



Gemeente
Haarlem

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020-2024

Bijlage 2 Voortgangsrapportage 2020

**Meerjaren
Perspectief Grondexploitaties
2020-2024**

Samenvatting

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020-2024 (MPG) van de gemeente Haarlem. Het geeft de stand van zaken weer van de grondexploitaties 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 deze projecten aan getoetst worden, zijn de nota Grondbeleid 2018, de nota Grondprijzen 2018-2019 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.

Krapte woningmarkt en Corona-crisis

De krapte op de woningmarkt houdt aan. Er zijn onvoldoende woningen beschikbaar om aan de vraag te voldoen. In een situatie waarbij de vraag (ruimschoots) groter is dan het aanbod stijgen de prijzen. Bij gelijkblijvende omstandigheden zorgt dit ook voor toenemende grondwaarden. De omstandigheden veranderen echter ook. De bouwkosten stijgen al enige tijd (fors) en deze stijging lijkt de komende jaren door te zetten. Dit heeft impact op de grondwaarden. Bij een bepaald omslagpunt dalen de grondwaarden zelfs als gevolg van stijgende bouwkosten. Het is echter niet te zeggen of en wanneer een dergelijk omslagpunt bereikt wordt. Dat hangt vooral ook af, of en wanneer het plafond van VON-prijzen wordt aangetikt. Bij een bepaalde VON-prijs zullen potentiële kopers afhaken. Het is ook nog onbekend welke effecten de Coronacrisis heeft op de woningmarkt. Het kan zijn dat de vraag naar woningen afneemt en de verhouding tussen vraag en aanbod juist iets meer in balans komt.

De afgelopen jaren is hard gewerkt (onder meer via tenders) om locaties geschikt te maken voor ontwikkeling van woningen. De verwachting is dat hier de aankomende twee jaar de vruchten van geplukt kunnen worden. Er wordt rekening gehouden met circa € 50 miljoen grondopbrengsten in 2020 en 2021. Ook bij de afname van grond is het onduidelijk of de Coronacrisis roet in het eten gooit. Ontwikkelaars zullen opnieuw toetsen of er voldoende markt is voor de beoogde producten tegen de beoogde prijzen. Als deze toets negatief uitvalt, dan zullen ze alternatieven onderzoeken.

Behalve de inzet om deze grondopbrengsten daadwerkelijk te incasseren zal de gemeentelijke inzet er vooral op gericht zijn om meer locaties geschikt te maken voor (her)ontwikkeling. Op deze manier wordt bijgedragen aan de ambitie om 10.000 woningen in Haarlem te realiseren tot en met 2025. Dit gebeurt onder meer in de aangewezen ontwikkelzones.

Kerncijfers grondexploitatie	1-1-2019	1-1-2020	Saldo
verwachte en gerealiseerde winst gestegen			
winstverwachting	9.319	414	
winstneming	-21.027	-22.355	
	-11.708	-21.941	-10.233
weerstandsvormogen neemt af			
verliesvoorziening	-20.508	-12.801	
reserve	-20.533	-22.029	
weerstandsvormogen	-41.041	-34.830	6.211
weerstandpositie is verbeterd			
weerstandsvormogen	-41.041	-34.830	
boekwaarde	48.222	27.021	
weerstandpositie	7.181	-7.809	-14.990
surplus neemt toe			
reserve	-20.533	-22.029	
onttrekkingen reserve		610	
marktrisico's	12.142	9.301	-2.841
projectrisico's	1.383	1.660	277
vpb risico	2.800	2.800	
surplus	-4.208	-7.658	-3.450
meer baten dan lasten gerealiseerd			
	2018	2019	
lasten	9.141	6.951	
baten excl. winstneming	-3.222	-22.941	
	5.919	-15.990	

Kerncijfers grondexploitaties: verliesvoorziening en boekwaarde nemen af, surplus stijgt.

Op basis van de kerncijfers valt te concluderen dat de positie van de grondexploitaties is verbeterd. Het verwachte resultaat is gestegen met bijna € 9 miljoen. Het geraamde resultaat is nog altijd in rode cijfers, maar nadert het nulpunt. Tegenover dit nipt nadelige saldo, is er op de actieve grondexploitaties inmiddels al ruim € 22 miljoen winst genomen.

De verwachting is dat de komende jaren nog ruim € 12 miljoen winst kan worden genomen uit de diverse grondexploitaties. Hier tegenover staat de afsluiting van een aantal verliesgevendende grondexploitaties van bijna € 13 miljoen. Dit maakt dat het saldo rond nul ligt.

De voorbije jaren zijn diverse winstnemingen gedaan, die de reservepositie versterkt hebben. Ook bij de JR2019 zijn er tussentijdse winsten genomen conform de geldende richtlijnen. De reservepositie bedraagt daarmee ruim € 22 miljoen. Dit is vooralsnog ruim voldoende om de risico's het hoofd te bieden. Wel is het te bezien in hoeverre de verwachtingen door het Coronavirus bijstelling behoeven. Het is in dit stadium nog onduidelijk wat de consequenties van het virus voor de economie zijn, en in hoeverre dit de

huidige prognoses bedreigt. De kerncijfers laten een gezond grondbedrijf zien. Dat is een goed vertrekpunt voor de komende -mogelijk onzekere- periode.

De verliesvoorziening is lager geworden. De belangrijkste reden hiervoor is de afsluiting van de verliesgevende grondexploitatie Meerwijk eind 2019. Voor dit negatieve resultaat was al een verliesvoorziening getroffen. Deze valt per 2020 weg. Daarnaast heeft een aantal grondexploitaties waar al een verliesvoorziening getroffen was, een verbetering laten zien.

De afname van de verliesvoorziening is groter dan de stijging van de reserve. Hierdoor is het weerstandsvermogen verslechterd. De weerstandspositie -het verschil tussen het aanwezige weerstandsvermogen en de boekwaarde- is verbeterd.

De boekwaarde is namelijk substantieel gedaald. De belangrijkste reden is het realiseren van bijna € 23 miljoen opbrengsten in 2019. Daarnaast heeft de afsluiting van de grondexploitatie Meerwijk een bijdrage geleverd aan de daling van de boekwaarde.

Risico's, weerstandscapaciteit en surplus

De benodigde weerstandscapaciteit (buffer) die de gemeente aanhoudt, is vooral gebaseerd op de marktrisico's die in het vat zitten. Denk hierbij aan vertraging, dalende opbrengsten en/of stijgende kosten. De buffer wordt jaarlijks op een consistente manier berekend. Binnen een bepaalde bandbreedte wordt een worst case scenario en een recessie scenario meegenomen. Er is een theoretisch surplus van € 7,7 miljoen. De effecten van de Coronacrisis zijn in dit stadium moeilijk in te schatten. De onzekerheid is groot. Zo gauw er meer duidelijkheid is, kunnen de prognoses worden geactualiseerd. Ook de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit kan dan worden geactualiseerd. Zie ook hoofdstuk 4.4. In de bepaling van de weerstandscapaciteit zijn ook de specifieke projectrisico's gekwantificeerd. Er zijn echter ook nog andere risico's waarvan de impact in dit stadium moeilijk in te schatten zijn. Het gaat daarbij om de impact van de vennootschapsbelasting, maar ook de disbalans tussen de actieve grondexploitaties. Het gros bevindt zich in hetzelfde stadium. Dat geeft een enigszins vertekend beeld van de risico's.

Projecten

Het aantal grondexploitatie per 2020 is 17. In 2020 is er één grondexploitatie afgesloten. Het gaat om Meerwijk. Er is echter ook één grondexploitatie geopend. Dit is voor het project Koningstein.

Het totaal geraamde bouwprogramma binnen de actuele grondexploitaties bedraagt bijna 2.500 woningen, bijna 90.000 m² bvo niet-woningbouw en bijna 70.000 m² grond (bedrijfsterrein). Een deel hiervan is al gerealiseerd binnen de actieve grondexploitaties.

Belangrijkste ontwikkelingen in de projecten per stadsdeel

Oost

- De looptijd van de grondexploitatie Noordkop is onveranderd. Een deel van de uitgifte is echter vervroegd. In combinatie met hogere uitgifteprijzen leidt dit tot een voordeel.
- Bij de grondexploitaties Laan van Decima en Minckelersweg zijn de geraamde resultaten naar boven bijgesteld in verband met de verwachte hogere grondwaarden.

- Bij het Scheepmakerskwartier is de looptijd opnieuw met één jaar verlengd. Het doel is om de Drijfriemenfabriek in 2020 te verkopen aan de huidige gebruikers.
- Bij DSK heeft de gemeente de laatste kavel (minnelijk) teruggekocht. In 2019 is deze alsnog verkocht aan een andere partij. De looptijd van de grondexploitatie is daarom verlengd.

Schalkwijk

- De aanbesteding van de twee woontorens bij de Aziëweg is afgerond. De koopovereenkomst voor de grond is getekend. De grond zal naar verwachting in 2020 geleverd worden.
- Bij De Entree is alle grond verkocht en geleverd. De woningen worden gefaseerd gebouwd en opgeleverd. De verwachting is dat de grondexploitatie in 2020 afgesloten wordt.
- In Schalkstad is de grond voor het Floridablok verkocht en is gestart met de bouw.
- De koopovereenkomst voor de kavel 'Poort van Boerhave' is getekend. In 2020 wordt verwacht dat de ontwikkelaar de omgevingsvergunning aanvraagt en de grond wordt geleverd.
- In Europawijk wordt levering van de laatste kavel aan een CPO-groep in 2020 verwacht, waarna de grondexploitatie wordt gesloten.

Noord

- Bij Ripperda wordt levering van de laatste kavel en start bouw in 2020 verwacht.
- De grond van de laatste kavel bij Badmintonpad is verkocht. Levering wordt in 2020 verwacht.

Centrum

- De grond voor Raaks 3^e fase is geleverd. Er is gestart met de bouw.

Zuidwest

- Er is een grondexploitatie geopend voor Koningstein. Het gebouw is gesloopt en de verwachting is dat de grond in 2020 wordt verkocht.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Bedrijfsvoering en programma	4
2.1 Besluitvorming.....	4
2.2 Algemene beginselen grondexploitatie.....	4
2.3 Parameters	5
2.4 Bouwprogramma.....	7
3. Boekwaarde, reserve en voorzieningen	8
3.1 Boekwaarde	8
3.2 Reserve	10
3.3 Voorzieningen.....	11
3.4 Conclusie	11
4. Risico's en weerstandscapaciteit	13
4.1 Risico's	13
4.2 Gevoeligheidsanalyse	14
4.3 Scenarioanalyse.....	15
4.4 Weerstandscapaciteit	15
5. Projecten	17
5.1 Algemeen.....	17
5.2 Stadsdeel Oost.....	19
5.3 Stadsdeel Schalkwijk.....	35
5.4 Stadsdeel Noord	54
5.5 Stadsdeel Centrum.....	63
5.6 Stadsdeel Zuidwest.....	65
Bijlage 1 Begrippenlijst	67
Bijlage 2 Overzicht afkortingen	70

1. Inleiding

Het belangrijkste doel van het MPG 2020-2024 is het financieel onderbouwen van de projecten. Het geeft meerjarig inzicht in de specifieke grondexploitaties, maar bovenal in de verzameling van grondexploitaties. Het MPG rapporteert over de saldi, het programma en de risico's van 17 grondexploitaties per 1 januari 2020. Daarnaast biedt het MPG inzicht in het benodigde weerstandsvermogen voor de grondexploitaties.

Het 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. De reserve en de voorziening vormen samen het weerstandsvermogen. Als de economische omstandigheden in algemene zin verslechteren, dan komt dit ook bij de grondexploitaties tot uiting. De grondposities worden dan afgewaardeerd. Het ontbreken van (voldoende) weerstandsvermogen kan een grote impact hebben op de gemeentelijke financiële bedrijfsvoering.

Leeswijzer

Het MPG bestaat uit vijf hoofdstukken. 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 wordt gerapporteerd over de totale portefeuille van grondexploitaties. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld de reserve, de parameters en het weerstandvermogen. In hoofdstuk 4 gaat het over de reservepositie in relatie tot de risico's die nog in de grondexploitaties aanwezig zijn.

In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid stilgestaan bij de belangrijkste ontwikkelingen en kenmerken van de projecten waarvoor een grondexploitatie geopend is. Daarbij is aandacht voor het verwachte resultaat, de boekwaarde en de verschillen ten opzichte van vorig jaar.

Beleidskader

De belangrijkste beleidskaders waarbinnen het gemeentelijk vastgoed wordt ontwikkeld en geëxploiteerd zijn de nota Grondbeleid 2018 e.v. (2018/753510), de Woonvisie (2017/47534), de Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment, de nota Grondprijzen (2018/753413) en de kadernota. In de financiële verordening 2018 (2016/498025) 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.

Nota Kaders en instrumenten sociale huur

De Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment en het coalitieprogramma zijn de kaders voor het actualiseren van de Haarlemse woningbouw- en herstructureringsprogramma's, gebiedsvisies en bestemmingsplannen. Deze documenten geven richting aan functieveranderingen in de stad. Eén van de doelstellingen is netto toevoeging van circa 10.000 woningen tot en met 2025. Dit betreft woningen op zowel gemeentelijke grond als op particuliere grond. Daarbij geldt voor nieuwe projecten in beginsel een verhouding van 40% in de sociale sector, 40% in het middensegment en 20% in de vrije sector.

Nota Grondbeleid

De nota Grondbeleid 2018 e.v. is begin 2019 vastgesteld. In de nota Grondbeleid wordt inzicht gegeven in de keuzemogelijkheden van de gemeente ten aanzien van haar rol, ontwikkelstrategie en instrumenten in projecten. Mede in het licht van de doelstelling die de gemeente heeft ten aanzien van de woningbouwopgave, kiest de gemeente bij voorkeur voor een actieve regierol. Dit betekent dat de gemeente de ontwikkeling van onder andere woningbouw wil bevorderen. Zij gebruikt hiervoor het tot haar beschikking staande instrumentarium. Denk hierbij aan anterieure overeenkomsten, bestemmingsplannen en eventueel het exploitatieplan.

		Productie			
		Actief	Samenwerking	Facilitair	Bovenwijkse werken
Regie	Actief	1 Producent	2 Producent-regisseur	3 Regisseur	7 Decorbouwer
	Reactief	4 Productie-assistent	5 Regie-assistent	6 Opnameleider	

Het grootste deel van de actuele gemeentelijke grondexploitaties betreft projecten die gestart zijn in een periode waarin de gemeente een actiever grondbeleid voerde. Dan gaat het dus om Arena 1. Zie de verbeelding van de arena's hierboven. In een aantal nieuwere projecten wordt vanuit andere arena's geopereerd, met name Arena 3. Bijvoorbeeld via de zogenaamde ontwikkelzones.

De gemeente kiest bij voorkeur voor een faciliterende regierol om de ontwikkelrisico's zo veel mogelijk te beperken. 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 Grondprijnsbeleid

De nota Grondprijnsbeleid is een uitwerking van de nota Grondbeleid en maakt transparant hoe de grondprijzen in Haarlem worden vastgesteld. De nota Grondprijnsbeleid 2018 e.v. is begin 2019 vastgesteld. Het 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 bedrijventerreinen en sociale woningbouw. Hier gaat het om vaste grondprijzen. Per 2020 is de grondprijzenbrief 2020 vastgesteld door het college. Door jaarlijks een grondprijzenbrief op te stellen blijven de (vaste) prijzen actueel en is er duidelijkheid voor de markt.

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. Ze kunnen dan ook als de spelregels voor de grondexploitaties worden beschouwd. De grondexploitaties en het MPG dienen te voldoen aan de BBV-regelgeving. In juli 2019 is een uitgebreide notitie van de commissie BBV verschenen, waarmee de regelgeving geactualiseerd is.

Tussentijdse winstnemingen

De BBV-regels gaan onder meer in op verplichting om tussentijdse winsten te nemen. Hierbij gelden onderstaande voorwaarden:

- a. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- b. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- c. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Het bepalen van de tussentijdse winstnemingen binnen de portefeuille is een jaarlijkse exercitie. Er is bij de JR2019 per saldo € 1,3 miljoen tussentijdse winst genomen en aan de reserve grondexploitatie toegevoegd.

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. Over winsten moet dan vennootschapsbelasting betaald worden.

De gemeente heeft een brief geschreven aan de belastinginspecteur, waarin zij betoogt voor wat betreft het grondbedrijf geen winsttoegmerk te hebben. De inspecteur dient dan wel specifiek de Haarlemse zaak te beoordelen. Dat is kortom maatwerk. Er hebben in 2018 enkele gesprekken plaatsgevonden met de inspecteur, die betrekking hadden op de maatwerkaanpak. De inspecteur is echter van mening dat er toch een generieke toepassing van de regels nodig is. Dit leidt tot een andere grondslag voor de beoordeling. In 2019 hebben de gemeente en de inspecteur nog enkele keren contact gehad en zijn standpunten uitgewisseld. Partijen hebben elkaar niet kunnen overtuigen. Het is waarschijnlijk dat het grondbedrijf van de gemeente -op enig moment- als belastingplichtig wordt beoordeeld. Dat houdt ook in dat het waarschijnlijk is dat er vennootschapsbelasting betaald moet worden. De exacte impact wordt nader uitgewerkt. Deze is onder meer afhankelijk van het moment waarop de gemeente als belastingplichtig wordt gezien.

2. Bedrijfsvoering en programma

2.1 Besluitvorming

Als de gemeente kiest voor een actieve rol in ruimtelijke ontwikkelingen dan worden deze projecten apart geadministreerd 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 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. 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 2020 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.

2.2 Algemene beginselen grondexploitatie

Opzet grondexploitatie

Een grondexploitatie omvat de kosten en opbrengsten die gemoeid gaan met de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Er ontstaat een saldo. Dat saldo is het resultaat van de grondexploitatie. Aangezien kosten en opbrengsten gedurende een meerjarige periode plaatsvinden, spelen ook rente en indexeringen een rol. Om de kosten en opbrengsten die in de verschillende jaren gemaakt en gerealiseerd worden, te kunnen vergelijken worden deze naar eindwaarde gerekend. Projecten hebben echter verschillende einddata. Om saldi van verschillende grondexploitaties te kunnen vergelijken worden de saldi teruggerekend naar contante waarde.

Ramingen van kosten en opbrengsten worden gedurende de looptijd vervangen door de daadwerkelijk gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. Ook neemt de relatieve invloed van de rente en de indexen dan af. De getrouwheid van het geraamde resultaat neemt toe. De kans op afwijkingen en de hoogte van afwijkingen ten opzichte van het geraamde resultaat neemt navenant af.

