



Onderwerp Sluiten grondexploitaties Scheepmakerskwartier fase 2, complex 159 en DSK, complex 091	
Nummer	2021/585375
Portefeuillehouder	F.J. Roduner
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	B. Verhoeven
Telefoonnummer	023-5113591
Email	b.verhoeven@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het project Scheepmakerskwartier is opgedeeld in 2 fasen en betreft een transformatie van het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne. Fase 1 is reeds afgesloten. Fase 2 betreft de realisatie van 83 woningen en een kade met aanlegvoorzieningen. In de grex waren eveneens middelen beschikbaar voor de herinrichting van de Harmenjansweg. De Drijfriemenfabriek maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. Die is verkocht maar juridisch niet geleverd. Omdat er binnen de grondexploitatie geen activiteiten meer zijn, dient deze gesloten worden. Levering van de Drijfriemenfabriek vindt plaats na het verkrijgen van de benodigde vergunningen en financiering.</p> <p>Het project DSK aan het van Zeggelenplein, Prins Bernhardlaan en Anna Kaulbachtstraat betreft 190 gerealiseerde woningen, 395 m² kantoor, een brede school inclusief peuterspeel- en gymzaal. De verplaatsing van de speeltuin accommodatie, voetbalveld en clubhuis. Met de oplevering van de openbare ruimte kan de grondexploitatie gesloten worden.</p>
Behandelaar voor commissie	Het openen en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad. De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college.
Relevante eerdere besluiten	
Besluit College d.d. 16 november 2021	<p>Het college besluit de raad voor te stellen om:</p> <ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met het sluiten van de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2 per 31 december 20212. In te stemmen met het sluiten van de grondexploitatie DSK per 31 december 2021. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: <ol style="list-style-type: none"> 1. De grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2 per 31 december 2021 te sluiten. 2. Het exploitatieresultaat vast te stellen op € 875.164 negatief. 3. Het verlies te dekken uit de voor het Scheepmakerskwartier fase 2 getroffen voorziening. 4. Het restant van de getroffen voorziening a € 842 ten gunste van de reserve Grondexploitaties te brengen. 5. De Drijfriemfabriek over te boeken naar de afdeling Vastgoed tegen de marktwaarde van € 350.000. Een budget van € 4.500 voor de jaarlijkse zakelijke lasten over te boeken naar de afdeling Vastgoed 6. De opbrengst van de Drijfriemfabriek bij daadwerkelijke levering ten gunste van de reserve Vastgoed te brengen. 7. De grondexploitatie DSK per 31 december 2021 te sluiten 8. Het exploitatieresultaat vast te stellen op € 73.054 positief, dit komt ten gunste van de reserve Grondexploitaties. 9. Voor de herplant plicht van 11 bomen een bedrag van maximaal € 30.000 te onttrekken aan de reserve Grondexploitaties <p style="text-align: center;"> de griffier, de voorzitter, </p>
---------------------------	--

1. Inleiding

Het project Scheepmakerskwartier is opgedeeld in 2 fasen en betreft een transformatie van het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne. Fase 1 is reeds afgesloten. Fase 2 betreft de realisatie van 83 woningen en een kade met aanlegvoorzieningen. In de grex waren eveneens middelen beschikbaar voor de herinrichting van de Harmenjansweg. Dit wordt op korte termijn gerealiseerd. De Drijfriemfabriek maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. Nu deze verkocht is en er verder geen activiteiten binnen de grondexploitatie zijn, dient de grondexploitatie gesloten worden. Omdat levering van het pand plaatsvindt na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal het pand overgeboekt worden naar de afdeling Vastgoed tegen de marktwaarde van € 350.000. Voor de kosten van de jaarlijkse lasten wordt een bedrag van € 4.500 meegegeven. Beide bedragen zijn meegenomen in het financieel eindresultaat van de grondexploitatie. Bij de juridische levering van het pand komen de verkoopopbrengsten ten gunste van de reserve Vastgoed. Eventuele nabetalings conform de koopovereenkomst komen ten gunste van de reserve Grondexploitaties.

Het project DSK in Haarlem Oost was gericht op nieuwbouw van de accommodatie voor de voetbalvereniging, een school een peuterspeelzaal en de speeltuin in combinatie met woningbouw.



