
Uitvoeringskrediet 2010-2012 project 023 Haarlem		2010/ 380596	2010 380596
Aanvullende koopovereenkomst Entree			2014 93972

Resultaat gronde exploitatie Entree Consolidatie Oost en West negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)

	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	21.179-	19.014-	22.740-	22.233-	19.736-	17.794-
Eindjaar project	2019	2019	2019	2021	2025	2025

10.3a Entree 023 Oost

Financieel resultaat

MPG 2016 : 4,71 miljoen tekort

Risico's

De kwalitatieve randvoorwaarden zijn opgenomen in de overeenkomst en worden bewaakt door de gemeente.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper

10.3b Entree 023 West

Financieel resultaat

MPG 2016 : 16,84 miljoen opbrengst.

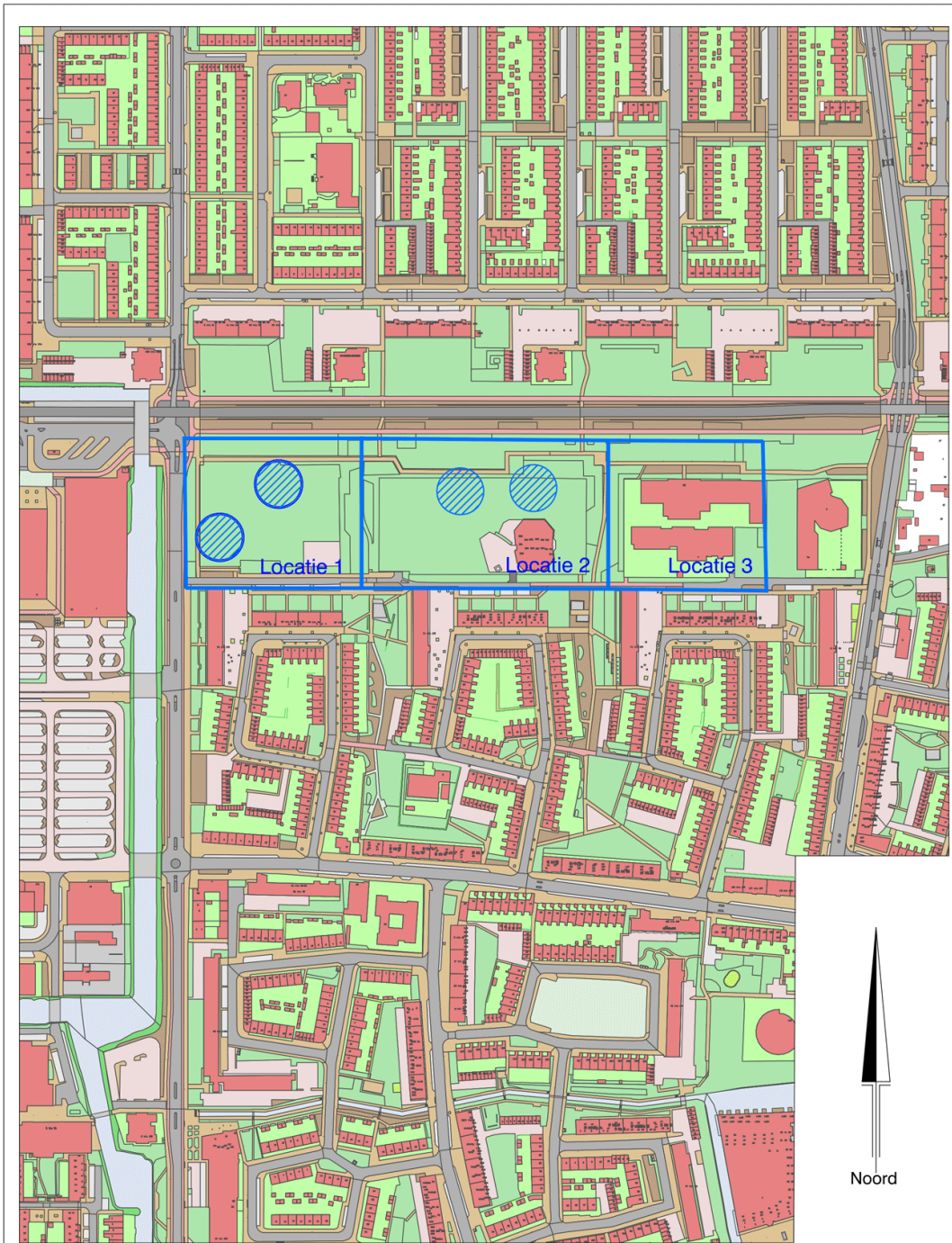
Risico's

De kwalitatieve randvoorwaarden zijn opgenomen in de overeenkomst en worden bewaakt door de gemeente.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon



Arnoud Kuiper

7.4 Aziëweg




Data Informatie en Analyse

Azieweg

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 48.500 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 3800 m²



Schaal 1 : 4000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16123

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Aziëweg is gelegen in Schalkwijk tussen de Aziëweg en het Spijkerboorpad. Het plangebied beslaat 48.500 vierkante meter, waarvan circa de helft wordt aangelegd als openbaar gebied (parkontwerp). Op deze locatie is de bouw van vijf appartemententorens gepland, waarmee deze locatie een belangrijke bijdrage levert aan de woningvoorraad in Haarlem.

De ontwerpfase van het park is nog niet afgerond omdat het ontwerp door belanghebbenden ter discussie werd gesteld. Wanneer de kavels verkocht zijn, kan de gemeente ontwerpfase vervolgen.

Status van het project

Locatie 1

De raad heeft recent ingestemd met de verkoop van kavel A en B aan PréWonen. Er wordt een appartemententoren met 68 sociale koopwoningen en een toren met 54 huurappartementen gebouwd. De verkoop van de woningen is inmiddels gestart. De planning is dat de bouw in juni 2016 aanvangt.

Locatie 2

Het appartement complex met 96 zorgwoningen van Stichting Sint Jacob is in 2015 in gebruik genomen. De verkoop van Kavel C en D voor de bouw van twee appartement torens wordt in 2016 opgestart.