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 (nadelige) rente begint te tellen waardoor het resultaat afneemt. Hetzelfde geldt voor de opbrengsten; hoe eerder deze zijn ontvangen, hoe eerder de (voordelige) 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.

Op stijgingen van kosten en opbrengsten wordt weliswaar geanticipeerd via de parameters in de grondexploitatie. De daadwerkelijke toe- of afname zal echter vaak afwijken van de verwachte parameters.

2.3 Parameters

Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting. 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 2020
2. Omslagrente: 2,1%
3. Disconteringsvoet: 2,0%
4. Kostenstijging: 2,5%
5. Opbrengststijging: 0,0%

Rente en disconteringsvoet

De prognose van de omslagrente is veranderd. Deze is verlaagd van 2,8% naar 2,1%. Dit percentage pakt lager uit, omdat de gemiddelde rente -gecorrigeerd voor het eigen vermogen- die de gemeente over haar totale leningenportefeuille betaalt ook afneemt. De meerjarige rente bij grondexploitaties hoeft pas aangepast te worden als de afwijking meer dan 0,5% is. Hiermee wordt voorkomen dat er een grillig beeld ontstaat. Per 2020 is de afwijking meer dan 0,5% ten opzichte van 2019 en dient de omslagrente aangepast te worden. De feitelijke rentetoekening gebeurt overigens op rekeningsbasis. Dat wil zeggen dat de in rekening te brengen rente kan afwijken van de prognose.

De disconteringsvoet is gebaseerd op het maximale meerjarige streefpercentage voor inflatie van de Europese Centrale Bank. Deze blijft 2%.

Kostenstijging

Terwijl de bouwkosten al enkele jaren relatief sterk stegen, bleven de bouwkosten voor de GWW (grond-, weg- en waterbouw) enigszins achter. Dit ligt de laatste drie jaar op circa 2,5%. In 2019 werd wel duidelijk dat de verschillen tussen de aanbestedingsindex en bouwkostenindex afneemt. De tendens is dat er met minder marge werd ingeschreven. Of deze tendens doorzet is moeilijk te voorspellen. Er zijn opvallend veel onzekerheden in de markt, als gevolg van PFAS-, stikstof- en Coronaproblematiek. Het is moeilijk te voorspellen wat het effect van deze omstandigheden is op de GWW-markt. Ook adviesbureaus hebben hier wisselende gedachten over. De index van 2,5% is gehandhaafd.

Opbrengstenstijging

De opbrengstenparameter is ondanks de sterk aangetrokken woningmarkt onveranderd gebleven. In een aantal gevallen is er al een grondbod ingediend. In andere gevallen zijn de grondopbrengsten recent getaxeerd en wordt een grondbod of uitgifte op relatief korte termijn voorzien. In deze gevallen kan er geen rekening worden gehouden met een opbrengstenstijging. Om de grondexploitaties zo accuraat mogelijk te houden is het vanzelfsprekend van belang om actuele grondwaardes aan de opbrengstenkant van de exploitatie op te nemen. Bij een aantal andere woningbouwprojecten zijn er al contractafspraken met partijen. Omdat de afspraken al vastliggen, kan er voor opbrengsten die in de toekomst gegenereerd worden niet met een opbrengstenstijging rekening worden gehouden.

In de Waarderpolder Noordkop is van een aantal kavels bekend wanneer deze verkocht worden. Het andere deel staat nog in de etalage. Wanneer deze verkocht worden is nog onzeker. Het uitgangspunt is dat deze de komende jaren zullen worden uitgegeven. De grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd door vaststelling van de Grondprijzenbrief. Het uitgangspunt is dat de grond in de Noordkop ook voor het recent vastgestelde tarief wordt verkocht. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met toenemende grondprijzen voor deze gronden.

2.4 Bouwprogramma

Een grondexploitatie is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Het bouwprogramma dat binnen de 17 actuele grondexploitaties is geraamd (vanaf start tot einddatum van het project), is opgenomen in onderstaande tabel. Een deel van het weergegeven programma is al gerealiseerd. Over de programmatische wijzigingen en andere belangrijke ontwikkelingen in de grondexploitaties wordt in hoofdstuk 5 stilgestaan. De weergegeven productie is vanzelfsprekend slechts een onderdeel van de totale bouwproductie die in Haarlem beoogd wordt. Een substantieel deel zal namelijk op grond van derden ontwikkeld worden.

Bouwprogramma in de projecten met een grondexploitatie	Woningbouw stuks	Niet-woningbouw m2 bvo	Bedrijfsterrein m2 kavel
Waarderpolder Noordkop			42.727
Waarderpolder Minckelersweg e.o.			10.142
Waarderpolder Laan van Decima		40.000	14.729
Scheepmakerskwartier fase 2	135	1.300	
DSK	176	3.000	
Slachthuisterrein	166	10.335	
Subtotaal Oost	477	54.635	67.598
Stadsdeelhart Schalkstad	120	10.270	
Europawijk Zuid	241		
Entree West en Oost	425		
Azieweg	346		
Zwemmerslaan	150		
Poort van Boerhaave	132		
Subtotaal Schalkwijk	1.414	10.270	
Ripperda	395	1.915	
Deli	142		
Badmintonpad		20.104	
Subtotaal Noord	537	22.019	
Raaks 3e fase	31	1.500	
Subtotaal Centrum	31	1.500	
Koningstein	18		
Subtotaal Zuidwest	18		
Totaal	2.477	88.424	67.598

3. Boekwaarde, reserve en voorzieningen

3.1 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 ten laste wordt gebracht van 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.

Ontwikkeling boekwaarde 2020	2020	2021	2022	2023	2024
Boekwaarde grondexploitaties 1/1	27.021	10.601	-1.644	5.148	6.080
Kosten grondexploitatie exclusief rente	13.293	10.027	7.248	7.403	310
Baten grondexploitatie	-30.435	-20.110	-4.855		-4.500
Rentetoerekening grondexploitatie	576	226	-35	110	130
Verwachte verliezen bij afsluiting grondexploitatie	-4.175	-2.846	-1.944	-8.399	
Verwachte winsten bij afsluiting grondexploitatie	4.321	458	6.378	1.819	3.009
Boekwaarde grondexploitaties 31/12	10.601	-1.644	5.148	6.080	5.029

De boekwaarde is in 2019 afgenomen. Deze is van € 48,2 miljoen afgenomen tot ruim € 27,0 miljoen. Dat is een afname van € 21,2 miljoen. De rentelasten nemen navenant af. Overigens is de rentevoet ook lager geworden, door dalende rentes op leningen.

Voor de komende jaren is de verwachting dat de boekwaarde verder afneemt. In 2020 wordt een afname van nog eens ruim € 16 miljoen verwacht. Dit is vooral te danken aan de opbrengsten die in 2020 zijn geprognosticeerd. Het gaat om ruim € 30 miljoen opbrengsten. Deze zijn ruimschoots hoger dan de te realiseren kosten van bijna € 14 miljoen (inclusief rentelasten).

De afname van de boekwaarde zet in 2021 voort. Er ontstaat zelfs -eenmalig- een negatieve boekwaarde. Dat houdt in dat er over alle projecten meer opbrengsten zijn gegenereerd dan dat er kosten zijn gemaakt. De looptijd van de langstlopende projecten worden voorzien tot uiterlijk 2025. Op basis van de huidige portefeuille is de boekwaarde dan nul. De resultaten kunnen dan genomen worden. De kans is echter groot dat er in de tussenliggende periode nieuwe grondexploitaties worden geopend. Als er een nieuwe grondexploitatie wordt geopend, dan zal deze meegenomen worden in de portefeuille en via de cyclusedocumenten over worden gerapporteerd.

Cash flow	Nieuwe boekwaarde	Totale prospectie	2020	2021	2022	2023	2024
Inhuur derden	5						
Verwerving	18.240	820	1	819			
Slopen	2.766	195	195				
Bodemsanering	8.363	893	305	50	200	338	
Hoofdinfrastructuur	2.923	1.251			225	1.026	
Bouwrijp maken	13.052	5.927	2.645	1.953	660	668	
Woonrijp maken	16.576	17.557	5.266	2.167	4.679	3.868	
Ext. VTU kosten	5.635	1.759	675	309	351	425	
Overige uitgaven	13.535	5.864	2.262	3.602			
Tijdelijk beheer	4.063	400	287	80	14	10	10
Incidentele last MVA	201						
Overige doorbelastingen	799	35	35				
Doorbelaste lonen	26.747	4.095	1.554	785	735	539	271
Doorbelaste inhuur	381	153	70	42	42		
Totaal kosten	113.285	38.949	13.293	9.806	6.906	6.874	281
Verkoop uitgifte grond	100.726	67.676	30.331	19.801	4.855		4.500
Verkoop onroerende zaken		275		275			
Verkoop ov. duurzame goederen	13						
Overige rijksvergoedingen	3.974						
Gemeentelijke bijdragen	2.427						
Provinciale subsidie	5.283						
Europese subsidie	26						
Bijdragen derden	5.300	132	99	33			
Tijdelijk beheer	2.321	5	5				
Overige dekkingen	4.471						
Activering van lasten IP	1.140						
Tussentijdse winstneming	-22.355						
Totaal opbrengsten	103.325	68.088	30.435	20.110	4.855		4.500
Nominaal saldo (kosten -	9.960	-29.139	-17.142	-10.304	2.051	6.874	-4.219
Rente	17.061	1.113	576	226	-35	110	130
Saldo	27.021	-26.671	-16.566	-9.857	2.358	7.512	-4.060
Saldo Cumulatief			10.455	598	2.956	10.468	6.408

Er zijn ruim € 27 miljoen meer kosten gemaakt dan er opbrengsten zijn gegenereerd binnen de actuele grondexploitaties. Dit is dan ook de huidige boekwaarde. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat er ruim € 22 miljoen tussentijdse winstnemingen zijn geboekt over de laatste jaren. Zonder deze tussentijdse winstnemingen zou de boekwaarde € 22 miljoen lager zijn geweest.

Voor wat betreft de prognose tot en met 2024 is er een ander beeld. Er dient ruim € 68 miljoen (grond)opbrengsten nog in het laatste te komen. Bijna de helft van deze opbrengsten komt in 2020 binnen. Het is daarmee een cruciaal jaar. Ook in 2021 wordt nog eens bijna € 20 miljoen opbrengsten verwacht. De geraamde opbrengsten nemen in de daaropvolgende jaren af. Het is de verwachting dat in 2019 ingezette lijn qua grondopbrengsten wordt gecontinueerd.

Bij de prognose van de kosten zijn de verschillen tussen de jaarschijven kleiner dan bij de opbrengsten. Grondopbrengsten vinden vaak op één moment (gronduitgifte) in een project plaatsvinden, terwijl de kosten veel meer gespreid over de duur van een project plaatsvinden. Er is bij de kosten ook sprake van een dalende tendens. Dit is te verklaren, want steeds meer projecten komen tot een einde. De komende jaren neemt het aantal grondexploitaties af, dit leidt tot een daling van de jaarlijkse kosten.

Deze cijfers geven een indicatie van het gezamenlijke risicoprofiel van de grondexploitaties. De boekwaarde daalt. Het is een voortzetting van een enkele jaren geleden ingezette lijn (m.u.v. 2018) van het jaarlijks verminderen van de boekwaarde. In 2020 krijgt de boekwaarde nog eens een flinke klap, waarna de genadeklap in 2021 wordt verwacht. Het risico binnen de grondexploitaties neemt evenredig met de hoogte van de boekwaarde af. Waakzaamheid is echter geboden, aangezien de geraamde opbrengsten nog niet zijn

ontvangen. Een economische terugslag als gevolg van de coronacrisis ligt op de loer. Pas als de grondopbrengsten ontvangen zijn, dan nemen de risico's af.

De komende jaren geeft Haarlem invulling aan de uitvoering van de ontwikkelzones met voornamelijk woningbouw. Dit zal gebeuren vanuit verschillende rollen (zie de tabel in hoofdstuk 1). De gemeente schuwt de rol van producent (actief grondbeleid) niet. In 2020 wordt bijvoorbeeld de opening van de grondexploitatie Beatrixplein verwacht. Dat houdt in dat er de komende jaren ook grondexploitaties geopend kunnen worden. Dergelijke grondexploitaties zullen dan via een vergelijkbare cyclus (eerst investeringen, het inventariseren en bepalen van risico's, zorgdragen voor voldoende weerstandscapaciteit en vervolgens genereren van opbrengsten en afbouw risico's) plaatsvinden.

3.2 Reserve

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

In het BBV zijn ook voorwaarden opgenomen voor het nemen van tussentijdse winsten. De regelgeving schrijft voor dat bij bepaalde omstandigheden tussentijdse winsten genomen moeten worden. In de laatste drie jaar is ongeveer € 22 miljoen tussentijdse winst genomen. De winstnemingen komen ten bate van de reserve grondexploitatie.

De reserve grondexploitatie 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.

De verwachting is dat de reserve de aankomende jaren nagenoeg gelijk blijft. Pas in 2023 groeit de reserve substantieel. Die bedraagt dan ruim € 28 miljoen. De reserve behoort in verhouding te staan tot de risico's bij de lopende grondexploitaties. Dit komt tot uiting in de confrontatie van benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit. Hierover wordt in hoofdstuk 5 uitgebreid gerapporteerd. Overigens is in de tabel nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid van toekomstige tussentijdse winstnemingen, noch met afoming van een toekomstig surplus. Als er afgeroomd wordt, dan ontstaat een ander beeld. In de bepaling van de reserve is vanaf 2021 al rekening gehouden met onttrekkingen ten behoeve van het project Land in Zicht (€110.000,-) en projecten in Schalkwijk (€510.000,-). De verwachting is dat deze onttrekkingen eind 2020 plaatsvinden.

Prognose weerstandsvermogen	2020	2021	2022	2023	2024
Stand reserve grondexploitatie per 1/1	-22.029	-21.783	-21.989	-28.168	-29.822

3.3 Voorzieningen

De voorziening toekomstige verliezen bedraagt per 1 januari 2020 € 12,57 miljoen. Dit is het bedrag dat er aan tekort op lopende grondexploitaties worden verwacht. De voorziening toekomstige verliezen is in 2019 afgenomen met bijna € 8,0 miljoen. De belangrijkste oorzaak is de afsluiting van de grondexploitatie Meerwijk. Daarnaast is het geraamde resultaat van verliesgevende grondexploitaties verbeterd. Daarbij valt een deel van de getroffen voorziening vrij binnen de reserve grondexploitaties

In onderstaande tabel wordt de meerjarenprognose van de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties weergegeven. Er is een dalende trend. Dit komt door de afsluiting van verliesgevende grondexploitaties. In 2022 worden de laatste grondexploitaties met een geraamd negatief eindresultaat afgesloten. Er zijn dan geen negatieve grondexploitaties meer in de portefeuille. Er is dan ook geen voorziening meer nodig. Uiteraard zal er een voorziening getroffen worden als verwacht wordt dat andere grondexploitaties rode cijfers gaan schrijven. Dat kunnen ook nog te openen grondexploitaties zijn.

Prognose weerstandsvermogen	2020	2021	2022	2023	2024
Stand verliesvoorziening per 31/12	-12.573	-9.979	-8.234		

3.4 Conclusie

Op basis van een aantal kerncijfers valt een diagnose te stellen van de positie van de grondexploitaties. Denk hierbij aan het geraamde resultaat van de totale portefeuille, de getroffen verliesvoorziening, de boekwaarde, de reservepositie etc. Al deze cijfers zijn in dit hoofdstuk belicht. De afgelopen jaren waren er al positieve prognoses, alleen bleef het verzilveren van de prognoses vaak wat achter. De vooruitzichten laten een gunstige tendens zien. Het verschil met de vorige jaren is dat er ook al goede resultaten geboekt zijn. Er is een dalende boekwaarde, waardoor het risicoprofiel daalt. Deze dalende boekwaarde wordt voortgezet. Er is voldoende verliesvoorziening opgebouwd om verliesgevende grondexploitaties te kunnen afsluiten zonder verdere consequenties. Daarnaast is de reserve voldoende gevuld, om de risico's die er nog zijn het hoofd te bieden. De reserve is relatief voortvarend gevuld in verband met de regelgeving over tussentijdse winsten. Maar ook op termijn zal de reserve verder gespekt kunnen worden. Met andere woorden, er is een veilige en goede koers uitgezet en die koers dient te worden aangehouden. Om die koers te kunnen aanhouden dienen de omstandigheden waarin we opereren ook gunstig te blijven. Dat is gelet op de Coronacrisis minder zeker.

De diagnose is positief. Dit neemt niet weg dat er nog steeds risico's zijn. De komende twee jaar dient circa € 50 miljoen grondopbrengsten gerealiseerd te worden. Zo lang deze opbrengsten nog niet zijn gerealiseerd, blijft er sprake van een substantieel risico. Een aanzienlijk deel van de grond verkocht wordt via een aantal tenders. Daarbij worden de gronden voor verschillende woningbouwkavels binnen een exploitatiegebied in één keer geleverd. De inkomsten worden dan feitelijk op één moment ontvangen. Er is minder spreiding van de inkomsten over de looptijd van het project. Het voordeel is dat de grondopbrengsten eerder ontvangen worden dan bij uitgifte in deelkavels. Er is dus eerder zekerheid over ontvangst van de totale grondopbrengsten. Het nadeel kan zijn dat de grond

–in finale- niet wordt afgenomen. Bij een tender betaalt de ontwikkelaar bij gunning een reserveringsvergoeding. Dat is bijvoorbeeld 5% van het groundbod. Vervolgens krijgt de ontwikkelaar een bepaalde periode (vaak tussen 12 en 24 maanden, afhankelijk van de omvang en complexiteit) om de plannen nader uit te werken. Het nadeel hiervan kan zijn dat ontwikkelaars –als gevolg van marktomstandigheden- afzien van de ontwikkeling en dus definitieve afname van de grond. Ontwikkelaars verkeren in een situatie dat zij moeten vooruit zien. Zij hebben een recht de grond af te nemen. Het is geen plicht. En dus dienen zij een inschatting te maken of zij hun plan daadwerkelijk kunnen realiseren. Als ze daar geen vertrouwen (meer) in hebben om bijvoorbeeld veranderde marktomstandigheden, dan kunnen zij van grondafname afzien. In dat geval zullen de gronden opnieuw op de markt moeten worden gebracht. Doordat de ontwikkelaars een niet-verrekenbare optievergoeding hebben betaald, zijn de directe kosten van de gemeente gedekt. Het opnieuw op de markt zetten van gronden en dus latere uitgifte kan echter wel tot een nadeel leiden. Er is dan ook een reële kans dat de grondwaarde lager uitpakt. Er staat de komende jaren een fors deel van de grondopbrengsten op de plank via tenders. Zo lang de grond nog niet geleverd is, blijft het (markt)risico ook voor de gemeente.