Door de herinrichting van het gebied zijn 190 woningen, bedrijfsruimten en een kwalitatief hoogwaardige, buitenruimte gerealiseerd. Tijdens de looptijd van de grondexploitatie is er € 3.38 miljoen aan tussentijdse winst genomen. Vanuit het project dienen nog 11 bomen gecompenseerd. Dit zal in 2022 plaatsvinden. De kosten van maximaal € 30.000 zullen onttrokken worden aan de reserve Grondexploitaties.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De grondexploitatie Scheepmakerskwartier per 31 december 2021 te sluiten.
2. Het exploitatieresultaat vast te stellen op € 875.164 negatief.
3. Het verlies te dekken uit de voor het Scheepmakerskwartier fase 2 getroffen voorziening.
4. Het restant van de getroffen voorziening a € 842 ten gunste van de reserve Grondexploitaties te brengen.
5. De Drijfriemfabriek over te boeken naar de afdeling Vastgoed tegen de marktwaarde van € 350.000. Een budget van € 4.500 voor de jaarlijkse zakelijke lasten over te boeken naar de afdeling Vastgoed?
6. De opbrengst van de Drijfriemfabriek bij daadwerkelijke levering ten gunste van de reserve Vastgoed te brengen.
7. De grondexploitatie DSK per 31 december 2021 te sluiten
8. Het exploitatieresultaat vast te stellen op € 73.054 positief, dit komt ten gunste van de reserve Grondexploitaties.
9. Voor de herplant plicht van 11 bomen een bedrag van maximaal € 30.000 te onttrekken aan de reserve Grondexploitaties

3. Beoogd resultaat

Het afronden van het project Scheepmakerskwartier fase 2 en het project DSK, het sluiten van de grondexploitaties en het verschaffen van financieel inzicht in de projecten.

4. Argumenten

Regelgeving

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat een grondexploitatie gesloten kan worden als de werkzaamheden in een project zijn afgerond. De Drijfriemfabriek is verkocht en wordt tot de juridische levering van het pand (naar verwachting voor eind 2022) overgeboekt naar de afdeling Vastgoed.

Financieel

Het eindresultaat van het de grondexploitatie Scheepmakerskwartier bedraagt per 31 december 2021 € 875.164 negatief. In dit resultaat zijn de opbrengsten voor de Drijfriemfabriek, de kosten voor jaarlijkse zakelijke lasten van het pand en de ambtelijke kosten voor het afsluiten van de grondexploitatie meegenomen. Het negatief resultaat wordt gedekt door vrijval van de getroffen verliesvoorziening van € 876.006. Het restant van € 842 komt ten gunste van de reserve Grondexploitaties.

Het project DSK heeft een positief eindresultaat. Met een tussentijdse winstneming van € 3.38 miljoen bedraagt het eindresultaat per 31 december 2021 € 73.054. Dit bedrag komt ten gunste van de reserve Grondexploitaties. De kosten voor de compensatie van 11 bomen zijn niet in het

eindresultaat van de grondexploitatie meegenomen. Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal maximaal een bedrag van € 30.000 onttrokken worden uit de reserve Grondexploitaties.

5. Risico's en kanttekeningen

De Drijfriemenfabriek kan niet geleverd worden

In de koopovereenkomst staan ontbindende voorwaarden opgenomen waaronder het verkrijgen van de benodigde vergunningen en de benodigde financiering. Indien deze niet verkregen worden, is het mogelijk dat de koopovereenkomst alsnog ontbonden wordt en de Drijfriemenfabriek opnieuw verkocht moet worden. Deze verkoop zal in dat geval worden gedaan door de afdeling Vastgoed. De dan behaalde netto verkoopopbrengsten komen eveneens ten gunste van de reserve Vastgoed.

6. Uitvoering

Het pand Drijfriemfabriek overboeken naar de afdeling Vastgoed.

De grondexploitatie sluiten en het exploitatieresultaat verrekenen met de voorziening verliesgevende complexen.

7. Bijlagen

Voorblad grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2 (complex 159).

Voorblad grondexploitatie DSK (complex 091).