Locatie 3

Op locatie 3 staan gebouwen die benut worden voor tijdelijke functies.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 7,82 miljoen tekort

MGP 2016 : 7,48 miljoen tekort

Het tekort van de grondexploitatie is afgenomen doordat de markt voor woningbouw aantrekt en de grond eerder verkocht kan worden. Het project heeft hierdoor een kortere looptijd en een lager renteverlies.

Risico's

- De boekwaarde op dit complex is hoog, waardoor de rentelasten fors zijn. Het streven is de resterende kavels in 2016 te verkopen, waardoor grondafname in 2017 kan plaatsvinden.
- Na afronding van de verkopen is het doel de grondexploitatie zo snel mogelijk te sluiten.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Ruim 230 appartementen in het sociale en middel dure huur- of koopsegment.
- Een woon-zorgcomplex van circa 96 wooneenheden.
- De herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw in de vorm van een parklandschap.

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

De ontwikkellocatie Aziëweg is binnen het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ bestemd als woningbouwlocatie. De kwaliteit van de woningbouw is één van pijlers onder het project 'Parels in het groen'.

Het streven van de bouwplannen was: gemengd wonen met zorg op maat en daarmee meer mogelijkheden voor bewoners om zelf te beschikken over de inrichting van hun leven. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de sociale doelstelling van het Programma Schalkwijk 2000+.

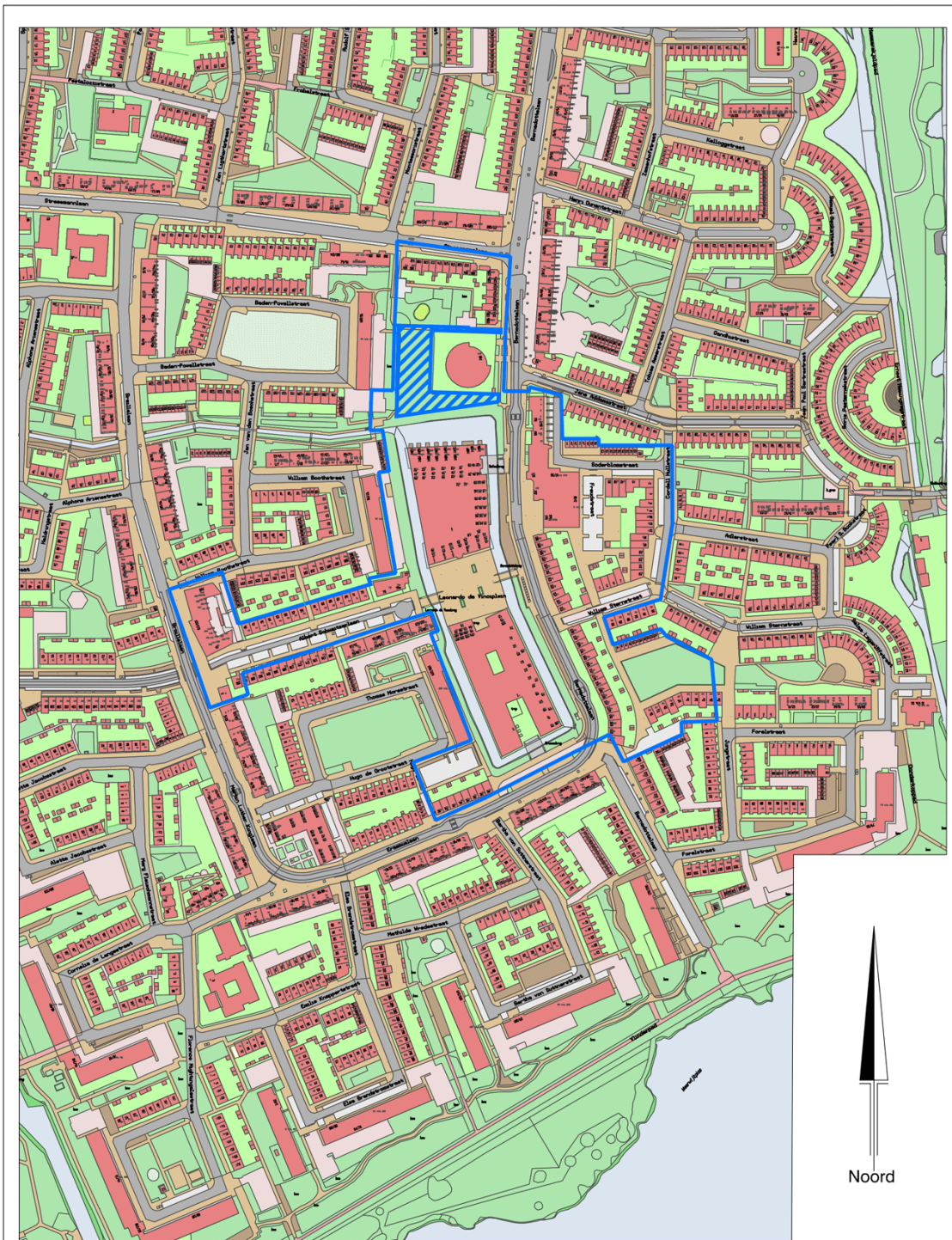
Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+		105/2001	2001 189654
Kredietaanvraag aankoop Briandlaan 1		180/2002	2002 183651
Grondexploitatie Aziëweg gestart, VTU	Definitiefase	255/2005	2005 240198
Kredietaanvraag Sloop Briandlaan 1, VTU		059/2007	2007 110769
Kredietaanvraag VTU	Ontwerpfase	159/2007	2007 158747
Kredietaanvraag Aziëweg, ontwerp fase 2	Ontwerpfase	100/2009	2009 104763
Aziëweg locatie 2, ontwikkeling zorg- en aanleunwoningen	Uitvoeringsfase		2012 168378



Resultaat grondexploitatie						
042 Aziëweg						
negatief = opbrengst						
(bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	4.043	5.443	5.497	7.228	11.003	9.101
Eindjaar project	2013	2016	2016	2020	2021	2020

7.5 Meerwijk-Centrum




Data Informatie en Analyse

Meerwijk Centrum

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 74.400 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 2.280 m²



Schaal 1 : 4000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16122

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Meerwijk Centrum is gelegen in Schalkwijk en bestaat uit de onderstaande deelprojecten, welke grotendeels afgerond zijn.