Omdat deze risico's nog steeds aanwezig zijn, dient hiervoor ook een buffer te worden aangehouden. Om te bepalen of er voldoende buffer aanwezig is, wordt de benodigde weerstandscapaciteit afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. Als blijkt dat de beschikbare weerstandscapaciteit groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit, dan ontstaat een zogenaamd surplus. Er is in 2018 € 5 miljoen van het surplus aangewend voor de reserve Ongedeelde stad. In 2019 is er € 1 miljoen onttrokken van het surplus ten behoeve van de algemene dekkingsmiddelen. Ook in 2020 is er een surplus. In hoofdstuk 4 wordt daarover meer toelichting gegeven.

4. Risico's en weerstandscapaciteit

4.1 Risico's

Grondexploitaties zijn onvoorwaardelijk verbonden met risico's. De risico's kunnen zich in allerlei vormen manifesteren. Naarmate een project vordert, nemen risico's af. Er is een onderscheid te maken tussen marktrisico's en projectrisico's.

Projectrisico's zijn risico's die alleen kunnen optreden bij een specifiek project. Deze risico's zijn soms beïnvloedbaar. Er kunnen dan beheersmaatregelen getroffen worden om het risico te mitigeren. De gemeente Haarlem maakt gebruik van het systeem NARIS om gemeentebreed risico's te inventariseren en doorlopend te monitoren. Ook de projectrisico's van de grondexploitaties worden via NARIS bijgehouden. In NARIS wordt aangegeven of en welke beheersmaatregelen getroffen kunnen worden ten aanzien van de risico's. Het is relatief eenvoudig om een rapport uit NARIS te genereren met de actuele risico's binnen de grondexploitaties.

Bij de marktrisico's gaat het om de volgende onderdelen:

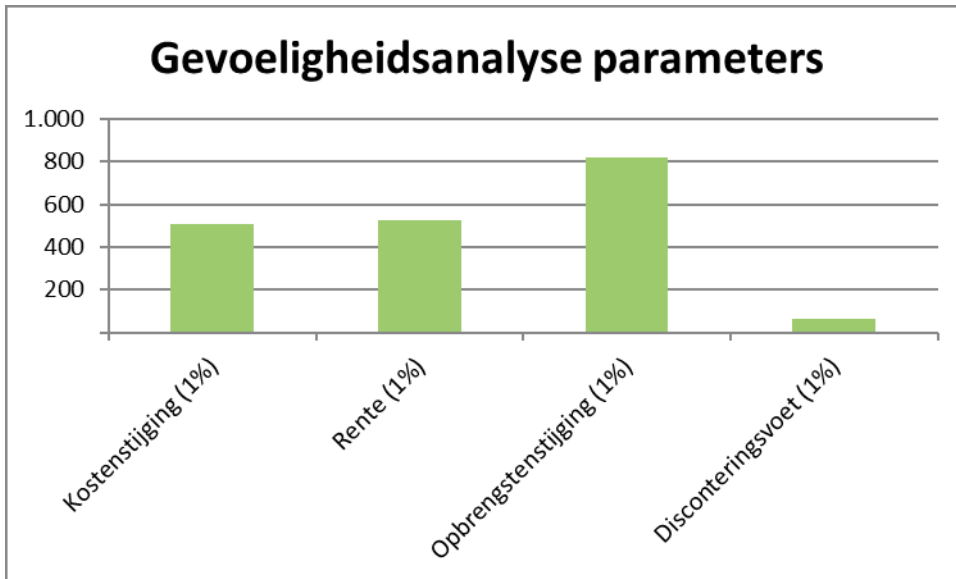
- Grondopbrengsten
- Rente
- Inflatie
- (Uitvoerings)kosten
- Looptijd en fasering

De grondopbrengsten zijn in beginsel een afgeleide van een aantal andere factoren. De belangrijkste is de vastgoedmarkt. De waarde van nieuw vastgoed is bepalend. Daarnaast spelen uiteraard ook de bouwkosten van het vastgoed en de bijkomende kosten een rol. Zo zal de invloed van bijvoorbeeld de stijging van het architectenhonorarium merkbaar zijn in de grondwaarde. Voor deze marktrisico's is het niet of nauwelijks mogelijk om beheersmaatregelen te treffen. Veel van deze risico's zijn niet tot slechts beperkt beïnvloedbaar. Zo is het in een slechte vastgoedmarkt moeilijk om de verkoop van grond conform planning te realiseren. Ook de stijging van de uitvoeringskosten voor bouw- en woonrijp maken heeft impact op de grondexploitaties. Uiteraard wordt via een adequate inschatting van de parameters geanticipeerd op de marktontwikkelingen. Deze is een combinatie van de stijging van de bouwkosten en personeel in combinatie met de aanbestedingsruimte. Bij een ruime markt en een goed gevulde orderportefeuille wordt met meer marge ingeschreven door marktpartijen. Zij kunnen het zich permitteren alleen opdrachten aan te nemen waar relatief meer winst op kan worden gemaakt. Een beheersmaatregel kan zijn om via raamcontracten te werken. De prijzen zijn dan voor een bepaalde periode vastgelegd.

Via een inschatting van de parameters wordt geanticipeerd op toekomstige wijzigingen. De impact van wijzigingen van de verschillende parameters is verschillend. Dit is nader uitgewerkt in de volgende paragraaf.

4.2 Gevoeligheidsanalyse

Via de gevoeligheidsanalyse wordt in beeld gebracht wat de impact is van veranderingen in bepaalde onderdelen van de grondexploitatie. Het gaat in eerste instantie om de parameters. Per parameter wordt bepaald wat de impact zou zijn als alleen die parameter aan veranderingen onderhevig is. De andere omstandigheden blijven gelijk (ceteris paribus). De uitkomsten van de wijziging van enkele parameters met 1% zijn weergegeven in onderstaande grafiek. De impact is in duizenden euro's weergegeven.



Uit de grafiek blijkt dat grootste gevoeligheid gelegen is in de opbrengstenparameter. Kortom een mutatie in de opbrengsten heeft een relatief grotere impact op het resultaat van de grondexploitatie dan een mutatie in de kosten. Uiteraard heeft dit te maken met het totale volume van de prognose. Er dienen meer opbrengsten gegenereerd te worden dan dat er nog kosten gerealiseerd zullen worden. Als de relatieve toename gelijk is, dan neemt in absolute zin de opbrengst meer toe dan de kosten. De verschillen zijn echter niet zeer groot. Ten opzichte van voorbije jaren waarin deze gevoeligheidsanalyse werd gemaakt, valt op dat het verschil in de gevoeligheden tussen de parameters onderling afneemt. Dit komt door de fasering van de opbrengsten. Bijna de helft van de geraamde opbrengsten is in 2020 opgenomen. Ook het gros van de resterende opbrengsten wordt op relatief korte termijn verwacht. De opbrengstenparameter heeft namelijk vooral effect op opbrengsten die op latere momenten geraamd worden. Het effect is bij de huidige prognose dus relatief klein.

De boekwaarde is recent afgenomen en zal ook verder afnemen. Hierdoor is het effect van een rentewijziging relatief beperkt. De boekwaarde in combinatie met de rentevoet bepalen de rentelasten voor de grondexploitaties. Als de boekwaarde relatief laag is, dan hebben veranderingen in de rentevoet maar een beperkt effect. Tot slot is de impact van de disconteringsvoet relatief klein. Dit heeft vooral te maken met de relatief beperkte looptijd van de meeste projecten.

4.3 Scenarioanalyse

In de gevoeligheidsanalyse is per parameter aangegeven wat de impact van bepaalde afwijkingen is. In werkelijkheid zal zich een combinatie van verschillende parameters voordoen. Een samenstelling van verschillende parameters is in feite een vertaling van een scenario. Er kunnen verschillende scenario's opgesteld worden, waaruit naar voren komt wat de impact op het resultaat van de grondexploitaties zal zijn. Met betrekking tot bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit zijn met name de "negatieve" scenario's interessant. Er dient voldoende weerstand te zijn om de effecten van een dergelijk scenario op te vangen. Daarom is er een scenario opgesteld dat rekening houdt met een economische recessie. Ook is er een zogenaamde worst case scenario berekend. Deze beide scenario's vormen input voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit. In onderstaande tabel staan de uitgangspunten voor beide scenario's benoemd.

Parameters	MPG 2020	recessie	worst case
Rente	2,13%	2,63%	4,13%
Kostenstijging	2,50%	3,50%	5,50%
Opbrengstenstijging	0,00%	-5,00%	-10,00%
Opbrengsten nominaal	0,00%	-5,00%	-15,00%
Vertraging uitgifte		3 jr	5 jr

4.4 Weerstandscapaciteit

Indien risico's optreden dan zal dat impact hebben op het resultaat van de grondexploitaties. Het is van belang om over voldoende weerstandscapaciteit te beschikken waarmee de impact van de risico's opgevangen kan worden. De weerstandscapaciteit wordt in beginsel gevormd door de reserve grondexploitatie. Een deel van de reserve wordt benut voor het treffen van voorzieningen voor verliesgevende grondexploitaties. Door periodiek de grondexploitaties te actualiseren, is de verliesvoorziening toereikend. De verliesvoorziening in de reserve grondexploitatie bedraagt per 1-1-20 € 12,57 miljoen.

Vervolgens dient de reserve ook voldoende gevuld te zijn om de marktrisico's en projectrisico's af te dekken. Voor de projectrisico's is per risico op basis van de formule kans maal impact bepaald welk bedrag nodig is om de risico's af te dekken. Indien er 50% kans dat een risico zich voordoet met een impact van € 2 miljoen, dan dient € 1 miljoen weerstand te worden aangehouden. De totale weerstand voor projectrisico's is bepaald op € 1,66 miljoen. Voor de marktrisico's is op basis van de in paragraaf 5.3 genoemde risico's een scenarioberekening gemaakt. De effecten van beide scenario's zijn beide gewogen meegenomen en daarbij is bepaald voor welke grondexploitaties dit tot een (aanvullend) verlies zal leiden. Op basis van deze berekening dient nog rekening te worden gehouden met € 9,30 miljoen. Daarmee heeft de gemeente Haarlem voldoende weerstand om marktrisico's op te vangen. Specifiekere effecten van de Coronacrisis zijn nog niet bekend, en nog geen rekening mee gehouden.

In de berekening voor de benodigde weerstandscapaciteit wordt ook rekening gehouden met het risico op vennootschapsbelasting. Hierbij is rekening gehouden met € 2,8 miljoen. De reserve is zodanig gevuld dat de beschikbare weerstandscapaciteit groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit. Er is sprake van een zogenaamd surplus. Er is meer dekking van de risico's dan strikt noodzakelijk is. Het surplus is € 7,66 miljoen. Dit kan aangewend

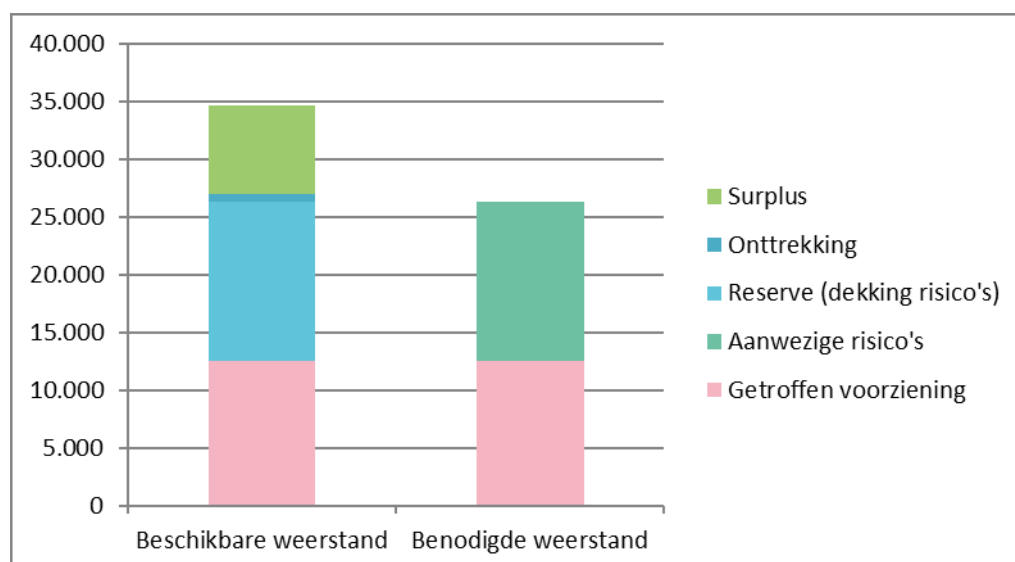
worden voor andere doeleinden. Bij de bepaling van het surplus is nog geen rekening gehouden met specifieke claims, bijvoorbeeld voor de reserve Ongedeelde stad. De onzekere economische effecten van de Coronacrisis zijn nog niet verwerkt.

Beschikbare weerstandscapaciteit	
Reserve grondexploitatie	22.029
Verliesvoorziening	<u>12.573</u>
Totaal	34.602

Benodigde weerstandscapaciteit	
Marktrisico's	9.301
Projectspecifieke risico's	1.660
VPB risico	2.800
Totaal	13.761

Reserve grondexploitatie		22.029
Onttrekking Land in Zicht en Schalkwijk		610
Totaal risico's		<u>13.761</u>
Surplus	-/-	7.658

De confrontatie tussen beschikbare en benodigde weerstandscapaciteit is in bovenstaande grafiek weergegeven. In de grafiek is het surplus in lichtgroen weergegeven.



5. Projecten

5.1 Algemeen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle actieve grondexploitaties. Ze staan per stadsdeel gegroepeerd. In deze tabel is weergegeven dat het totaal geraamde resultaat verbetert. Het gaat om een verbetering van ruim € 8,9 miljoen. De afsluiting van de grondexploitatie Meerwijk speelt er een grote rol in. Dit betrof een verliesgevende grondexploitatie van circa € 6,5 miljoen. Het verloop van de andere grondexploitaties is uiteenlopend, maar per saldo nog altijd een verbetering met € 2,4 miljoen. De nieuw geopende grondexploitatie Koningstein schrijft een geraamd resultaat van bijna € 1,6 miljoen op het conto. Daarnaast doen Deli (+ €1,5 miljoen) en Noordkop (+ € 0,9 miljoen) een flinke duit in het zakje. Er is nog een klein aantal grondexploitaties met een verbetering van het geraamde resultaat. Bij de Entree gaat het om een verbetering van bijna € 0,5 miljoen. Deze wordt deels veroorzaakt door een correctie op een eerder genomen tussentijdse winst.

Resultaat grondexploitaties (NCW) en ontwikkeling verliesvoorziening (negatief = opbrengst)	NCW 1 jan 2019	Verlies voorziening 1 jan 2019	Mutatie NCW	NCW 1 jan 2020	Verlies voorziening 1 jan 2020	Mutatie verliesvoorziening 2020
Centrum						
163 Raaks 3de fase	-2.481		1.036	-1.445		
Subtotaal	-2.481		1.036	-1.445		
Noord						
017 Ripperda	-21		10	-11		
079 Deliterrein	520	520	-1.479	-959		520
157 Badmintonpad	2.689	2.689	47	2.736	2.736	-47
Subtotaal	3.188	3.209	-1.422	1.766	2.736	473
Oost						
005 Waarderpolder Noordkop	2.778	2.778	-946	1.832	1.832	946
010 Waarderpolder Minckelersweg e.o.	-522		-241	-762		
091 DSK	-406		379	-26		
115 Waarderpolder Laan van Decima	-691		-222	-913		
142 Slachthuisterrein	-3.104		378	-2.725		
159 Scheepmakerskwartier fase 2	514	514	-40	474	474	40
Subtotaal	-1.430	3.292	-692	-2.122	2.306	986
Schalkwijk						
036 Schalkwijk Europawijk-Zuid	-4		-45	-50		
037,162 Schalkwijk Entree Oost en West	-98		-458	-557		
042 Schalkwijk Aziëweg	7.566	7.566	194	7.759	7.759	-194
043 Schalkwijk Meerwijk-Centrum	6.483	6.483	-6.483			6.483
161 Schalkstad Florida,Andal,Nice	-644		231	-414		
164 Poort van Boerhave	-2.211		169	-2.042		
165 Zwemmerslaan	-1.006		88	-918		
Subtotaal	10.084	14.048	-6.305	3.779	7.759	6.289
Zuidwest						
Subtotaal			-1.563	-1.563		
Totaal	9.361	20.549	-8.947	414	12.801	7.749

Een aantal grondexploitaties laat een verslechterd geraamd resultaat zien ten opzichte van 2019. Raaks 3^e fase en DSK vallen daarbij op. Het geprognosticeerde resultaat is daar echter verslechterd, omdat er tussentijdse winsten zijn genomen. Als er tussentijds al winsten worden genomen, dan heeft dit vanzelfsprekend effect op het resterende resultaat. Voorts is er bij het Slachthuisterrein een lager resultaat. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met hogere kosten die geraamd zijn voor de brug.

Het totaal geraamde resultaat van de grondexploitaties is nog steeds negatief, hoewel het nulpunt naderbij komt. Het negatieve resultaat is verbeterd van bijna € 9,4 miljoen tot € 0,4 miljoen. Het gaat om een verbetering van ongeveer € 9 miljoen. Hierbij mag worden aangetekend dat de voorbije drie jaar € 22,3 miljoen tussentijdse winstneming uit deze grondexploitaties heeft plaatsgevonden.

5.2 Stadsdeel Oost

Waarderpolder Noordkop



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 kavels met het doel om bedrijven de ruimte te geven om zich in Haarlem te vestigen.

Status

De strategie in de Noordkop is geweest om verschillende soorten kavels aan te bieden. Er waren zowel grote als kleinere kavels beschikbaar. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot een toegenomen aantal verkopen. Ook in 2019 heeft een aantal verkopen plaatsgevonden. Inmiddels is de voorraad geslonken tot circa 1,5 hectare. De verwachting is dat in 2021 alle uitgeefbare grond verkocht is. De tarieven zijn gebaseerd op de grondprijzenbrief 2020. Door de versnelde grondverkoop en de hogere uitgiftepreizen verbetert het geraamde resultaat.

Boekwaarde

1-1-2019 : 10,16 miljoen

31-12-2019 : 5,68 miljoen

De boekwaarde is afgenomen. Dit is te danken aan de verkopen die in 2019 hebben plaatsgevonden. De gerealiseerde kosten in 2019 waren relatief beperkt, waardoor de boekwaarde bijna gehalveerd is.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 2,75 miljoen tekort (1-1-2019)

MPG 2020 : 1,83 miljoen tekort (1-1-2020)

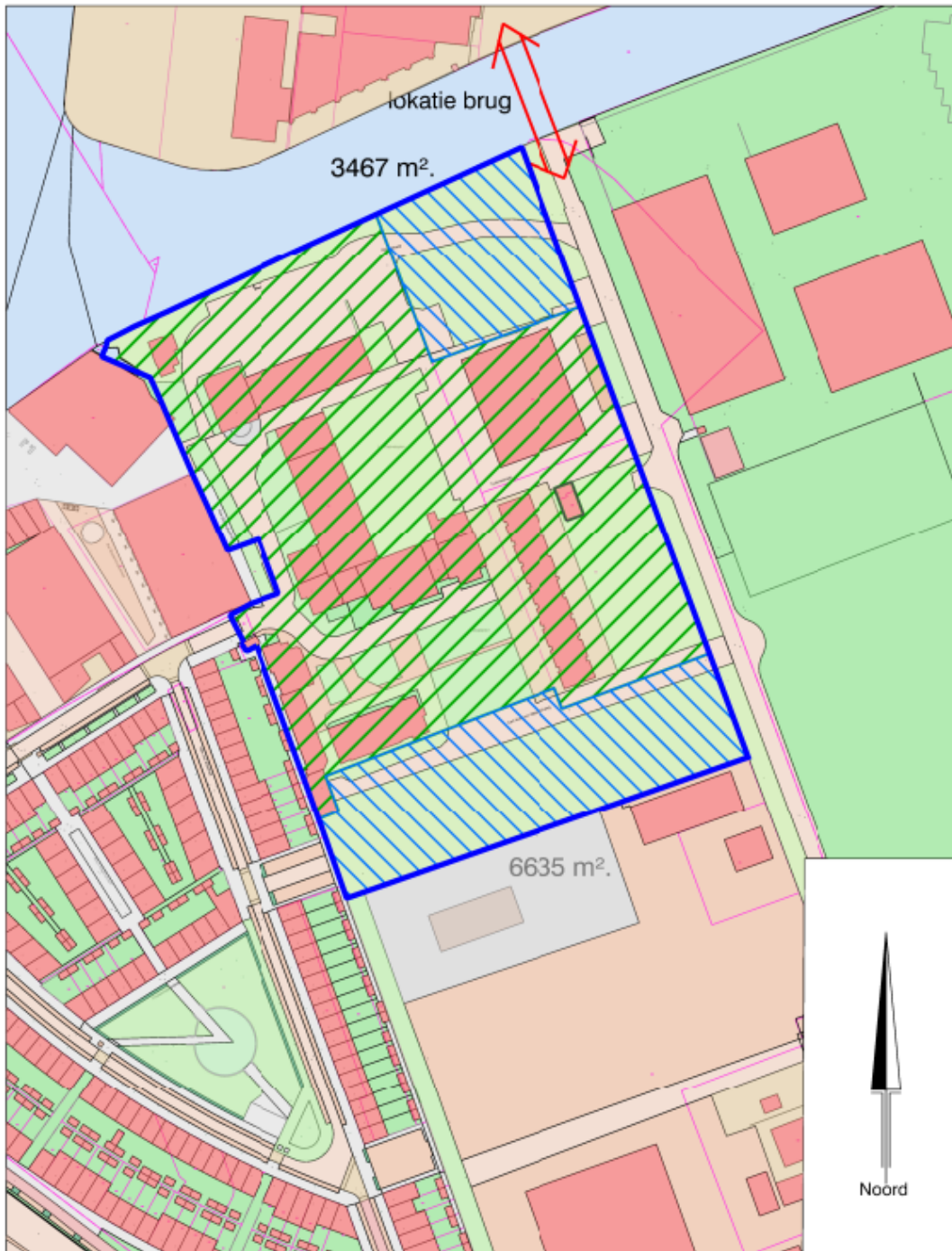
Eindwaarde : 1,94 miljoen tekort (31-12-2022)

Het geraamde resultaat op netto contante waarde is verbeterd. Er liggen verschillende oorzaken aan ten grondslag. Verkopen hebben plaatsgevonden voor hogere tarieven dan in de grondexploitatie was opgenomen. Daarnaast zijn voor de toekomstige grondopbrengsten de tarieven gebaseerd op de grondprijzenbrief 2020. Deze tarieven zijn ook hoger dan was opgenomen in de grondexploitatie. Ook zijn opbrengsten eerder binnengekomen dan was aangenomen. Dat leidt tot een rentevoordeel.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

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

Waarderpolder Minckelersweg e.o.



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Waarderpolder: Minckelersweg.

- Exploitatiegebied.
ca. 35350m².
- Uitgeefbaar, ca. 10100m².
- Reeds uitgegeven / optie
ca. 25175m².



Schaal 1 : 2000

Datum 31-12-2016

Get. EW

Tekening nummer: 16542

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Da@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de zuidwestkant van de Waarderpolder. Onderdeel hiervan is het project Haarlemmer Stroom waar meerderde kavels al langer geleden zijn verkocht. Twee van de verkochte kavels zijn nooit afgenomen door de toenmalige ontwikkelaar.

Status

Er is een nieuwe partij die de herontwikkeling van het terrein met monumentaal vastgoed heeft overgenomen. De initiatiefnemer heeft aangegeven een integraal plan te willen ontwikkelen, waarbij ook de twee niet-geleverde percelen worden meegenomen. De gemeente staat hier welwillend tegenover, omdat ook de gemeente inziet dat er een unieke kans is om een impuls te geven aan de ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de renovatie van het monumentale vastgoed. Ook is in de overeenkomst afgesproken dat deze partij een optie kan krijgen op de gemeentelijke gronden. De ontwikkelaar heeft een plan opgesteld, waarover de gemeente met hen in gesprek is gegaan.

Boekwaarde

1-1-2019 : 1,07 miljoen

31-12-2019 : 1,59 miljoen

De boekwaarde is toegenomen. Dit heeft vooral te maken met een bijdrage aan saneringskosten die contractueel overeengekomen was met de ontwikkelaar. Voorts zijn er plankosten gemaakt.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 0,52 miljoen opbrengst (1-1-2019)

MPG 2019 : 0,90 miljoen opbrengst (1-1-2020)

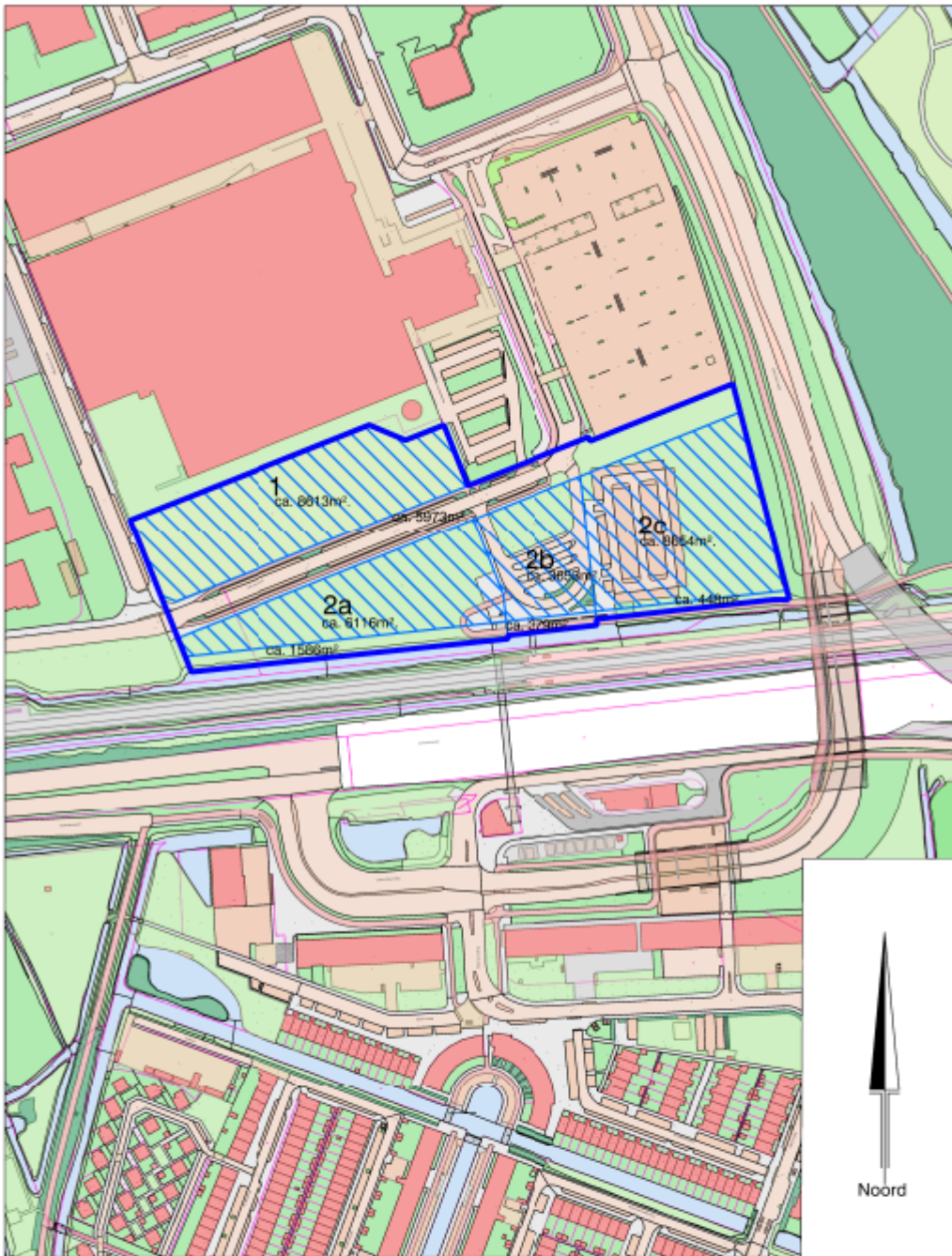
Eindwaarde : 0,99 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Het geraamde resultaat is verbeterd. De aanleiding hiervoor is een recent uitgevoerde taxatie. Daaruit blijkt dat de waardering van de functies die het huidige bestemmingsplan toelaat op de te verkopen kavels hoger is dan eerder werd aangenomen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Herontwikkeling van het voormalige Nieuwe Energie-terrein. Dit gaat onder de noemer Haarlemmer Stroom.

Waarderpolder Laan van Decima



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Waarderpolder Laan van Decima

 Exploitatiegebied. ca. 35425m ² .	 Uitgeefbaar, ca. 27037m ² .
 Reeds uitgegeven / optie	 Openbare ruimte, ca. 8386m ² .



Schaal 1 : 3000 Datum 31-12-2016 Get. EW Tekening nummer: 16544

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

 Cia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze locatie is gelegen bij station Spaarnwoude aan de noordzijde van het spoor en ten zuiden van de IKEA. Het gebied is op regionaal schaalniveau goed ontsloten. Het ligt op betrekkelijk kleine reisafstand van Amsterdam en luchthaven Schiphol. Het huidige bestemmingsplan laat diverse functies toe. Denk hierbij aan kantoren, hotels en bedrijvigheid. Het exploitatiegebied maakt deel uit van de ontwikkelzone Oostpoort. De ontwikkelzone Oostpoort omvat een groter gebied. De grondexploitatie betreft de gemeentelijke kavels aan de noordzijde van het spoor.

Status

Deze locatie biedt talloze mogelijkheden. De grondexploitatie is echter strikt gebaseerd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De ontwikkeling van het gebied zou op basis van het bestemmingsplan theoretisch spoedig kunnen starten. Op basis van deze uitgangspunten wordt nog steeds een positief resultaat voorzien. In de grondexploitatie is gekozen voor een combinatie van functies waaraan momenteel marktbehoefte is. De opgenomen metrages in de grondexploitaties zijn beperkter dan waar het bestemmingsplan ruimte voor biedt. Dit heeft voornamelijk te maken met de parkeeropgave die gemoeid gaat met de realisatie van het programma.

In het najaar van 2017 en begin 2018 hebben zogenaamde Alliantiegesprekken plaatsgevonden over het gebied Oostpoort. Deze Alliantiegesprekken werden gevoerd door een reeks van belanghebbenden in het gebied. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat de functie wonen binnen het gebied Oostpoort niet uitgesloten is. Hierover is een Alliantiepact gesloten. In 2018 en begin 2019 zijn zogenaamde ronde tafel-gesprekken gevoerd. Verdeeld over verschillende thematafels werd gewerkt aan een nieuwe identiteit en de ruimtelijke vertaling van die identiteit. Dit heeft geleid tot een ontwikkelvisie Oostpoort. Deze is in december 2019 vastgesteld door de raad. In 2020 wordt gewerkt aan een ontwikkelstrategie. Daarin komt naar voren hoe de visie uitgevoerd gaat worden.

De grondexploitatie kent een hoge boekwaarde. Zo lang uitgifte van gronden uitblijft, wordt de grondexploitatie in ieder geval belast met de rente. In de ontwikkelstrategie Oostpoort zal de planning een belangrijke rol spelen. Het is onwaarschijnlijk dat de kavels op korte termijn uitgegeven worden. Het is waarschijnlijker dat de toegestane functies op latere termijn gerealiseerd gaan worden en/of dat de beoogde planologische functies worden aangepast.

Boekwaarde

1-1-2019 : 5,39 miljoen
31-12-2019: : 5,55 miljoen

De boekwaarde van deze grondexploitatie is met ruim € 0,2 miljoen toegenomen. De stijging wordt grotendeels veroorzaakt door rentelasten. Voor de aankomende jaren wordt dan ook een verdere stijging van de boekwaarde voorzien. Pas na verkoop van gronden zal de boekwaarde afnemen.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 0,69 miljoen opbrengst (1-1-2019)
MPG 2020 : 0,91 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 1,03 miljoen opbrengst (31-12-2025)

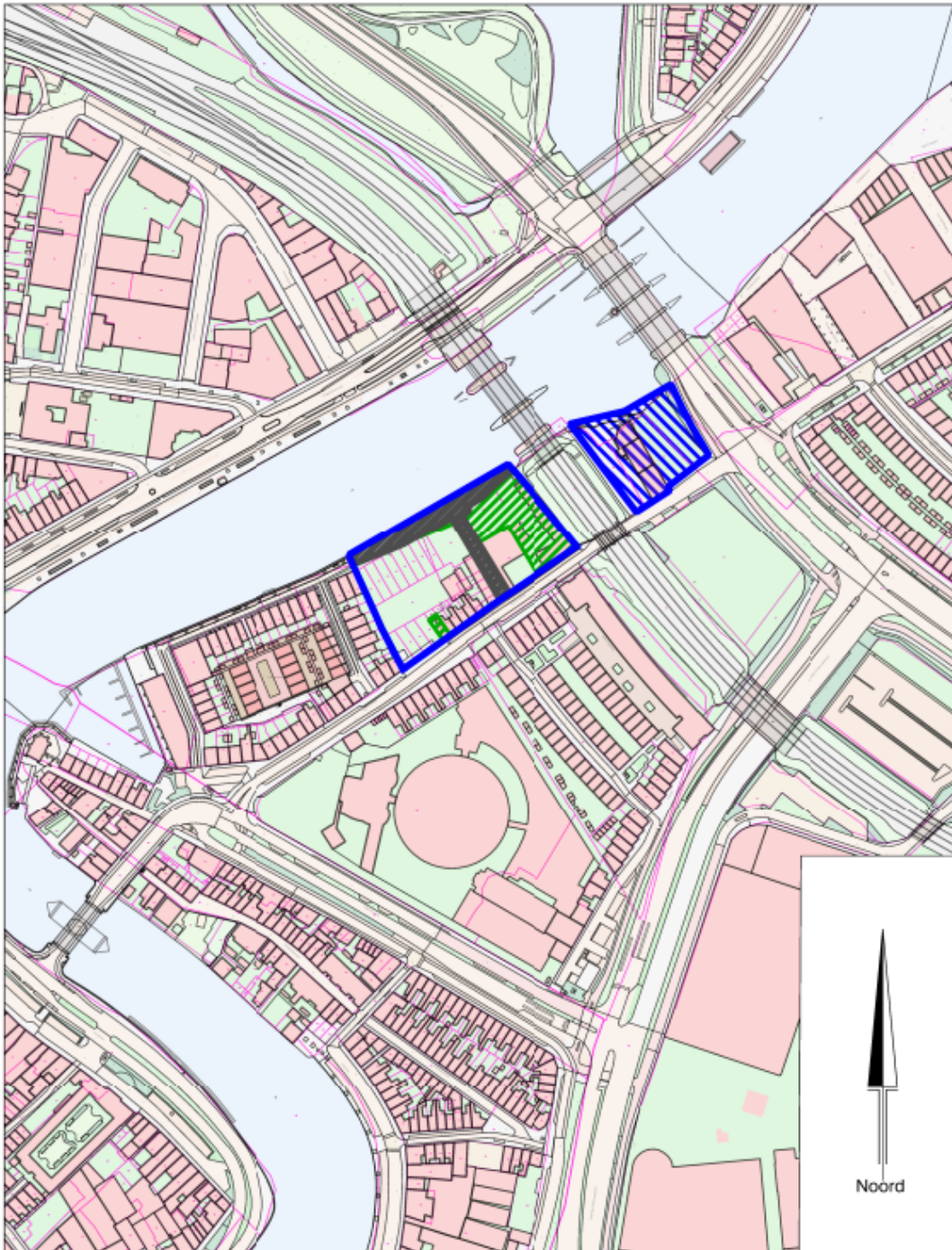
Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is toegenomen. Dit heeft vooral te maken met de toename van de grondwaarden voor de functies die in het bestemmingsplan zijn opgenomen en waarop de grondexploitatie gebaseerd is. Naast toename van de grondwaarden zijn ook hogere uitvoeringskosten opgenomen. Per saldo levert dit toch een verbetering van het geraamde resultaat op. Er is nog geen rekening gehouden met de functie wonen binnen het plangebied. Mocht er een bestemmingsplanwijziging tot wonen plaatsvinden, dan wordt de grondexploitatie daarop aangepast.

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. In de ontwikkelvisie is opgenomen dat wonen in de Oostpoort ook een plek kan krijgen, hoewel deze planologisch (nog) niet is toegestaan. Ook de grondposities in deze grondexploitaties kunnen in aanmerking komen voor wonen.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Masterplan Spoorzone	Initiatiefase	230/2003	2003 216066
Stedenbouwkundigplan Oostpoort	Definitiefase	nv	
Projectplan Oostpoort fase 2	Definitiefase	92/2008	2008 92881
Vaststelling visie Oostradiaal	Definitiefase	2010/185290	2010 412430
Vaststelling ontwikkelvisie Oostpoort	Definitiefase	2019/712616	

Scheepmakerskwartier fase 2



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Scheepmakerskwartier fase 2 -var01-



Exploitatiegebied,
ca. 9590m².