Status van het project

Actuele project

Binnen Meerwijk zal Ymere de bouw van circa 32 eengezinswoningen op de hoek Stresemanlaan/Bernadottelaan gaan starten. Het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie is inmiddels vastgesteld en Ymere streeft ernaar de grond in 2016 af te nemen. Dit is mede afhankelijk van het tijdig indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en een voorspoedige verkoop van de woningen.

Afgeronde projecten

- Eiland Meerwijk Centrum: plein, parkeergarage, winkels, school, woningen
- Woningbouw langs Bernadottelaan.
- Woningbouw achter Bernadottelaan.
- Woningbouw hoek Braillelaan/Albert Schweitzerlaan.
- Woningbouw (gebouw Loevestein, mede voor zorg Nieuw Unicum) bocht M.L. Kinglaan en Erasmuslaan.
- Reconstructie Albert Schweitzerlaan.
- Reconstructie Bernadottelaan.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 5,54 miljoen tekort

MPG 2016 : 6,04 miljoen tekort

Het tekort van de grondexploitatie is toegenomen door verlenging van de looptijd (extra jaar rentelasten) en een administratieve correctie. Een (gemeentelijke) subsidie is conform de aangescherpte regelgeving van het BBV niet meer binnen de grondexploitatie geraamd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde eindresultaat van het project is:

Woningbouw sociale huur	60 woningen
Woningbouw koop midden	85 woningen
Woningbouw koop duur	170 woningen
Woningbouw bijzondere projecten	138 woningen
Detailhandel (Vomar)	3.150 m2 bvo
Brede School, ontmoetingscentrum, kinderdagverblijf	3.050 m2 bvo

Risico's

De onderhandelingen zijn afgerond en de koopovereenkomst wordt ter instemming aan de raad voorgelegd. Bij een spoedige verkoop van de woningen, kan Ymere de grond nog voor eind 2016 afnemen. Het streven is de grondexploitatie dan zo spoedig mogelijk te sluiten om verdere negatieve rentelasten te voorkomen.

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

De bovengenoemde (gerealiseerde) projecten passen binnen de sociale doelstelling van het Programma Schalkwijk 2000+.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

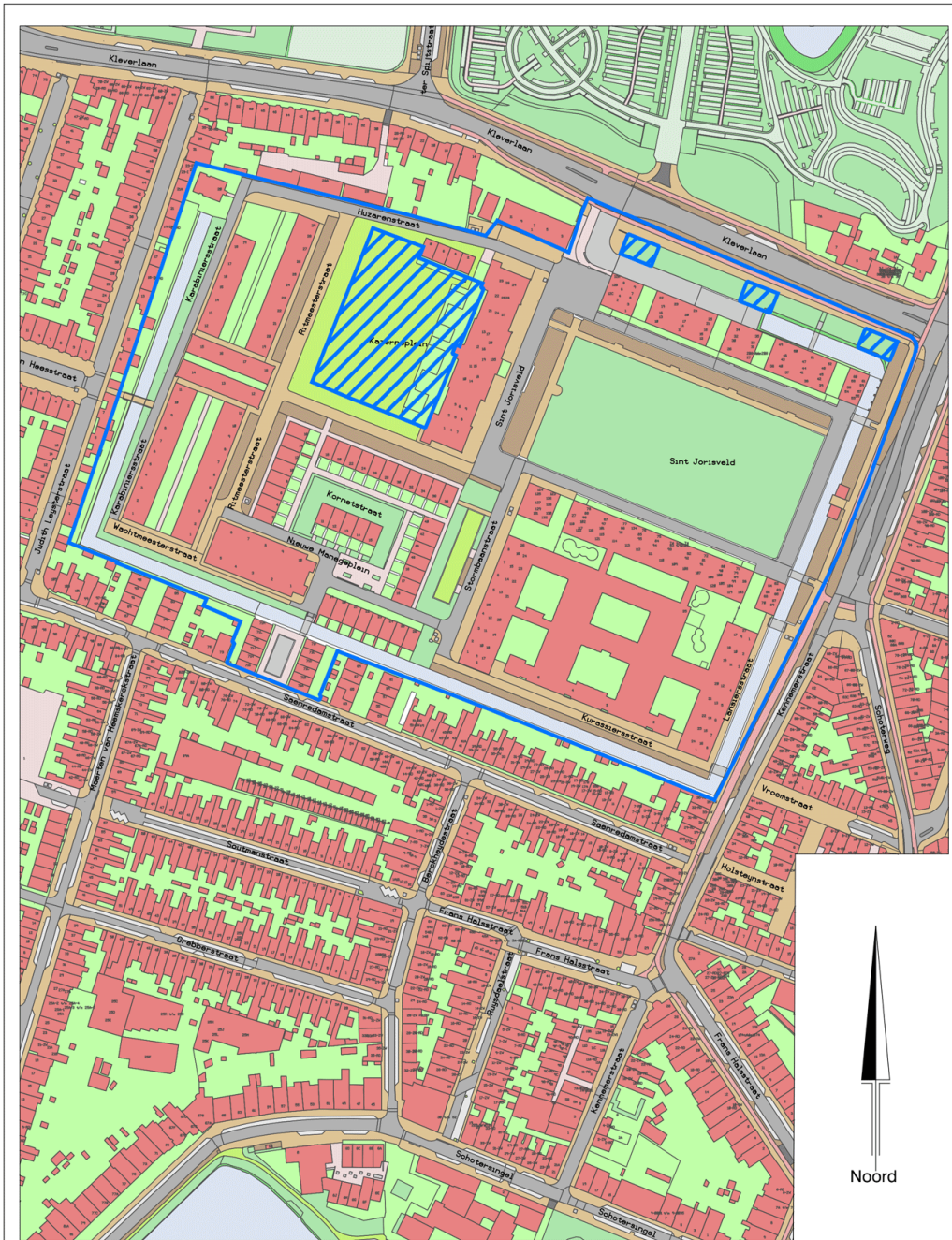
Arnoud Kuiper

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Verwerving Schalkereerf	Initiatiefase	1999/279	1999 221546
Vorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Definitiefase	2000/110	2000 187191
Projectopdracht Meerwijk-Centrum	Vorbereidingsfase	2000/327	2000 186770
Vorbereidingskrediet voorlopige ontwerpfasie project Meerwijk-Centrum	Ontwerpfase	2001/84	2001 189415
Intentieovereenkomsten project Meerwijk- Centrum	Vorbereidingsfase	2001/101	2001 189653
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Vorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Verwerving W. Sternstraat 2	Vorbereidingsfase	2001/189	2001 189361
Beslisdocument start ontwerpfasie Meerwijk- Centrum (incl. voorbereidingkrediet)	Ontwerpfase	2002/173	2002 182681
Vorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Vorbereidingsfase	2002/261	2002 183771
Aanvraag Uitvoeringskrediet Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	110/2004	2004 218523
Vaststelling bestemmingsplan Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	192/2004	2004 218309
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2005-2006	Uitvoeringsfase	005/2006	2006 240459
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2007-2008	Uitvoeringsfase	007/2007	2007 110713

Resultaat grondexploitatie 043 Meerwijk Centrum negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	5.242	5.138	4.954	5.564	6.411	6.791
Eindjaar project	2013	2014	2014	2015	2017	2018

8. Stadsdeel Noord

8.1 Ripperda



Data Informatie en Analyse

Ripperda

- Exploitatiegebied
opp= +/- 75.650 m²
- Uitgeefbaar
opp= +/- 4.850 m²



Haarlem

Schaal 1 : 2500

Datum 01-03-2015

Get. EW

Tekening nummer: 16124

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

* Postbus 511, 2003 PB Haarlem



Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het Ripperda-complex in Haarlem-Noord is een oud militair complex dat is herontwikkeld tot een nieuwe woonwijk. Het totale oppervlak van het Ripperda-complex is 7,5 hectare.

Status van het project

De eerste twee fasen van het project zijn afgerond. Het verpleegtehuis, de huur- en koopwoningen op het voorterrein, de woningen in de voormalige stallen op het achterterrein en het hoofdgebouw zijn bewoond. De commerciële ruimte in het hoofdgebouw en het Groenhof zijn verkocht.

Fase drie van het project (de laatste fase) bestaat uit een aantal woonblokken op het achterterrein en langs de Kleverlaan. Het deel Zuidhof is gerealiseerd en bewoond. De verkoop van de resterende woonblokken, de Westhof, is in 2012 opgestart. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden zijn alleen de vier eengezinswoningen Westhof E2 verkocht en gerealiseerd. De verkoop van de grond voor de overige woningen (38 appartementen en 6 twee onder een kapwoningen) is in 2014 opgeschort. In 2015 zijn contractueel afspraken met de ontwikkelcombinatie gemaakt over de uitstelperiode. Met de aantrekkelijke woningmarkt zal het appartementencomplex naar verwachting in de eerste helft van 2016 opnieuw in de verkoop genomen worden. De verkoop van de twee onder een kap woningen aan de Kleverlaan zal verder onderzocht worden.

Na realisatie van het appartementencomplex kan de aanleg van de openbare ruimte worden afgerond.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 2,88 miljoen opbrengst
MPG 2016 : 3,41 miljoen opbrengst

De opbrengst van de grondexploitatie is toegenomen door o.a.:

- Verlaging van de vtu kosten; diverse projectfasen namen minder tijd in beslag dan was geraamd.
- De grondopbrengst wordt verhoogd conform contractuele afspraak; er worden geen sociale woningen gerealiseerd in het appartementencomplex.
- De grondopbrengst voor het appartementencomplex wordt eerder verwacht (2017 i.p.v. 2019).

Risico's

Er zijn slechts beperkte risico's voor dit project. De gemaakte en nog te maken kosten worden gedekt uit de al gerealiseerde opbrengsten

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Een mooie nieuwe woonwijk bestaande uit:

Een verpleegtehuis

Een kinderdagverblijf

Commerciële ruimten

Koopwoningen : 298 stuks

Huurwoningen : 79 stuks

Parkeergarage : 850 plaatsen

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Hans Vriend

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Selectie projectontwikkelaar Ripperda		371/1999	1999 222145
Ontwikkelingsovereenkomst Ripperda		219/2000	2000 157651
Startdocument parkeergarage project Ripperda en aanvraag Voorbereidingskrediet parkeergarage	Initiatief	251/2001	2003 216149
Reconstructie Kleverlaan/Schoterweg	Realisatie	110/2003	2004 217994
Planontwikkeling en begeleiding realisatie Ripperda	Uitvoering	237/2004	2004 217994
Uitvoeringsbesluit parkeergarage Ripperda: financieel	Uitvoering	11/2004	2004 218553
Uitvoeringskrediet Ripperda 2005-2009	Realisatie	258/2005	2005 240232
Overeenkomsten Ripperda fase I aan Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V. (OCR)	Uitvoering	181/2005	2005 198878
Verkoopovereenkomsten fase II Ripperda	Realisatie	128/2006	2006 246232
Definitief Ontwerp (DO) buitenruimte Ripperda	Ontwerp	183/2006	2006 246034
Verkoop hoofdgebouw Ripperda	Realisatie	122/2007	2007 111555
Instemming raad verkoopovereenkomst huurwoningen Ripperda blok J1, J2, C	Realisatie	16/2008	2007 215626
Uitvoeringskrediet Ripperda 2009-2012	Realisatie	50/2009	2009 54683
Uitvoeringskrediet Ripperda laatste fase	Realisatie	2010/37702 2	2010 412318
Verkoop laatste fase Ripperda	Realisatie	2012/47597	2012 357289
Bestuursrapportage 2013-2			2013 471067
Aanvullende overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject	Realisatie	2015/16336	



Resultaat grondexploitatie 017 Ripperda negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	4.924-	4.583-	4.581-	3.502-	3.861-	4.148-
Eindjaar project	2014	2014	2019	2020	2020	2020

8.2 Deliterrein



Data Informatie en Analyse

Deli - terrein

-  Exploitatiegebied
opp = +/- 11.702 m²
-  Uitgeefbaar
opp = +/- 8.228 m²



Schaal 1 : 2500	Datum 01-03-2016	Get. EW	Tekening nummer: 16134
Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *		Dia@haarlem.nl	

Ruimtelijke analyse

Het Deliterrein (voormalig gasfabriekterrein) is een herontwikkelingslocatie in het kader van de stadsvernieuwing en is gelegen aan de Spaarndamseweg, Delistraat en de Transvaalstraat. Het terrein zal worden ontwikkeld tot woningbouw.