Uitgeefbaar, ca. 2675m².



Reeds uitgegeven / optie
ca. 1577m².



Openbare ruimte, ca. 1135m².



Haarlem

Schaal 1 : 3000

Datum 26-10-2017

Get. EW

Tekening nummer: 17467

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem *

Postbus 511, 2003 PB Haarlem *

Da@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

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

Status

Fase 2 is verdeeld in 2 delen. Voor fase 2a is een realisatieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. De omgevingsvergunning voor fase 2a is in 2016 onherroepelijk geworden. In fase 2b is in 2016 een participatietraject opgestart om omwonenden te laten meedenken over het ontwerp van fase 2b. De door hen ingediende zienswijzen zijn zodanig in het ontwerp meegenomen, dat de zienswijzen tegen het plan zijn ingetrokken. Tegen de aangevraagde omgevingsvergunning is dan ook geen bezwaar aangetekend. De omgevingsvergunning is in oktober 2017 afgegeven en de woningen zijn in verkoop gegaan. Oplevering van dit deel vindt plaats medio 2020.

De Drijfriemenfabriek maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. De verkoop wordt momenteel ter hand genomen. Er is 2016 gestart met de voorbereidingen om het gebouw te verkopen. De intentie was om het gebouw te tenderen. Later is aangegeven in de commissie dat er de voorkeur is om het gebouw aan de huidige gebruikers te verkopen. Andere gegadigden die binnen hetzelfde (functionele) kader het gebouw wensen te exploiteren, is een kans gegeven om mee te dingen. In 2019 is het gebouw getaxeerd ten behoeve van de verkoop. In 2020 zal verkoop aan de huidige gebruikers moeten plaatsvinden. De grondexploitatie is met een jaar verlengd.

Boekwaarde

1-1-2019 : 0,68 miljoen
31-12-2019 : 0,81 miljoen

De boekwaarde is toegenomen als gevolg van ambtelijke kosten en rentelasten.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 0,51 miljoen tekort (1-1-2019)
MPG 2020 : 0,47 miljoen tekort (1-1-2020)

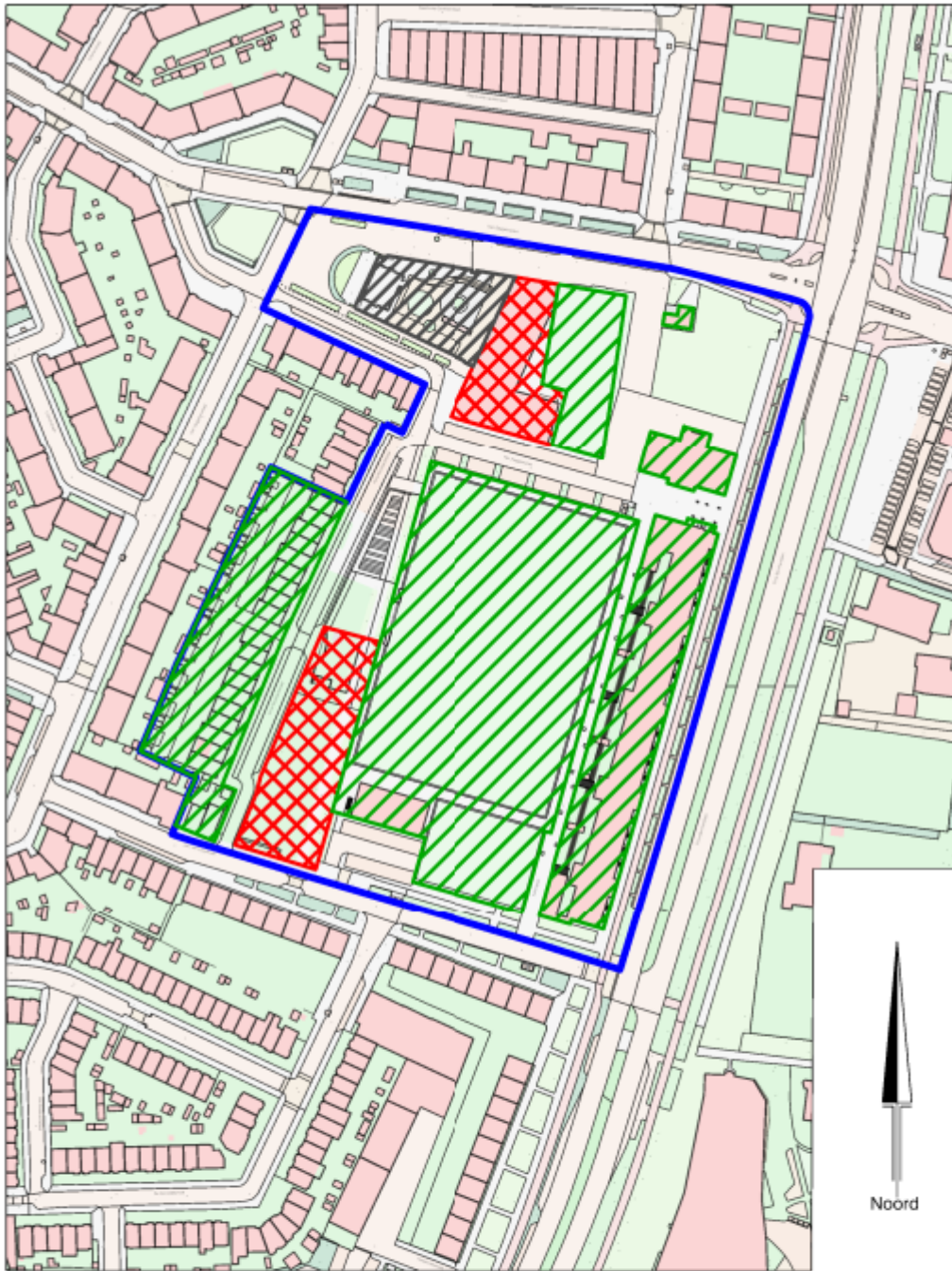
Eindwaarde : 0,48 miljoen tekort (31-12-2020)

Het geraamde resultaat van het Scheepmakerskwartier Fase 2 is nauwelijks veranderd. De in 2019 uitgevoerde taxatie leidde tot een hogere grondwaarde dan eerder was opgenomen. Deze toegenomen grondwaarde is echter teniet gedaan door de toegenomen kosten. Het gaat om gerealiseerde kosten in 2019 die te maken hebben met de verkoop aan de huidige huurders. Denk hierbij aan onderzoeken aan het gebouw, juridisch advies, verkoopadviezen en de gesprekken met de beoogde kopers. Per saldo is het geraamde resultaat onveranderd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

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




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 1	Realisatie fase		2014/371487
Collegebesluit Intentie Overeenkomst Scheepmakerskwartier II	Initiatiefase		2014/352982



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
DSK

-  Exploitatiegebied.
ca. 41441m².
-  Reeds uitgegeven / optie
ca. 20128m².

-  Vrijgestelde prestatie, ca. 3655m².
-  Plein, semi openbaar, ca. 1351m².
-  Openbare ruimte, ca. 16307m².



Schaal 1 : 3000 Datum 13-03-2018 Get. EW Tekening nummer: 18067

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem *

Postbus 511, 2003 PB Haarlem *

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het DSK terrein is gelegen in Parkwijk aan de Prins Bernhardlaan, het van Zeggelenplein, de Anna Kaulbachstraat en Jac. Van Looystraat. Het project bestaat uit 3 delen en betreft de ontwikkeling van woningen en voorzieningen.

Status

- DSK 1: De bouw van 142 woningen, 395 m² kantoor, clubhuis en de aanleg van het voetbalveld. Deze fase is afgerond
- DSK 2: De brede school, inclusief de peuterspeelzaal en de gymzaal is gerealiseerd. De 13 eengezinswoningen worden naar verwachting eind 2020 opgeleverd. Herinrichting en vergroening van de openbare ruimte zal gefaseerd plaatsvinden.
- DSK 3: De realisatie van 21 eengezinswoningen, de speeltuinaccommodatie en de inrichting van de openbare ruimte is afgerond.

Boekwaarde

01-01-2019 : 1,04 miljoen

31-12-2019 : -0,31 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

In 2019 is conform de BBV een tussentijdse winstneming gedaan en zijn er kosten gemaakt voor de afronding van het project. De boekwaarde heeft een positief saldo door de verkoop van de kavel DSK 2.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 0,41 miljoen opbrengst (1-1-2019)

MPG 2020 : 0,03 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 0,03 miljoen opbrengst (31-12-2021)

Het resultaat van de grondexploitatie is gewijzigd door de tussentijdse winstneming en hogere kosten voor het woonrijp maken (groenimpuls). Met de minnelijke terugkoop van de bouwkaavel DSK 2 zijn juridische kosten uitgebleven en is de vertraging in het project beperkt tot ruim een jaar. De looptijd van de grondexploitatie is daarom met twee jaar verlengd. De grond is met een hogere verkoopopbrengst verkocht aan een ander ontwikkelaar.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

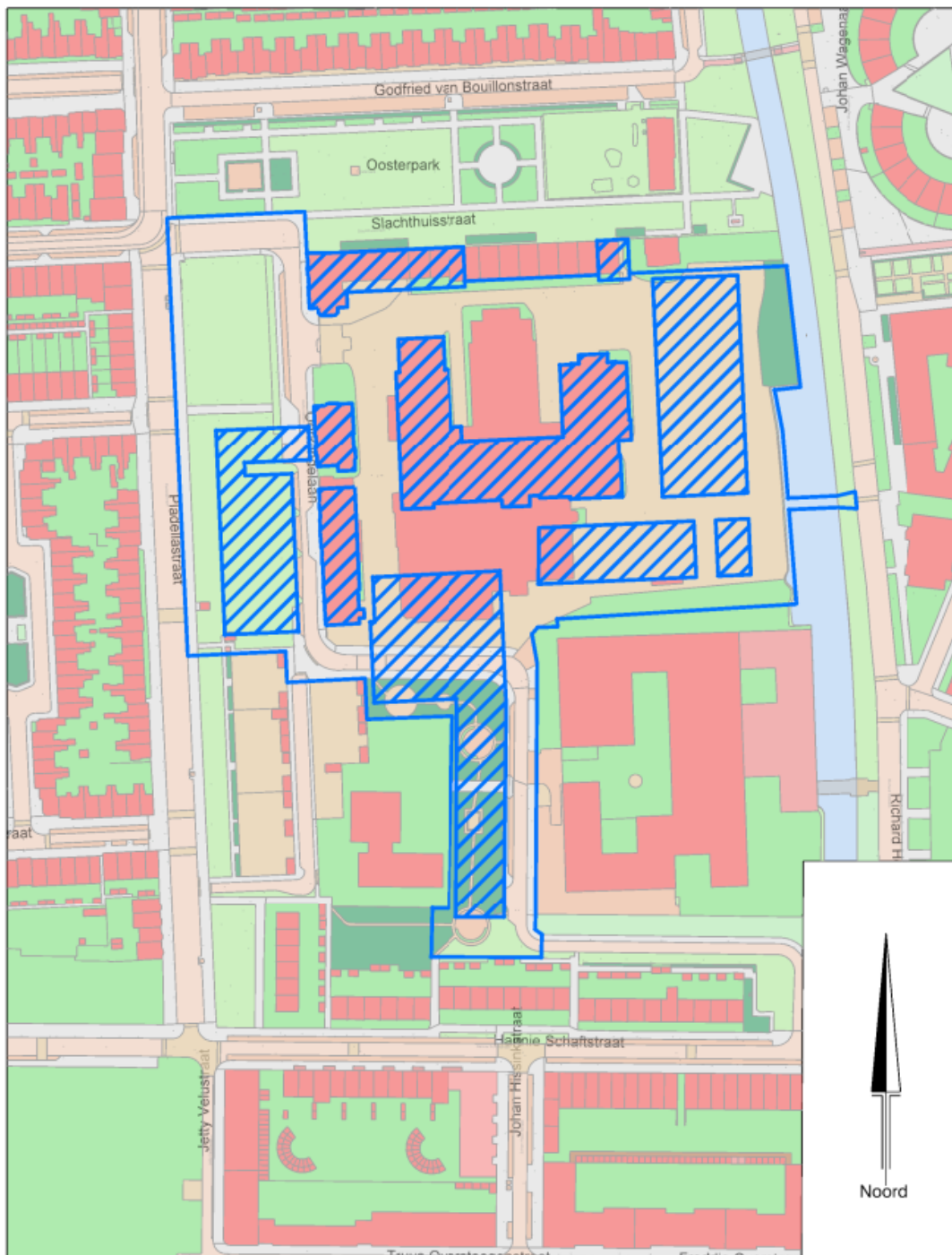
DSK 1: 142 woningen (appartementen, maisonnettes en dak woningen) 395 m² kantoor, accommodatie en voetbalveld DSK.

DSK 2: Brede school inclusief de peuterspeelzaal en gymzaal
13 eengezinswoningen

DSK 3: 21 eengezinswoningen, de speeltuin accommodatie

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
Toestemming onderhandse verkoop DSK 3	Realisatiefase		2015/70293
Vaststellingsovereenkomst DSK II		2018/140691	
Verkoop kavel DSK 2	Realisatiefase	2017/162445	2013 17419

Slachthuissterrein



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Slachthuissterrein.

-  Exploitatiegebied
+/- 36.100 m²
-  Uitgeefbaar
+/- 14.900 m²



Schaal 1 : 3000 Datum 09-03-2018 Get. EW Tekening nummer: 18066

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem *

Postbus 511, 2003 PB Haarlem *

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het voormalig slachthuis is een ensemble van karakteristieke monumentale gebouwen waar vroeger vlees verwerkt werd. Het terrein is gelegen in de Slachthuisbuurt. Centraal op het terrein staat een grote centrale slachthal. Daarnaast is er een directeurswoning, een administratiekantoor en de stallen die tot gemeentelijk monument zijn verklaard. De gronden zijn 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 woningbouw. In de slachthuishal zal een popcentrum gevestigd worden.

Status

In 2017 is de aanbesteding voorbereid. De voorbereiding heeft relatief veel tijd in beslag genomen als gevolg van de onzekerheid over de vestiging van een popcentrum. Een deel van de slachthuishal blijft in gemeentelijk eigendom en wordt het popcentrum. Daarbij is een krediet vrijgemaakt voor de renovatie van dat deel van de hal plus een inbouwpakket om daadwerkelijk een popcentrum te kunnen huisvesten. Het krediet gaat overigens buiten de grondexploitatie om. Dit is conform BBV-regelgeving. In 2018 heeft de selectie en gunning plaatsgevonden. Er zijn vijf partijen geselecteerd. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om plannen uit te werken en in te schrijven. Uiteindelijk heeft één partij een geldige inschrijving gedaan. Zij hebben een plan en een grondbod ingediend die (ruimschoots) voldoen aan de criteria. Begin 2019 hebben zij de optieovereenkomst getekend en hebben de optievergoeding betaald. Vanaf ondertekening van de optieovereenkomst hebben zij 15 maanden om de plannen nader uit te werken. Hierna vindt levering van de grond plaats, tenzij ze ervoor kiezen om het plan niet uit te voeren. In ieder geval zal deze partij de realisatie van het popcentrum ter hand nemen. De grond wordt in 2020 geleverd.

Boekwaarde

1-1-2019 : 2,49 miljoen
31-12-2019 : 2,34 miljoen

De boekwaarde van de grondexploitatie is afgenomen. Dit is grotendeels te danken aan de reserveringsvergoeding die betaald is door de optant. Hiermee behouden zij het recht de grond in 2020 aan te kopen. Ook werden er nog huurbaten geïncasseerd. De betaalde reserveringsvergoeding en huuropbrengsten zijn hoger dan de gerealiseerde kosten in 2019. En dus neemt de boekwaarde af. De gerealiseerde kosten zijn voornamelijk gelegen in noodzakelijk beheer van de panden en plankosten.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 3,10 miljoen opbrengst (1-1-2019)
MPG 2020 : 2,72 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 3,01 miljoen opbrengst (31-12-2024)

Het geraamde resultaat is verslechterd. Het gaat om een afname van bijna € 0,4 miljoen op netto contante waarde. Er zijn verschillende oorzaken. Een oorzaak is de voorkeur om de ontsluiting van het terrein te verbeteren. Hiervoor is cofinanciering nodig om de beoogde

langzaamverkeersbrug ook geschikt te maken voor autoverkeer. Daarnaast pakken de plankosten hoger uit, dan eerder was geraamd. Dit komt door de grote complexiteit van het project.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Bij de restauratie van het slachthuis wordt uitgegaan van creatieve bedrijvigheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen waaronder een popcentrum en horeca. Daarnaast worden woningen gerealiseerd.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Be BIS nr.sluit	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

5.3 Stadsdeel Schalkwijk

Europawijk-Zuid



Ruimtelijke analyse

Het project Europawijk-Zuid ligt tussen het Engelandpark, de Italiëlaan en de Europaweg en bestaat uit diverse deelprojecten (sloop/nieuwbouw en herinrichting van het openbaar gebied).

Status

De gehele herstructureringsopgave van de woningcorporaties in deze wijk is inmiddels afgerond. In overleg met alle belanghebbende partijen is de openbare ruimte in Europawijk-Zuid vernieuwd en zijn de veiligheid en leefbaarheid in de wijk verbeterd. De zelfbouwlocatie Stockholmstraat is het laatste project binnen deze grondexploitatie. De grond zal in 2020 overgedragen worden, waarna de grondexploitatie kan worden gesloten

Afgeronde projecten

Brusselstraat	: Turks ouderencentrum.
Athenestraat	: 27 woningen.
Rome/Warschaustraat	: 34 woningen.
Laan van Berlijn	: 48 woningen en kantoorruimte.
Italiëlaan	: 84 woningen
Openbare ruimte	: Openbare ruimte rondom de projecten

Actueel project

De grond van de zelfbouwlocatie Stockholmstraat is gegund aan een bouwgroep. Er zullen 8 of 9 woningen gebouwd worden. Planning start bouw is 2020.

Boekwaarde

1-1-2019	: 0,37 miljoen
31-12-2019	: 0,41 miljoen

Geen inkomsten gerealiseerd, wel kosten gemaakt (woonrijp maken).