Status van het project

Alle verwervingen zijn afgerond. De opstallen zijn gesloopt en de sanering van het terrein is in 2014 gereed. Hiermee heeft de gemeente voldaan aan de voorwaarden uit het convenant met de Provincie. De provincie heeft aanzienlijk bijgedragen in de saneringskosten.

In 2007 is een Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) vastgesteld voor een integrale ontwikkeling van het Deliterrein en het voormalig Shellterrein, Pré Wonen en AM (eigenaar vm Shell) zouden samen deze integrale ontwikkeling op zich nemen. Partijen zijn niet tot overeenstemming gekomen. Eind 2013 heeft een 7 tal ontwikkelaars zich gemeld en op verzoek van de gemeente een visie op de herontwikkeling te geven. AM is uiteindelijk de partij waarmee de gemeente de vrijblijvende verkenning wenst voort te zetten. De intentieovereenkomst is door AM ondertekend. Deze overeenkomst wordt aan het gemeentebestuur voorgelegd.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 1,95 miljoen tekort

MPG 2016 : 2,03 miljoen tekort

Het tekort van de grondexploitatie is toegenomen door onvoorziene kosten (hoge WOZ aanslag). De bezwaarprocedure tegen de hoogte van deze aanslag loopt nog.

Risico's

Er is een intentie overeenkomst getekend door ontwikkelaar AM. Dit hoeft niet automatisch tot een anterieure overeenkomst te leiden.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Eengezinswoningen : 58

Appartementen : 16-20

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

De ontwikkeling van het Deliterrein draagt bij tot het Programma Stadsvernieuwing en Leefbaarheid.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Hans Vriend

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskosten project Deliterrein	Vorbereidingsfase	262/1999	1999 221749
Definitiefase Deliterrein	Vorbereidingsfase		2000 186795
Doorstart project Deliterrein			2002 183175
Vorbereidingsbesluit Deliterrein	Vorbereidingsfase		2004 217633
Krediet ontwerpfase project Deliterrein	Ontwerpfase	219/2004	2004 218475
Kredietaanvraag Deliterrein	Realisatiefase	104/2005	2005 240226
Vaststelling SPvE	Ontwerpfase		2007 166082
Aankoop Transvaalstraat 5 t/m 13	Realisatiefase		2009 44726
Krediet aankoop Transvaalstraat 3	Realisatiefase	038/2009	2009 43535

Resultaat grondexploitatie

079 Deli
negatief = opbrengst
(bedragen x 1.000)



	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	857	2.781	2.646	2.357	2.485	2.373
Eindjaar project	2015	2021	2021	2019	2019	2019

8.3 Badmintonpad




Data Informatie en Analyse

Badmintonpad

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 45.048 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 5.100 m²



Schaal 1 : 5000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16125

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Op de plek waar de honk- en softbalaccommodatie Kinheim was gelegen, heeft de raad in 2004 ingestemd met de bouw van een VMBO school, sportgelegenheid en woningbouw. De beoogde woontoren is in de commissievergadering op 23 april 2009 vervallen. Op de voormalige woonlocatie wordt nu gedacht aan de bestemmingen maatschappelijk, sport en dienstverlening.

Status van het project

In 2011 is de VMBO school officieel geopend. De bouw van de gymzalen is afgerond en de openbare ruimte is voor een groot deel ingericht. In 2013 is het krediet verstrekt voor de bouw van de multifunctionele sporthal. Stichting Duinwijck zal als hoofdhuurder de hal gaan exploiteren. Tot de oplevering van de nieuwbouw blijft de bestaande openbare ruimte gehandhaafd. De stichtingskosten voor de hal vallen buiten de grondexploitatie. De verwerving van de oudbouw, de sloop en het bouwen woonrijp maken onderdeel uit van de grondexploitatie. De nieuwbouw van de multifunctionele hal zal deels op een andere plek gerealiseerd worden dan oorspronkelijk gepland. Hierdoor resteert er een betere kavel voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om het perceel Badmintonpad 5/Bakker Vastgoed te verwerven.

Financieel resultaat

MPG 2015 : 2,86 miljoen tekort
MPG 2016 : 3,00 miljoen tekort

Het tekort van de grondexploitatie is toegenomen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door een wijziging in de planning en de omslagrente.

Risico's

- De school en de gymzalen zijn gerealiseerd. Het ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied moet nog worden aanbesteed. Het uiteindelijk ontwerp, de kwaliteit en de parkeernormering heeft consequenties voor het uitgeefbare vierkante meters en daarmee de opbrengsten.
- De grondprijs is naar beneden bijgesteld naar de grondprijs maatschappelijke doeleinden.
- Voor de herontwikkeling van perceel Badmintonpad 5 zal ook onderzocht worden of de markt dit kan oppakken.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

In vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo).

VMBO	ca. 16.804 m ²
Multifunctionele sporthal	ca. 1.955 m ² grond (voorbereidingsfase)
Maatschappelijk/sport/dienstverlening	ca. 3.145 m ² grond

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

De nieuwe VMBO-school maakt het mogelijk om het beroepsonderwijs in Haarlem te versterken. De school biedt plaats aan 900 leerlingen die gehuisvest waren in het Sterrencollege aan de Verspronckweg en de Lieven de Key aan de Korte Verspronckweg. Beide locaties zijn vrijgekomen ten behoeve van woningbouw. Daarnaast creëert de ontwikkeling Badmintonpad ruimte voor een nieuw sportcentrum waarin plaats is voor badminton, gymzalen en fitnessruimte.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

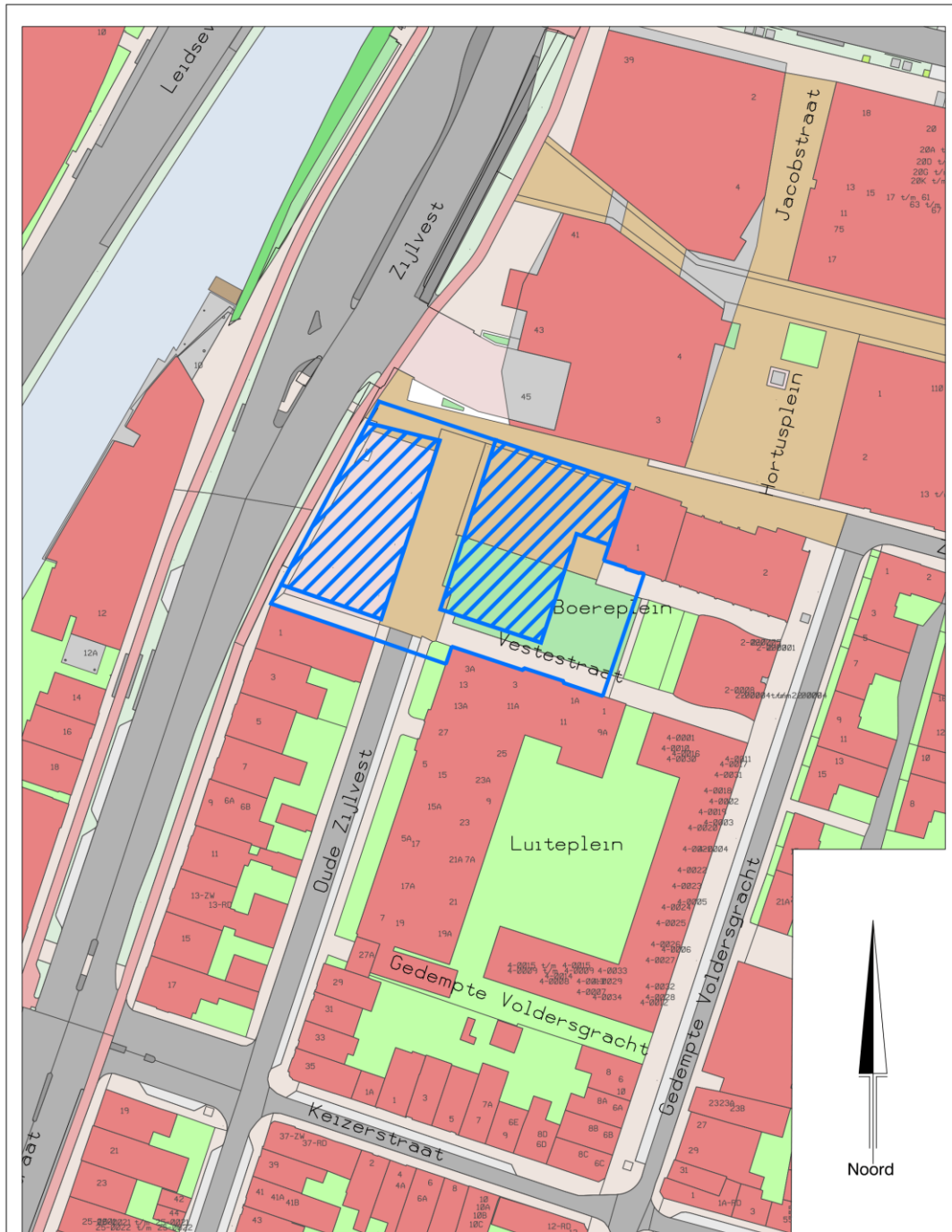
Hans Vriend

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht initiatief fase twee nieuwe VMBO-scholen		RB 243/2004	2004 218472
Kredietaanvraag VMBO-scholen		RB 154/2004	2004 218244
Definitiefase "Twee nieuwe VMBO-scholen": kredietaanvraag en deelprojecten		RB 252/2005	2005 239924
Kredietaanvraag op basis van PvE "VMBO-Oost en -West", tevens afsluiten van de definitiefase "Twee nieuwe VMBO-scholen"		RB 125/2006	2006 245913
Kredietaanvraag ontwerp en uitvoering project "Twee nieuwe VMBO-scholen"		RB 92/2007	2007 110747
Besluit sportontwikkeling Badmintonpad parallel aan de realisatie nieuwbouw Sterrencollege aan het Badmintonpad		RB 93/2007	2007 110748
Aanvullend krediet, nieuwbouw VMBO		RB 103/2008	2008 91028
Voortgang VMBO vernieuwt		Collegebesluit 2008/223080	2008 231608
Voorstel ontwikkelingen Badmintonpad		Collegebesluit 2009/18273	2009 48014
Vaststelling bestemmingsplan Badmintonpad			2010 339477
Vorbereidingskrediet Multifunctionele sporthal Duinwijk			2013 261967
Verhuur en exploitatie Multifunctionele sporthal Duinwijk			2013 520442
Aanvraag bouwkrediet multifunctionele sporthal Duinwijk			2013 025074

Resultaat grondexploitatie 0157 Badmintonpad negatief = opbrengst (bedragen x 1.000)						
	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde	2.677	3.020	2.994	2.951	3.315	3.240
Eindjaar project	2014	2015	2015	2016	2017	2017



9. Stadsdeel Centrum

9.1 Raaks 3e fase




Data Informatie en Analyse

Raaks

-  Exploitatiegebied
opp= ca. 2404 m²
-  Uitgeefbaar
opp= ca. 1317m²



Schaal 1 : 1000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16161

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Raaks 3^e fase is gelegen in de binnenstad aan de Zijlvest tussen de Raakspoort, Jopenkerk en de voormalige HBS-B.

Status van het project

Tijdens de kredietcrisis is afgezien van de bouw van de derde en laatste fase van het Raaksgebied. Dit had tot gevolg dat een perceel bouwgrond enige jaren heeft braakgelegen. Om te profiteren van de aantrekkelijke woningmarkt is op 31 maart jl. de grondexploitatie Raaks 3^e fase geopend. Er zal een openbare aanbestedingsprocedure voor de verkoop van de grond gestart worden (woningbouw), voor de uitvoering van de civiele werkzaamheden (o.a. aanleg openbaar gebied) en voor de realisatie van een openbare fietsenstalling.