Financieel resultaat

MPG 2019	: 0,00 miljoen opbrengst (1-1-2019)
MPG 2020	: 0,05 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 0,05 miljoen opbrengst (31-12-2020)

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	8
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

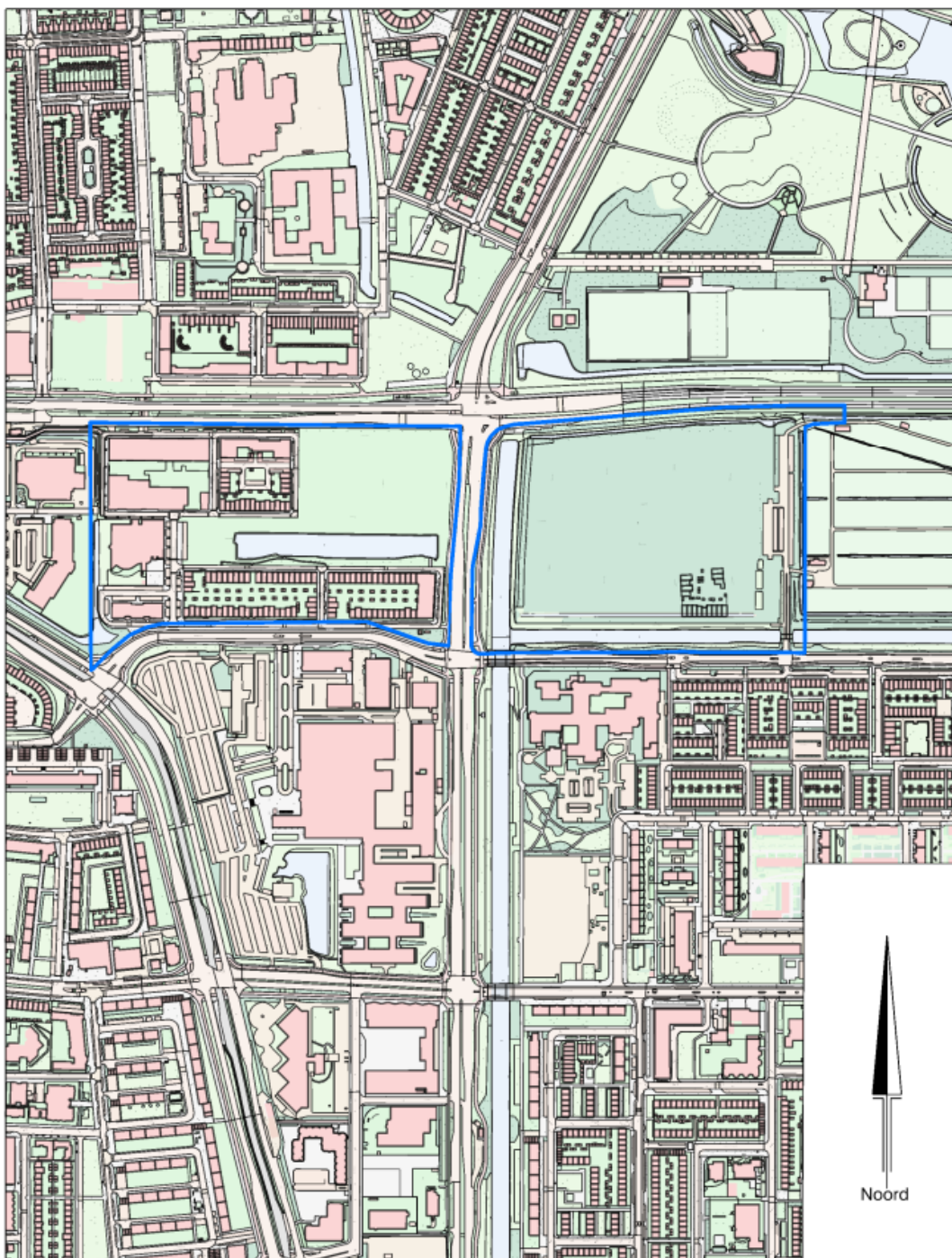
Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km-gebied

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Op de genoemde locaties is woningbouw voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

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
B&W nota vrijgeven VO openbare ruimte IJslanpark	Vorbereidingsfase		2016 380400
B&W nota vaststellen DO openbare ruimte IJslanpark			


Entree



Data Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:

Entree

 Exploitatiegebied
opp= +/- 185.000 m²

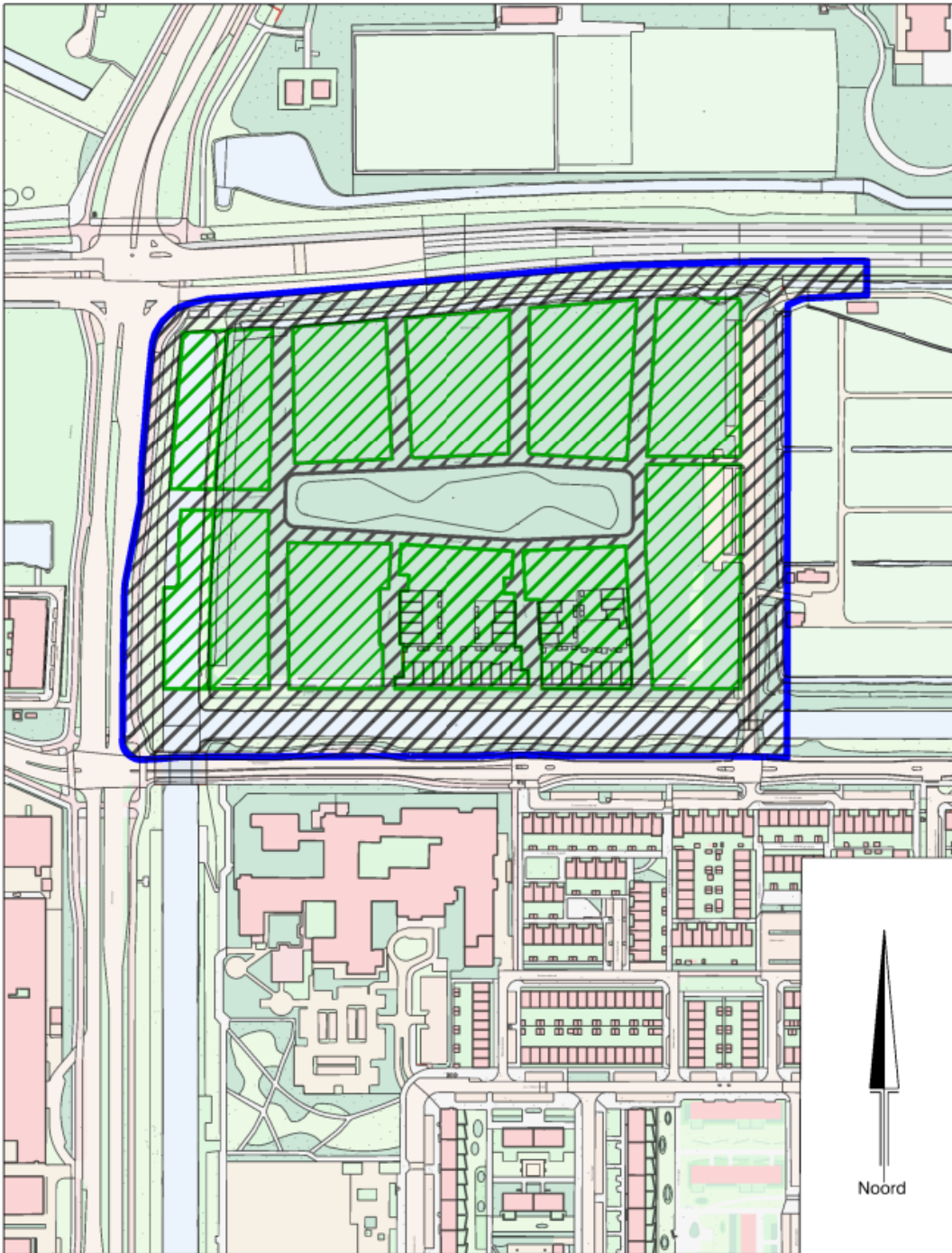


Schaal 1 : 6000 Datum 23-02-2018 Get. EW Tekening nummer: 18038

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem *

Postbus 511, 2003 PB Haarlem *


 Dia@haarlem.nl




Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Entree Oost

 Exploitatiegebied.
ca. 93855 m².

 Reeds uitgegeven
ca. 46227 m².

 Openbare ruimte is/wordt uitgegeven
ca. 40824 m²

 Water, ca. 6804 m².



Schaal 1 : 3000

Datum 09-03-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18064

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project 023 / De Entree ligt langs de Schipholweg, de entree van Haarlem. Het totale plangebied beslaat circa 185.000 m² en bestaat uit een Oost- en een Westfase.

Er komen totaal circa 780 woningen. Circa de helft van de grond wordt bebouwd, een derde wordt verhard en het resterende deel wordt ingericht met groen en water.

Status

De woningbouw in de Westfase is grotendeels gereed. In de Oostfase zijn de eerste woningen opgeleverd. Naar verwachting worden de laatste woningen in 2023 opgeleverd. Het openbaar gebied in zowel de West- en Oostfase wordt ingericht door de ontwikkelaar en per bouwfase terug geleverd aan de gemeente.

Boekwaarde Oost

1-1-2019 : 2,78 miljoen

31-12-2019 : 2,94 miljoen

Boekwaarde West

1-1-2019 : -/- 4,19 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

31-12-2019 : -/- 4,49 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

Risico's

Ten behoeve van de ontsluiting van deze nieuwe woonwijk er moeten er diverse aanvullende maatregelen in het openbaar gebied getroffen worden.

Financieel resultaat Oost

MPG 2019 : 3,82 miljoen tekort (1-1-2019)

MPG 2020 : 3,62 miljoen tekort (1-1-2020)

Eindwaarde : 3,69 miljoen tekort (31-12-2020)

Financieel resultaat West

MPG 2019 : 3,92 miljoen opbrengst (1-1-2019)

MPG 2020 : 4,18 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 4,26 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Financieel resultaat totaal

MPG 2019 : 0,10 miljoen opbrengst (1-1-2019)

MPG 2020 : 0,56 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 0,57 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

In het totale plan worden totaal circa 790 woningen gebouwd, waarvan circa 145 woningen in het sociale segment.

Woningbouw West

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

- W3 : 87 woningen (incl. 45 sociale huur) (gereed 2019)
- W4 : 101 woningen (gereed 2019)
- W5 : 40 appartementen (gereed)
- W6 : 26 woningen (gereed 2019)
- W7 : 47 woningen (gereed)
- W8 : 53 woningen (gereed)

Woningbouw Oost

- O1 : 56 woningen (in aanbouw)
- O2 : 47 woningen (in aanbouw)
- O3 : 47 woningen (in aanbouw)
- O4 : 49 woningen (in aanbouw)
- O5 : 49 woningen (in voorbereiding)
- O6 : 45 woningen (in aanbouw)
- O7 : 23 woningen (gereed)
- O8 : 26 woningen (gereed)
- O9 : 22 woningen (gereed)
- O10 : 38 woningen (in voorbereiding)

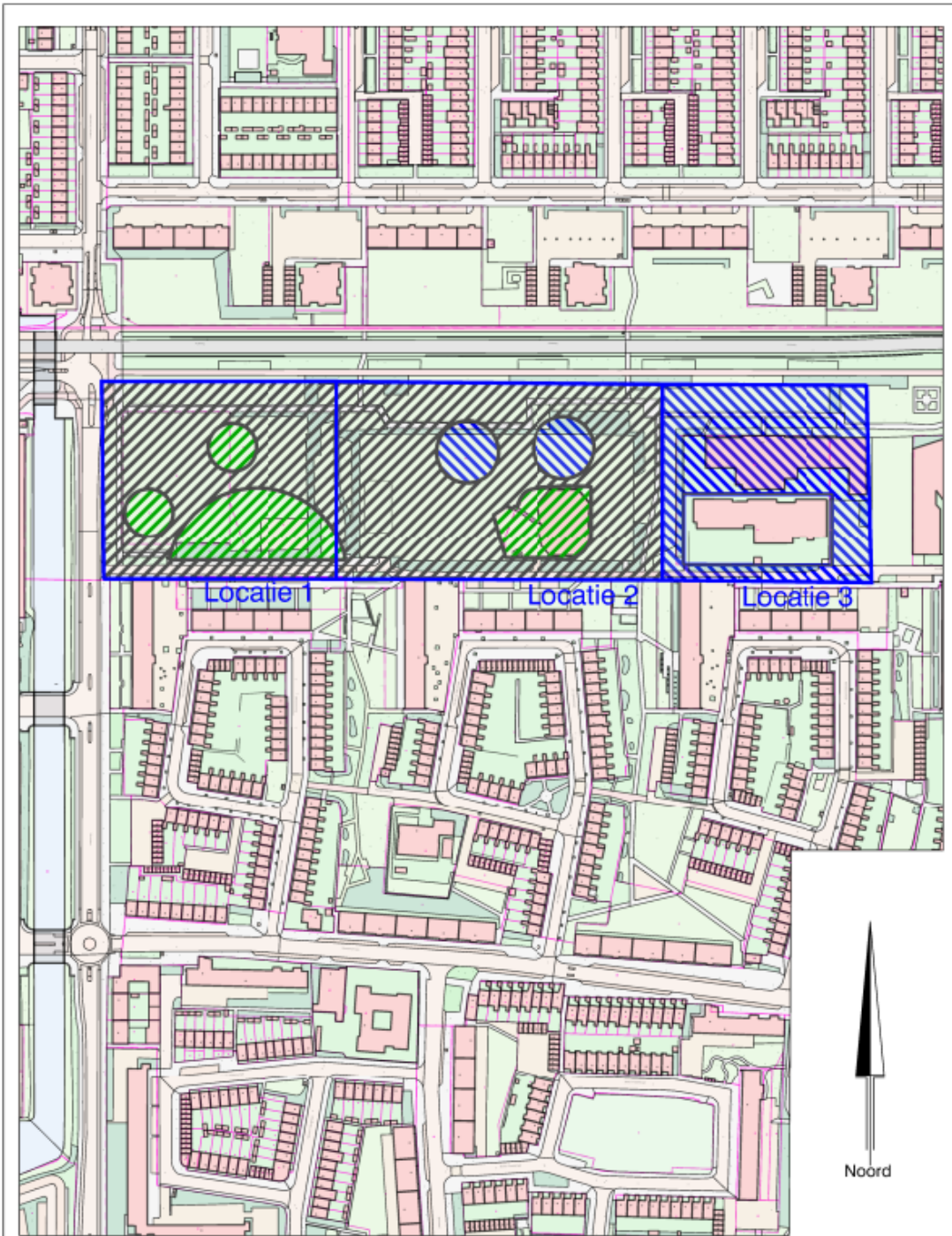
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Op de genoemde locaties wordt woningbouw voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

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/vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Definitie- en vorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Uitvoeringskrediet bouwrijp maken westelijk 023 Haarlem	Realisatiefase	176/2004	2004 218308
Projectopdracht initiatiefase twee nieuwe VMBO-scholen	Initiatiefase	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
Aanvullende koopovereenkomst Entree			2014 93972

Masterplan Entree Oost	Ontwerpfase	2015/61034
Bestemmingsplan Entree Oost		2015/457478
Allonge op 'Aanvullende afspraken over koopovereenkomst Entree'		2016/ 49548
Grondverkoop Entree Oost aan OC 023		2016/ 46482
Vaststellen DO openbare ruimte fase 1 Entree Oost		2016/ 340606

Aziëweg



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Aziëweg



Exploitatiegebied.
ca. 48500m².



Reeds uitgegeven / optie
ca. 6235m².



Uitgeefbaar, ca. 11500m².



Openbare ruimte, ca. 28250m².



Haarlem

Schaal 1 : 3000

Datum 17-01-2017

Get. EW

Tekenng nummer: 17026

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

✉ Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Aziëweg ligt tussen de Aziëweg en het Spijkerboorpad. Het plangebied beslaat 48.500 m², waarvan ruim de helft wordt ingericht als openbaar park. De ambitie in dit project is de realisatie van 'Parels in het groen', een combinatie van bijzondere architectuur voor vijf woontorens in een hoogwaardige parkomgeving. Het park zal als groene verbinding tussen Boerhaavewijk, Meerwijk, Schalkstad en Poelpolder gaan functioneren.

Status

De bouw van drie woontorens is inmiddels afgerond. Meerhove van Stichting Sint Jacob bevat 96 zorgwoningen, Twister en Tango bevatten totaal 122 woningen. De eerste fase van het park is aangelegd. De grond voor de laatste twee woontorens is verkocht. De omgevingsvergunning is onherroepelijk. De grond wordt Q1 2020 geleverd.

Boekwaarde

1-1-2019 : 8,73 miljoen

31-12-2019 : 9,12 miljoen

In 2019 zijn kosten gemaakt voor de aanleg van de eerste fase van het park.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 7,55 miljoen tekort (1-1-2019)

MPG 2020 : 7,76 miljoen tekort (1-1-2020)

Eindwaarde : 8,40 miljoen tekort (31-12-2023)

Door hoogconjunctuur zijn de kosten voor de aanleg van het park hoger dan geraamd was.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Ruim 230 appartementen in het sociale, middeldure en dure segment.
- Een woon-zorgcomplex van 96 wooneenheden.
- Een nieuw park rondom de nieuwbouw.