Financieel resultaat

MPG 2016 : € 0,01 miljoen opbrengst

Risico's

De risico's voor de gemeente kunnen als volgt worden omschreven:

- Tijd: gebrek aan voortgang kan leiden tot uitstel van de gebiedsontwikkeling Raaks 3^e fase en tot latere inkomsten door grondverkoop (inschatting: laag risico);
- Geld: de markt heeft onvoldoende investerend vermogen of vertrouwen in het complex en/of de locatie, met gevolgen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling en de inkomsten voor de gemeente (inschatting: laag/gemiddeld risico);
- Kwaliteit: een verkoop levert niet het beste plan en/of de beste partij op. Voorkomen moet worden dat de gemeente vastzit aan een slechte of suboptimale bieding (inschatting: gemiddeld risico);
- Juridisch: de verkoop leidt tot procedures van afgefallen partijen (inschatting: gemiddeld risico);
- Bedrijfsmatig: de keuze voor een partij leidt niet tot realisatie van het plan, bijvoorbeeld door een faillissement van de partij of onvoldoende afzetmogelijkheden (inschatting: laag risico);
- Procedureel: de omgevingsvergunning wordt niet afgegeven (inschatting: laag risico);
- Mogelijke bezwaren uit de buurt, directe omgeving.

Risicobeheersing

Om vertraging of het niet realiseren van dit project zo veel mogelijk te voorkomen, worden bovenstaande risico's expliciet betrokken bij de verdere uitwerking van de verkoop en aanbesteding. Dat kan door de marktpartijen in de procedures (enige) vrijheid te bieden om tot een haalbare business case te komen en tegelijkertijd te selecteren op partijen die dit project kwalitatief hoogwaardig kunnen realiseren/waarmaken.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Circa 30 woningen en circa 1.000 inbandige stallingsplaatsen voor fietsen.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Fjodor Molenaar

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Raaks 3 ^{de} fase	voorbereidingsfase		2016/35903

Resultaat grondexploitatie**163 Raaks****negatief = opbrengst****(bedragen x 1.000)**

	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014	MPG 2015	MPG 2016
Resultaat eindwaarde						-13
Eindjaar project						2019

Bijlage 1 Begrippenlijst

- **Actualisatie:** tijdens het jaar de stand van de actuele Grex inpassen.
- **Algemene Reserve:** reserve van de Algemene dienst.
- **Apparaatskosten (VTU):** kosten die worden gemaakt ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van een plan. Er worden twee soorten apparaatskosten onderscheiden: apparaatskosten intern en extern (bijvoorbeeld die van een stedenbouwkundig bureau).
- **Autonome mutaties:** de wijzigingen in plansaldi, waarop geen invloed kan worden uitgeoefend, zoals prijspeilcorrecties, een aanpassing van de datum contant en een toerekening van rentelasten.
- **Bestemmingsreserve:** een reserve, waarvan de bestedingsrichting is vastgelegd.
- **Overige uitgaven:** kosten die niet onder de andere posten (verwerving, tijdelijk beheer, sloop, openbare werken en bodem) kunnen worden opgebracht. De bijzondere kosten zijn verder onderverdeeld in landmeetkundige kosten en overige bijzondere kosten (bijvoorbeeld de dekking van de onrendabele top van sociale woningen, kosten voor archeologie en andere).
- **Boekwaarde:** de som van de investeringen en opbrengsten op 1 januari van een bepaald jaar, zoals deze in de administratie is vastgelegd.
- **Bouwrijp maken:** de grond geschikt maken voor uitgifte om gebouwen te kunnen realiseren door allereerst te slopen en op te ruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen enzovoorts en vervolgens door het uitvoeren van grondwerk (bijvoorbeeld ophogen, egaliseren en andere).
- **Bovenwijkse voorzieningen:** voorzieningen die niet direct aan een bepaald plangebied toegerekend kunnen worden.
- **Cashflow (kasstroom):** de som van nettowinst en afschrijvingen.
- **Civieltechnische werken (bouw- en woonrijp maken):** werkzaamheden die er toe leiden, dat er sprake is van grond die ondergronds en bovengronds obstakelvrij is en van te bebouwen gronden die op een goede wijze zijn ontsloten en kunnen functioneren. Hierbij moet worden gedacht aan de aanleg van wegen, riolering, groenvoorzieningen en waterpartijen, met alles wat daar - in het openbaar gebied - bij hoort.
- **Complex:** een geheel dat bij elkaar hoort voor wat betreft geïnvesteerd vermogen, kosten en opbrengsten.
- **Contante waarde:** de waarde van toekomstige kasstromen, die zijn uitgedrukt in de geldwaarden van nu, met behulp van een rentefactor.
- **Eindwaarde:** de waarde van kasstromen, die zijn uitgedrukt, per einddatum van het project.
- **Gesloten grondbalans:** grond die uit een locatie is vrijgekomen door ontgraving elders en op een locatie opnieuw is te gebruiken, oftewel het hergebruiken van grond van elders.
- **Graszaadscenario:** een werktitel voor een conservatieve waardering van het projectresultaat. De standaardregel is: kostenprognoses verhogen met 15%, opbrengstverwachtingen van woningprogramma's verlagen met 15%, en het moment van de uitgifte uitstellen met 5 tot 8 jaar.
- **(Grond)exploitatiegebied:** de uit te geven terreinen en het openbaar gebied dat noodzakelijk moet worden aangepakt om de terreinen te kunnen uitgeven. Oftewel het netto plangebied, het plangebied minus de te handhaven elementen.
- **(Grond)exploitatiegrens:** het gebied waar binnen de grondkosten en de grondopbrengsten worden gerealiseerd. Binnen de exploitatiegrens wordt het grondgebruik bepaald.
- **Grondbeleid:** het geheel aan geschreven en ongeschreven spelregels en door overheden gehanteerde beleidsstrategieën ten aanzien van de grondmarkt (oftewel het geheel van instrumenten dat wordt ingezet).
- **Grondexploitatie:** het proces van de productie en daarmee ook van de prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen voor de bouwrijpe grond, dat deze op het juiste tijdstip op de markt wordt gebracht (2).
- **Grondexploitatiebegroting:** het vastgestelde totaal van begrotingen voor kosten en baten per plan, waarvan het resultaat is vastgelegd in een plansaldo.
- **Grondgebruik:** de functie die op het betreffende kavel wordt toegepast: water, groen, verharding, openbare ruimte, bebouwd, etc
- **Grondkosten:** kosten die samenhangen met de productie van uitgeefbare grond.
- **Grondquote:** het aandeel van de grond in de totale stichtingskosten, met andere woorden de vrij op naam prijs van een woning.