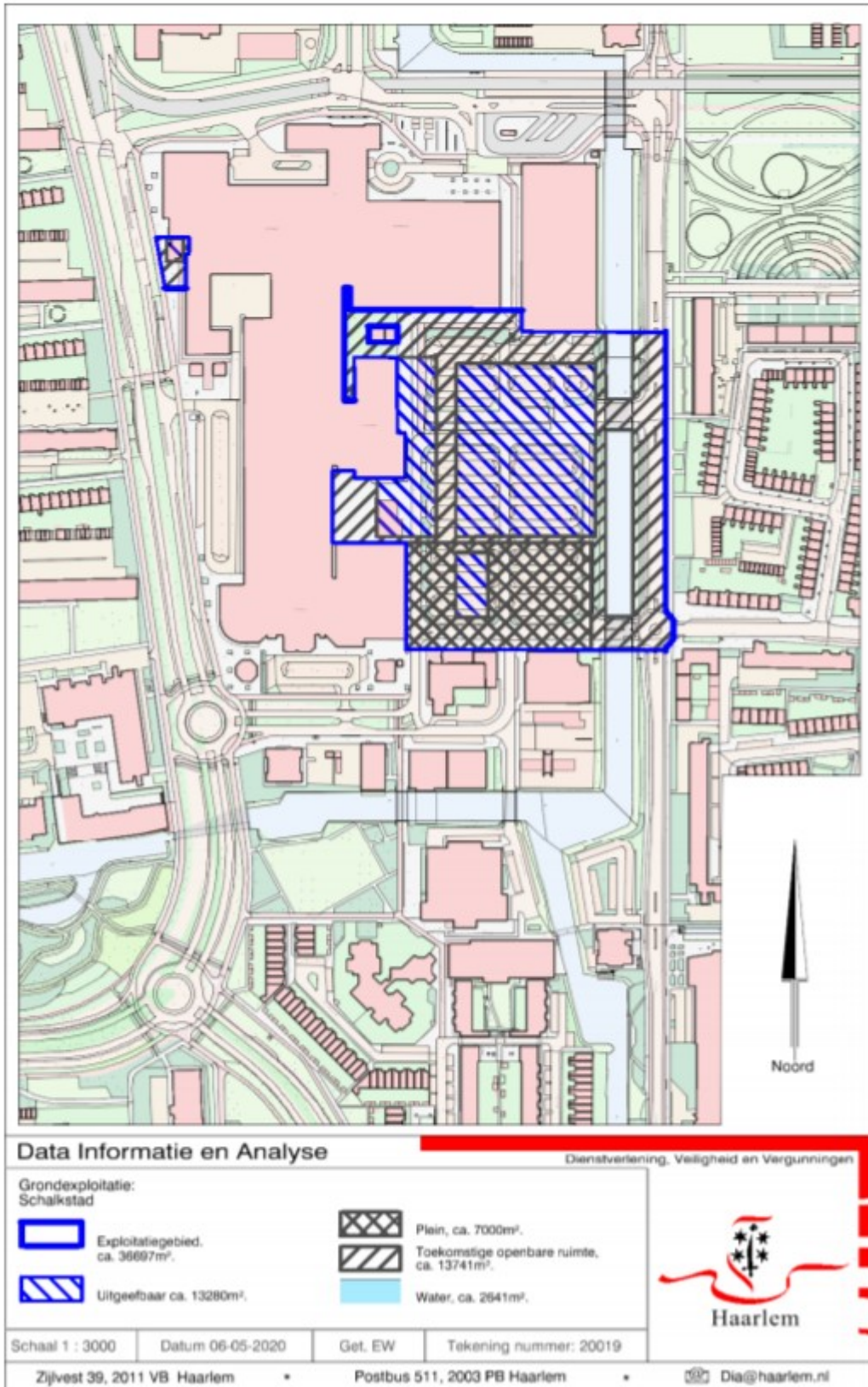
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

In dit project wordt een gevarieerd woonprogramma met onder andere zorg op maat gerealiseerd. De ontwikkeling past binnen het gebiedsprogramma Schalkwijk.

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
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Grondverkoop locatie 1 Aziëweg	Uitvoeringsfase	2015/413435	
Verkoop kavels Aziëweg (3 en 4)	Uitvoeringsfase	2017/520968	

Stadsdeelhart Schalkstad



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

Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Het Floridablok is in 2017 aanbesteed en gegund. Het omvat winkels, horeca, appartementen en zorgwoningen, een parkeergarage en de inrichting van de openbare ruimte. Er is in 2019 gestart met de bouw.

Voor de ontwikkelingen rond de Nicepassage zijn contractuele afspraken gemaakt. De bioscoop is inmiddels in aanbouw.

De ontwikkelingen rond Andalusië zijn vertraagd en er zijn nog geen nadere ontwikkelafspraken gemaakt.

In 2019 is een akkoord bereikt voor de ontwikkeling van een markthal op het plein. Het bestemmingsplan wordt in procedure gebracht.

Boekwaarde

1-1-2019 : 4,91 miljoen

31-12-2019 : -/- 4,22 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

De stijging van de boekwaarde wordt veroorzaakt door de verkoop van de grond voor het Floridablok en voor de bioscoop (€ 11 miljoen). De kosten die gemaakt zijn betreffen kosten voor het bouwrijp maken van het terrein, kosten voor de aanleg van de brug en plankosten.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 0,64 miljoen opbrengst (1-1-2019)

MPG 2020 : 0,41 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 0,43 miljoen opbrengst (31-12-2021)

Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is afgenomen met circa € 0,23 miljoen als gevolg van extra kosten. Er zijn meer plankosten gemaakt door de vertraging van de bouw van het Floridablok en de bioscoop. De bouw van het woonblok zorgt voor extra kosten om het winkelcentrum bereikbaar te houden. Daarnaast zijn er als gevolg van de bouw van de markthal extra kosten voor de openbare ruimte en is voor de inrichting aan de achterkant van het Floridablok een nieuw ontwerp gemaakt wat tot extra kosten leidt. Aan de opbrengstenkant is de uitgifte voor de markthal opgenomen en een index over de uitgifteprijs Floridablok en bioscoop.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

155 woningen (waarvan circa 66 zorgeenheden)

Twee supermarkten

Detailhandel

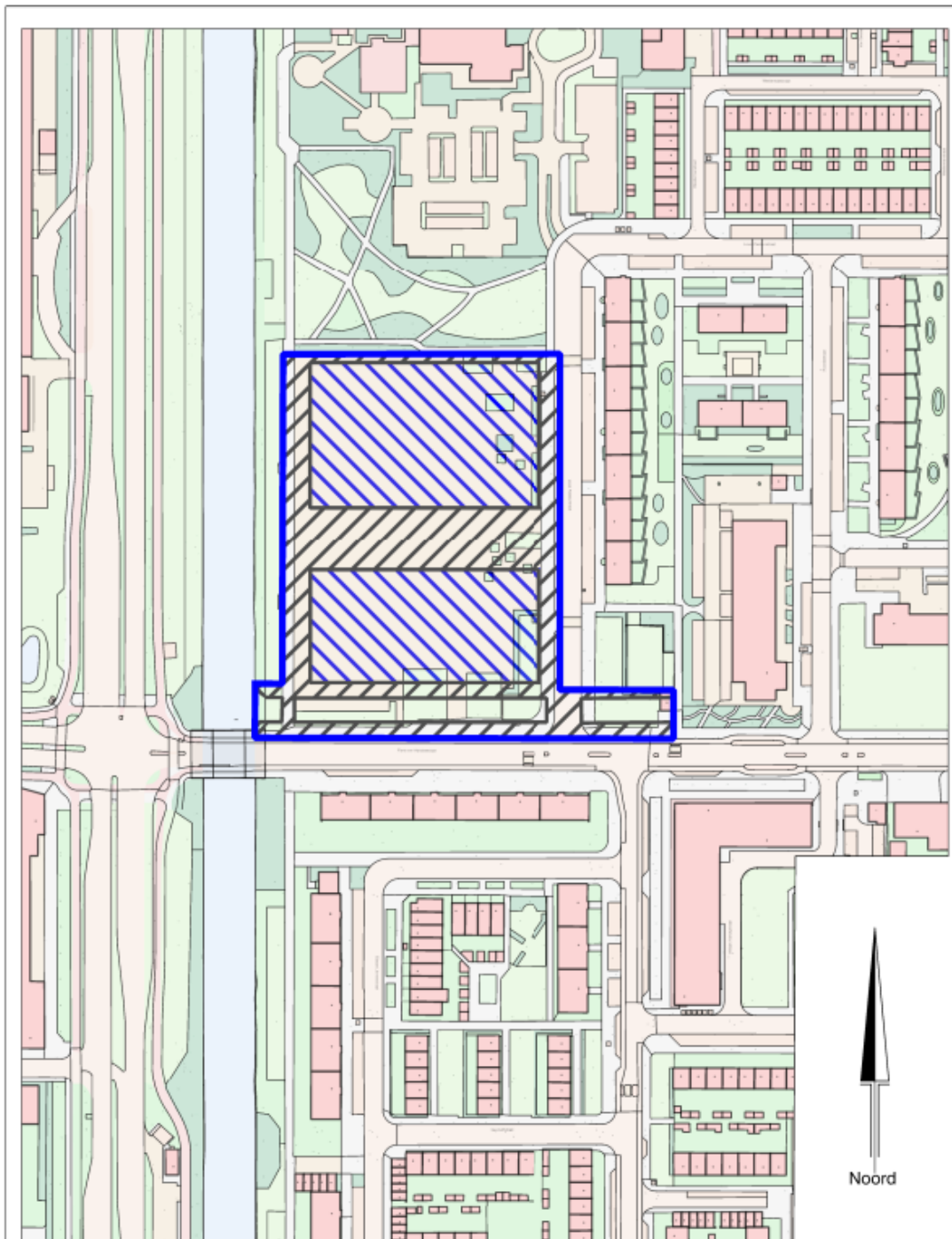
Een parkeergarage voor 600 plaatsen

Horeca

Een bioscoop
Herinrichting buitenruimte
Markthal

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Stadsdeelhart			2014/184918
Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase			2016/160736
Schalkstad, verkoop grond Floridaplein voor de ontwikkeling Schalkstad eerste fase.			2017/299688

Poort van Boerhaave



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Poort van Boerhaave



Exploitatiegebied.
ca. 16062m².



Openbare ruimte ca. 6456m².



Uitgeefbaar, ca. 8324m².



Water, ca. 1282m².



Haarlem

Schaal 1 : 2000

Datum 24-01-2017

Get. EW

Tekening nummer: 17043

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Poort van Boerhaave ligt tussen de Amerikaweg, Boerhaavelaan, Louis Pasteurstraat en Floris van Adrichemlaan. Het plangebied beslaat 16.000 m², waarvan circa de helft wordt bebouwd, circa 1.400 m² met groen en water wordt ingericht en circa 5.400 m² wordt verhard. Er worden minimaal 132 woningen gebouwd en de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht.

Status

In november 2016 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden goedgekeurd en is de grondexploitatie geopend. In 2017 heeft de aanbesteding voor de nieuwbouw plaatsgevonden. De ambitie voor dit project is een hoogwaardige entree naar de wijk te realiseren. In 2020 zal de ontwikkelaar de aanvraag omgevingsvergunning indienen. Start van de bouw wordt in 2020/2021 voorzien.

Boekwaarde

1-1-2019 : 0,19 miljoen
31-12-2019 : 0,26 miljoen

Financieel resultaat

MPG 2019 : 2,21 miljoen opbrengst (1-1-2019)
MPG 2020 : 2,04 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 2,17 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Er zijn extra onderzoekskosten gemaakt in verband met de ligging van een (hoofd)waterleiding van PWN.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

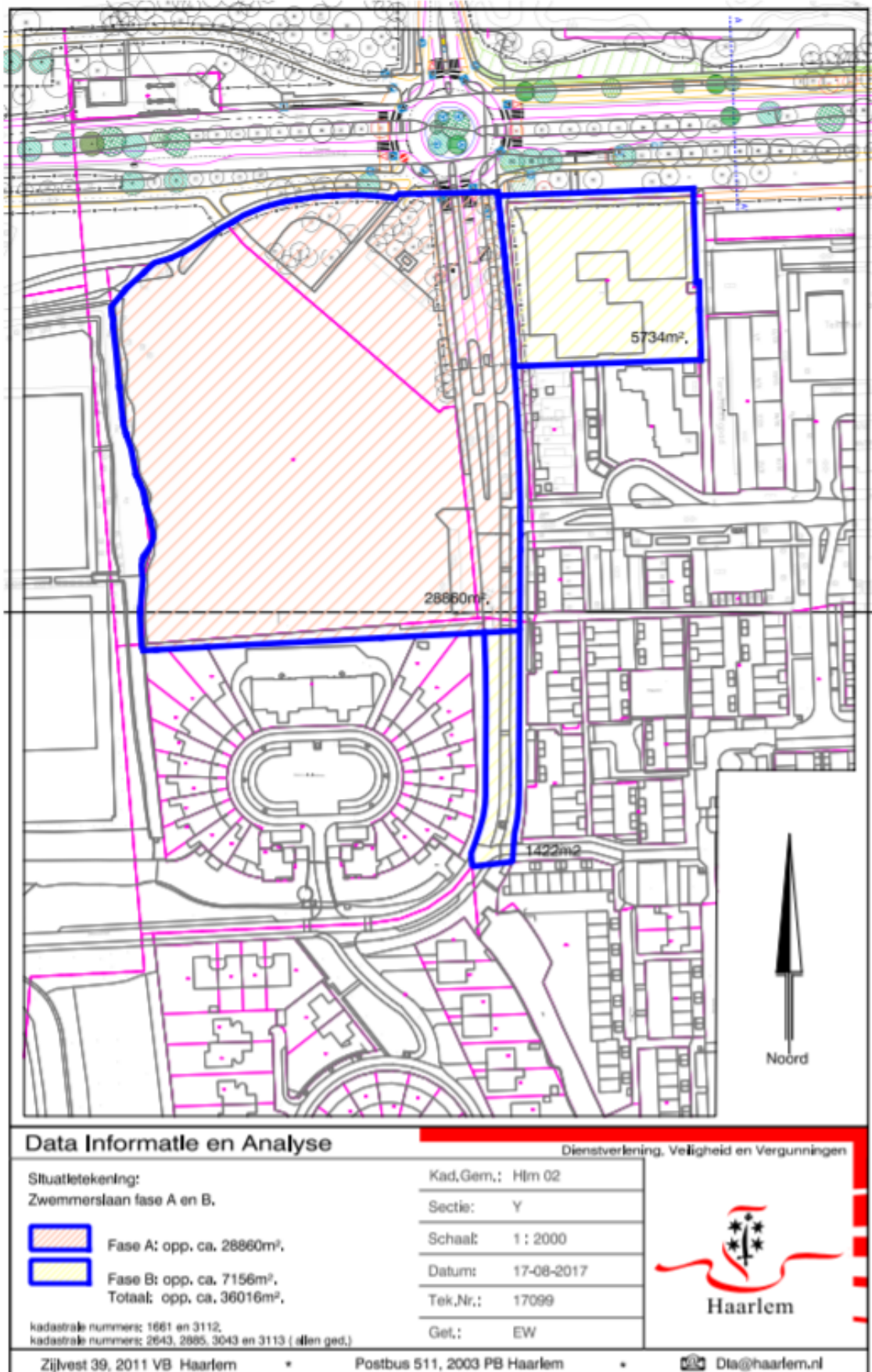
150 woningen, waarvan 14 sociaal, 99 middelduur en 37 in het dure segment. (waarvan 16 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap). Kleinschalige voorzieningen.

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

- Woonvisie 'Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad' (2012/220951).
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012/192768).
- Kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872).

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vaststelling projectopdracht	Initiatiefase		
Vaststellen stedenbouwkundige randvoorwaarden en openen grondexploitatie	Vorbereidingsfase	Raadsbesluit 17 november 2016	2016/330454
Vaststellen aanbestedingsdocumenten Poort van Boerhaave Damiatelocatie	Vorbereidingsfase	B&W besluit	2017/182010

Zwemmerslaan



Ruimtelijke analyse

Het project Zwemmerslaan ligt tussen de Zuid-Schalkwijkerweg, de Europaweg en de Zwemmerslaan. Op deze locatie is een school gesloopt waardoor er thans een grote bouwkaavel beschikbaar is. Het plangebied omvat circa 29.000 vierkante meter bestemd voor de aanleg van een duurzame, innovatieve wijk met circa 140 woningen. Het omliggende openbaar gebied zal heringericht worden, waaronder ook de Zwemmerslaan.

Status

In 2017 is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld en een grondexploitatie geopend. Nu de naastgelegen locatie Terschellingpad / Molenwijk Noord ook herontwikkeld wordt, moet dit project opnieuw bekeken worden.

Boekwaarde

1-1-2019 : 0,19 miljoen tekort
31-12-2019 : 0,31 miljoen tekort

De aanbesteding voor verkoop van de kavel was in vergevorderd stadium. Hiervoor zijn reeds kosten gemaakt.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 1,01 miljoen opbrengst (1-1-2019)
MPG 2020 : 0,92 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Looptijd project is met een jaar verlengd.

Eindwaarde : 0,99 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Circa 140 woningen waarvan een groot deel in zelfbouw.

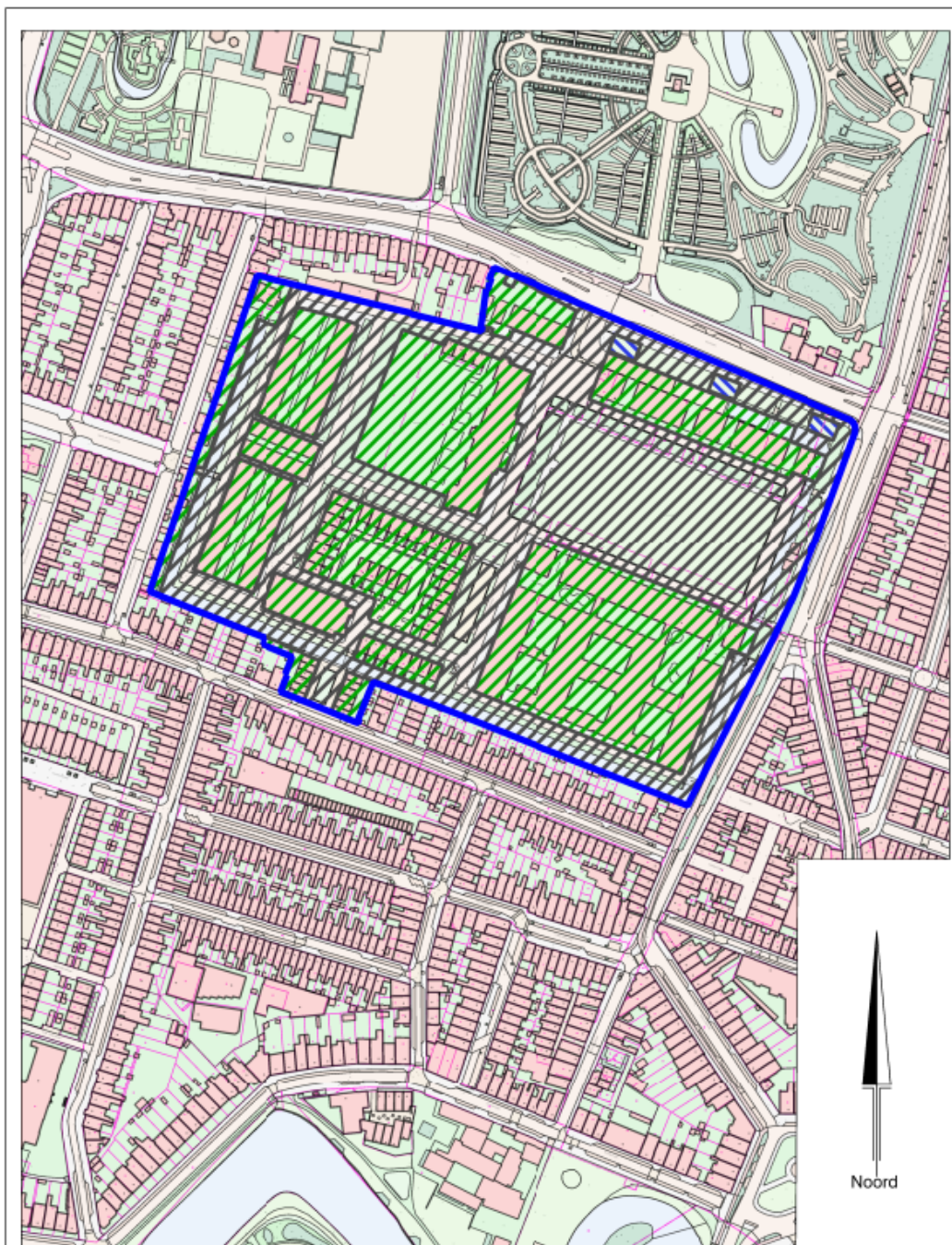
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Het project past binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Ontwikkeling toekomstwijk Zwemmerslaan	Initiatiefase		2017/272014
Zwemmerslaan, openen grondexploitatie	Start		2017/383586

5.4 Stadsdeel Noord

Ripperda



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Ripperda



Exploitatiegebied,
ca. 77132m².