- **Haalbaarheidsanalyse:** inschatting van de mogelijke kosten en opbrengsten van een bepaalde locatie.
- **Herziening (herziene grondexploitatie):** een nieuwe grondexploitatie voor een operationeel plan. De opbouw van een herziening is identiek aan die van een grondexploitatie, maar met toevoeging van het hoofdstuk verschillenverklaring.
- **Indexering:** periodische aanpassing van prijzen.
- **Inrichtingsgebied:** het netto exploitatiegebied oftewel het exploitatiegebied minus de planstructuur.
- **Meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG):** het MPG is een inventarisatie en prognose van de resultaten van de lopende grondexploitaties. Het doel hiervan is het geïntegreerd inzichtelijk maken van de financiën, planning, programma's en de mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties.
- **Nominale waarde:** de waarde zonder rekening te houden met de tijdsfactor.
- **Omslagkosten:** de kosten van bovenwijkse voorzieningen. Deze kosten dienen over de diverse plannen of over het gehele grondgebruik verdeeld te worden.
- **Omslagrente:** het interne rentepercentage dat de gemeente jaarlijks vaststelt voor de begroting.
- **Onvoorzien kosten:** kosten die niet waren voorzien. Niet te verwarren met risico's, die wel inzichtelijk zijn.
- **Opstalexploitatie:** betreft de verhuur van gebouwen (kantoren, bedrijfspanden en woningen).
- **Opstalontwikkeling:** het oprichten van gebouwen (woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen).
- **Plangebied:** het gebied dat onder de invloed van het project valt. Het plangebied hoeft niet samen te vallen met het exploitatiegebied; het exploitatiegebied is meestal kleiner.
- **Plankosten:** onder plankosten vallen de apparaatskosten; er is sprake van interne en externe apparaatskosten (VTU-kosten).
- **Plansaldo:** het saldo van een project.
- **Prijspeil:** kosten zijn gekoppeld aan een prijspeil, dat aangeeft, op welk tijdstip een kosten- of opbrengstenpost van toepassing is. Om prijzen uit verschillende jaren onderling te vergelijken, corrigeren we de gevonden bedragen met een indexwaarde, die een relatieve stijging of daling aangeeft (inflatie).
- **Programma:** een aantal samenhangende activiteiten, die op zijn minst voorzien zijn van inhoudelijke doelstellingen, bestuurlijke kengetallen en een budget. Voor elk programma wordt bij de begroting omschreven, wat bereikt zal worden, wat daarvoor gedaan gaat worden en wat de kosten zijn. Hierbij is verevening tussen de onderliggende deelprojecten toegestaan.
- **Programmabegroting:** onderdeel van de begroting, waarin de te realiseren programma's, het overzicht van de algemene dekkingsmiddelen en het bedrag voor onvoorzien zijn opgenomen.
- **Reserve grondexploitaties:** De specifiek ingestelde reserve, waarin alleen de winsten en verliezen uit grondexploitaties wordt verrekend.
- **Residuele waarde (kantoren):** het verschil tussen de economische waarde van de te realiseren functies en de kosten om deze te realiseren.
- **Residuele waarde (woningen):** de grondwaarde die gezien wordt als het residu dat overblijft, nadat van de marktprijs van de woningen, de bouwkosten van die woningen zijn afgetrokken. Het is de maximale prijs die voor de grond betaald kan worden.
- **Risico** (hier worden de projectrisico's bedoeld): dit risico vertaalt zich in te verwachten activiteiten met een bepaalde kans op voorkomen. Het op te nemen bedrag wordt dan bepaald door de kans maal het bedrag van de activiteit. Het betreft hier niet de onvoorzien kosten die bij de uit te voeren werken voorkomen.
- **Risicoanalyse:** het biedt de mogelijkheid om risico's te kwantificeren en posten met de grootste risicobijdrage op te sporen. Dit resulteert in uitspraken over de kansverdeling van het resultaat of de aanbeveling om voor een bepaalde post tot risicobeheersmaatregelen over te gaan.
- **Risicovoorziening:** het geld dat opzij wordt gezet om kosten van verwachte risico's mee op te vangen.
- **Tijdelijk beheer:** de kosten die samenhangen met het tijdelijke beheer en onderhoud van gronden (en opstallen), voordat overgegaan wordt tot het bouwrijp maken van die gronden.
- **Tussentijdse winstneming:** winstneming voordat de exploitatie wordt afgesloten. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat. Dit houdt in, dat op momenten, waarbij met zekerheid kan worden

gezegd, dat de genomen winst, geen gevaar oplevert voor de betreffende exploitatieberekening. Dit moet plaatsvinden via een raadsvoorstel.

- **Uitgeefbaar gebied:** het netto inrichtingsgebied oftewel het inrichtingsgebied minus buurtwegen en buurtgroen.
- **Uitgifte:** verkoop van bouwrijpe, uitgeefbare terreinen en/of uitgifte in erfpacht.
- **Verevening:** bijzondere vorm van egalisatie binnen of tussen complexen.
- **Verwerving:** beschikking krijgen over de benodigde gronden en opstallen.
- **Verwervingskosten:** kosten van verwerving.
- **Voorkeursrecht:** een wettelijk recht dat een gemeente voorrang (en geen plicht) geeft op de verwerving van onroerende zaken.
- **Voorziening toekomstige verliezen:** een bepaalde reservering in verband met een voorzien tekort. Anders dan een gewone reservering kan de raad de bestemming niet meer wijzigen. Wanneer een grondexploitatie een tekort laat zien, dient de voorziening voor een gelijk bedrag aangevuld te worden.
- **Weerstandsvermogen:** het deel van de Reserve grondexploitaties dat nodig is om toekomstige risico's van de operationele grondexploitaties te kunnen opvangen. Het weerstandsvermogen dat nodig is, wordt uitgedrukt in bandbreedte.
- **Winstneming:** winst boeken als de investeringen en opbrengsten zijn gerealiseerd.
- **Woonrijp maken:** het woonrijp maken omvat alle activiteiten die nodig zijn om een bruikbaar maaiveld (openbare ruimte) te realiseren.

Bijlage 2 Overzicht afkortingen

BBV	:	besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BTW	:	belasting toegevoegde waarde
BVO	:	(bvo) bruto vloeroppervlakte
CW	:	contante waarde
EW	:	eindwaarde
GrEx	:	grondexploitatie
MPG	:	meerjaren Perspectief Grondexploitaties
PPS	:	publiek private samenwerking