Uitgeefbaar ca. 468m².



Reeds uitgegeven / optie
ca. 37999m².



Openbare ruimte, ca. 38665m².



Haarlem

Schaal 1 : 3000

Datum 07-02-2017

Get. EW

Tekening nummer: 16535

Zijvest 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 van circa 7,5 hectare gelegen tussen de Kleverlaan, Kennemerstraat, Saenredamstraat en Judith de Leysterstraat. De locatie wordt met onder andere behoud van de oudbouw, herontwikkeld tot een nieuwe woonwijk.

Status

Het project voor de realisatie van 377 huur- en koopwoningen, een verpleeghuis, een kinderdagverblijf en commerciële ruimte is nagenoeg afgerond. Op de laatste kavels aan de Kleverlaan kunnen nog 24 appartementen gerealiseerd worden. De plannen zijn gereed en in 2020 zou kunnen worden aangevangen met de bouw.

Boekwaarde

01-01-2019 : 0,35 miljoen

31-12-2019 : 0,39 miljoen

De boekwaarde is gestegen. Er zijn meer kosten gemaakt dan dat er opbrengsten gegenereerd zijn.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 0,02 miljoen opbrengst (1-1-2019)

MPG 2020 : 0,01 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 0,01 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Een verpleeghuis

Een kinderdagverblijf

Commerciële ruimten

Koopwoningen : 298 stuks

Huurwoningen : 79 stuks

Parkeergarage : 850 plaatsen

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	2010/377022	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	

Deliterrein



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Deliterrein



Exploitatiegebied,
ca. 12374m².



Reeds uitgegeven,
ca. 8698m².



Openbare ruimte, ca. 3676m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 2000

Datum 06-05-2020

Get. EW

Tekening nummer: 20018

Zijvest 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

Alle gronden zijn verworven. De opstallen zijn gesloopt en de sanering van het terrein is in 2014 afgerond.

Voor het Deliterrein en het naastgelegen voormalig Shellterrein is een integraal plan ontwikkeld met 131 woningen waarvan 30 % sociale koop en 70 % in het middensegment en de vrije sector koop. De verkoopovereenkomst is in het eerste kwartaal van 2018 ter goedkeuring aan het bestuur voorgelegd.

Bij de behandeling in de raad van 17 mei is een motie aangenomen, waarbij het college is opgedragen aan het programma 30% huurwoningen toe te voegen, waarvan de helft in de sociale huur. Rekening houdend met het vergevorderd stadium waarin het project zich bevond is het plan aangepast naar 142 woningen waarvan 50 in de sociale huur. Het bestuur is in 2019 akkoord gegaan met het plan en de verkoop van de grond. De grond voor de bouw van 34 eengezinswoningen (fase 1) is inmiddels geleverd. De bouw wordt in 2020 gestart. Voor fase 2 dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

Boekwaarde

1-1-2019 : 4,89 miljoen

31-12-2019 : 5,02 miljoen

De boekwaarde door de gemaakte plankosten en de oplopende kapitaallasten toegenomen.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 0,52 miljoen tekort (1-1-2019)

MPG 2020 : 0,96 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 1,02 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Het verwachte eindresultaat is verbeterd, door de afname van risico's. De kapitaallasten zijn hoger door de verlenging van looptijd van de grondexploitatie. Door de wijziging van het programma heeft het project naast extra kosten, ruim een jaar vertraging opgelopen en is de grondopbrengst die in 2019 verwacht werd, nog niet gerealiseerd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Gemeentelijk deel (grondexploitatie) en Shellterrein (eigendom AM)

Eengezinswoningen : 41 koop vrije sector

Appartementen : 50 sociale huur

: 3 vrije sector huur

Appartementen koop : 15 middensegment en vrije sector koop

Stadswoningen : 33 vrije sector

Totaal : 142

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

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

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 ontwerpfasie 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
Intentieovereenkomst AM herontwikkeling	Vorbereidingsfase	2016/8001	2016 80015
Vaststellen SPvE Deliterrein partiële herziening	Vorbereidingsfase		2017 489346
Verkoop Deliterrein en anterieure overeenkomst	Vorbereidingsfase		2018 65574
Verkoop Deliterrein en anterieure overeenkomst	Vorbereidingsfase		2019 449887

Badmintonpad



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Badmintonpad



Exploitatiegebied.
ca. 34470m².



Vrijgestelde prestatie
ca. 14910m².



Uitgegeven, ca. 2165m².



Uitgeefbaar, ca. 2750m².



Openbare ruimte, ca. 14340m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000


Datum 09-03-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18065

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem *

Postbus 511, 2003 PB Haarlem *

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Aan het Badmintonpad, 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 komen te vervallen. Op de voormalige woonlocatie wordt nu gedacht aan de bestemmingen maatschappelijk, sport en dienstverlening.

Status

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 2018 is nieuwe Duinwijckhal opgeleverd. De sloop van de oude hal en het woonrijp maken hebben vertraging opgelopen doordat er meer asbest in de oudbouw is aangetroffen dan kon worden voorzien. De grond is inmiddels verkocht voor de realisatie van een bowlingscentrum en Prison Island.

Boekwaarde

1-1-2019 : 2,43 miljoen
31-12-2019 : 3,03 miljoen

De boekwaarde is gestegen door de kosten voor sloop van de oude hal en de civiele werkzaamheden. In 2019 zijn geen opbrengsten gegenereerd.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 2,69 miljoen tekort (1-1-2019)
MPG 2019 : 2,74 miljoen tekort (1-1-2020)

Eindwaarde : 2,85 miljoen tekort (31-12-2021)

De looptijd van de grondexploitatie is met twee jaar verlengd. De verkoopopbrengsten voor de laatste kavel zijn naar boven bijgesteld. De kosten voor de aankoop van een deel van het kavel van Badmintonpad 5 en (her)inrichting van de openbare ruimte zijn voorzien.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

VMBO	ca. 16.804 m ² BVO (gerealiseerd)
Multi functionele sporthal	ca. 2.522 m ² BVO (gerealiseerd)
Bowling/Prison Island/aanhorige horeca	ca. 2.800 m ² BVO

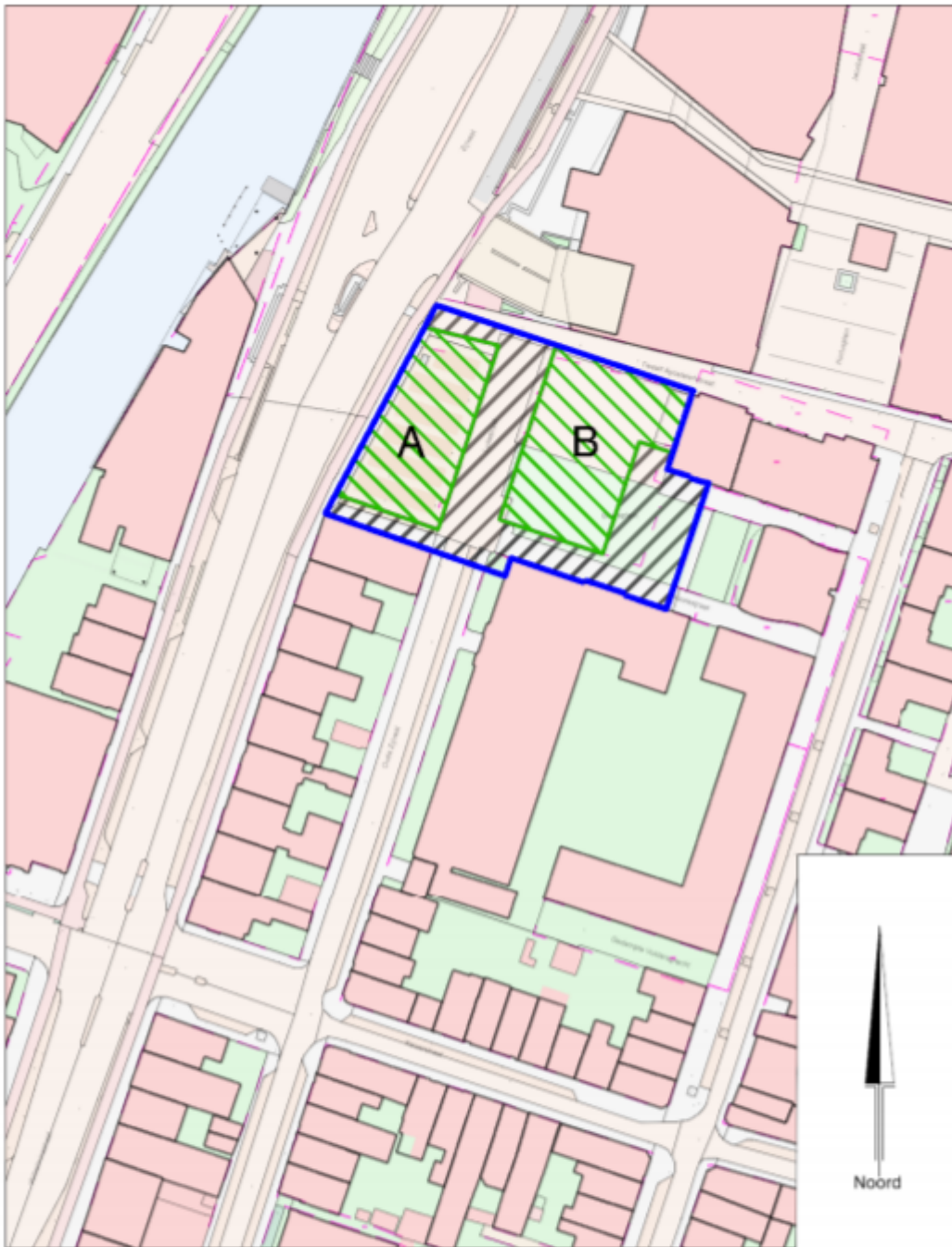
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

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 ontspanning en sport in een nieuw sportcentrum waarin plaats is voor badminton, gymzalen en fitnessruimte. Ook is er een bowlingcentrum in combinatie met Prison Island en aanhorige horeca voorzien.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht initiatieffase 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 Duinwijck			2013 261967
Verhuur en exploitatie Multifunctionele sporthal Duinwijck			2013 520442
Aanvraag bouwkrediet multifunctionele sporthal Duinwijck			2013 025074
Badmintonpad, verkoop grond aan Bison Bowling			2016 146206
Voorgenomen een op een verkoop aan de Bison Bowling		2019/160462	2019 61797

5.5 Stadsdeel Centrum

Raaks 3e fase



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Raaks



Exploitatiegebied.
ca. 2404m².



Reeds uitgegeven A: ca. 587m², B: ca. 750m².
Totaal ca. 1337m².



Openbare ruimte, ca. 1067m².



Haarlem

Schaal 1 : 1000

Datum 06-05-2020

Get. EW

Tekening nummer: 16538

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

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

Status

In 2017 is de realisatie van circa 30 woningen, de openbare fietsenstalling en de aanleg van de openbare ruimte aanbesteed.

Met de winnende partij is een optieovereenkomst gesloten waarna de plannen verder zijn uitgewerkt. In 2019 is de grond geleverd, waarna de bouwvoorbereidingswerkzaamheden zijn gestart.

Boekwaarde

1-1-2019 : 0,16 miljoen

31-12-2019 : -/- 2,40 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

De boekwaarde is verbeterd door de gerealiseerde grondopbrengsten. Er zijn kosten gemaakt voor het bouwrijp maken. Conform de regels van de BBV is een tussentijdse winstneming gedaan.

Financieel resultaat

MPG 2019 : 2,48 miljoen opbrengst (1-1-2019)

MPG 2020 : 1,45 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 1,53 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie is gewijzigd doordat er een tussentijdse winstneming is gedaan.

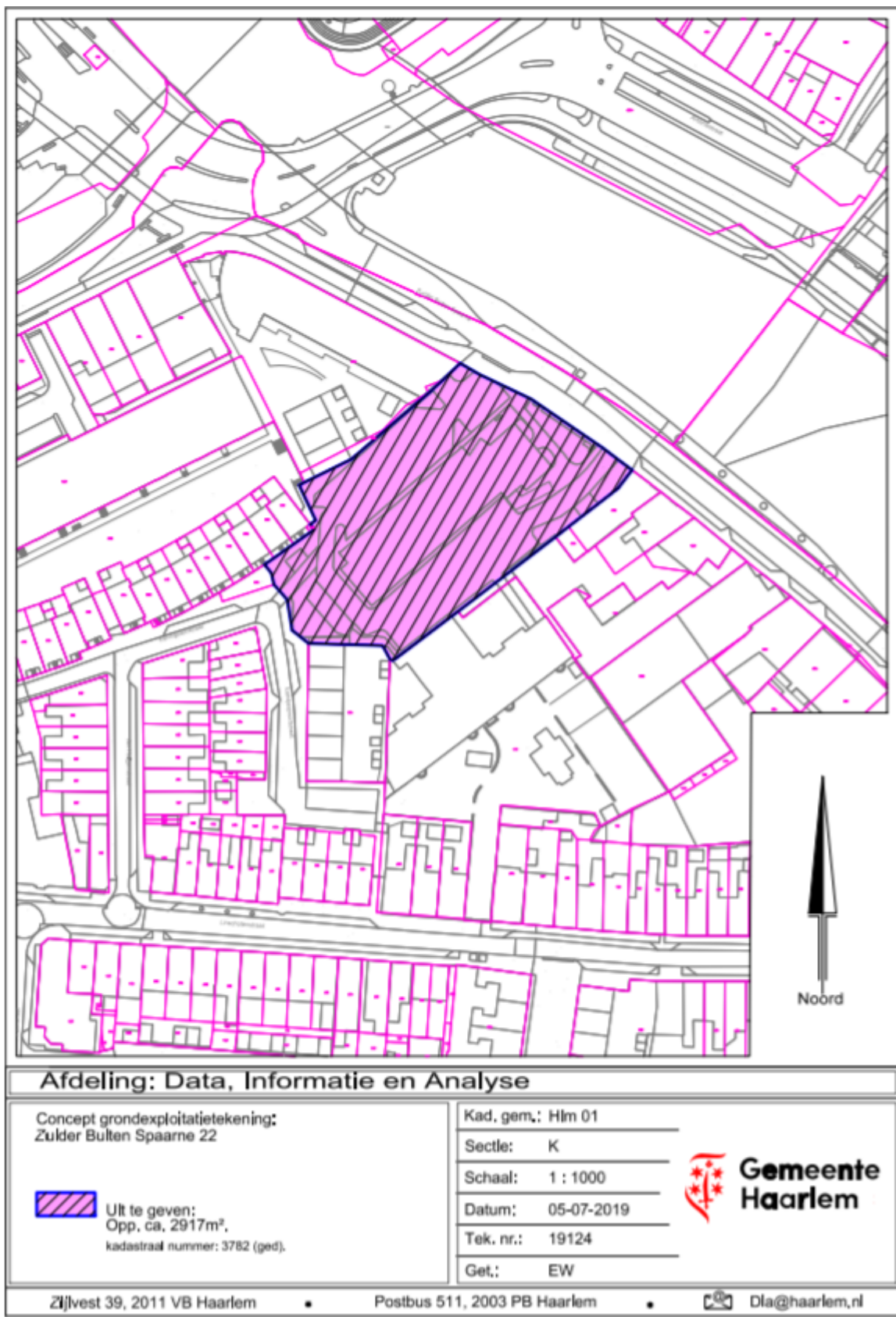
Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Circa 30 woningen
- Een inbandige en halfverdiepte fietsparkeervoorziening met circa 1.000 stallingsplaatsen
- Aanleg van de openbare ruimte

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Raaks 3 ^{de} fase	voorbereidingsfase		2016/35903
Aanbesteding Raaks 3 ^{de} fase	voorbereidingsfase		2016/519485

5.6 Stadsdeel Zuidwest

Koningstein (Koningshof)



Ruimtelijke analyse

Het project Koningshof ligt aan het Zuiderbuiten Spaarne 22 en betreft het voormalig gemeentelijk kantoorgebouw Koningstein. Dit gebouw is gesloopt en de grond wordt verkocht ten behoeve van de bouw van 18 nieuwe woningen met een halfverdiepte parkeergarage. Nadat de nieuwbouw gereed is, wordt het openbaar gebied rond de nieuwe woningen geheel vernieuwd.

Status

In 2019 is de grondexploitatie geopend waarna in oktober de sloop is gestart. De verkoop is in december gepubliceerd op Tendersnet. Het streven is de gunning in mei 2020 te laten plaatsvinden. Omdat de nieuwbouw al in het bestemmingsplan is opgenomen, zou de bouw eind 2020 of begin 2021 kunnen starten.

Boekwaarde

31-12-2019 : 0,96 miljoen

Financieel resultaat

MPG 2020 : 1,56 miljoen opbrengst (1-1-2020)

Eindwaarde : 1,66 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

14 eengezinswoningen en 4 sociale koop appartementen.

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

- Woonvisie 'Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad' (2012/220951).
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012/192768).
- Kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872).

-

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Herontwikkeling Koningstein			2014/21874
Startnotitie verkoop Koningstein	Vorbereidingsfase		2018/557543
Koningstein: openen grondexploitatie	Uitvoering		2019/352589

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 onvoorziene 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. De BBV heeft hier regels voor opgesteld.
- **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
VPB	:	vennootschapsbelasting