

# Oplegvel Raadsstuk

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| Portefeuille E. Cassee                              |
| Auteur Mevr. C.M.J. Meulenbelt                      |
| Telefoon 5113355<br>E-mail: k.meulenbelt@haarlem.nl |
| WZ/GM Reg.nr. 2011/153335                           |
| Te kopiëren: bijlage a, b                           |
| B & W-vergadering van                               |

## Onderwerp

Stand van zaken grote projecten

## DOEL: Besluiten

De nota is in twee bijeenkomsten met de cie ontwikkeling voorbereid. Daarbij was aanwezig de verantwoordelijk wethouder. Het college vraagt de raad akkoord te gaan met de trechtering van de projecten.

---

## B&W

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde trechtering van projecten; projecten uit de categorie A tot nader order stop te zetten en de projecten in de categorie B af te maken.
2. Kennis te nemen van de quick scans
3. Voor de projecten in de categorie D, E en F per project het van toepassing zijnde besluitvoeringstraject te volgen (raad- of collegebesluit)
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

## Raad:

| Besluit<br>in te vullen door griffie | Moties en amendementen<br>in te vullen door griffie |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Conform     | <input type="checkbox"/> Ja                         |
| <input type="checkbox"/> Gewijzigd   | <input type="checkbox"/> Nee                        |
| <input type="checkbox"/> Aangehouden |                                                     |
| <input type="checkbox"/> Afgevoerd   | Datum vergadering                                   |

# *Raadsbesluit*

**Onderwerp:** Stand van zaken grote projecten

**Reg. Nummer:** 2011/153335

## **1. Inleiding**

De coalitie geeft in het coalitieakkoord 'Met het oog op de toekomst' aan dat ruimtelijke kwaliteit boven verdichting moet gaan. De coalitie wil heel zorgvuldig omgaan met de nu nog beschikbare ruimte. De bestaande (woning)bouwopgave moet zó worden afgemaakt dat het groen in en rond de stad niet wordt opgeofferd. Dit betekent dat alleen de contractueel verplichte bouwprojecten nog doorgaan en dat de rest zal worden heroverwogen.

Het college heeft in haar collegewerkprogramma aangegeven dat zij deze wens van de coalitie nader uit zal werken. Het college wil alle grote projecten, gelet op de nieuwe ambities en de gewijzigde marktomstandigheden, zorgvuldig en in overleg met betrokkenen onder de loep nemen om te bezien waar we wel en niet mee doorgaan.

Gezien de complexiteit van de grote projecten is de raadscommissie ontwikkeling in twee bijeenkomsten, in aanwezigheid van de verantwoordelijk wethouder, op deze nota voorbereid. Tijdens de eerste bijeenkomst (3 februari) zijn de projecten gecategoriseerd waardoor een trechtering kon plaatsvinden: welke projecten zijn inmiddels tot nader order gestopt (cat A), welke projecten moeten doorgaan (cat B) en welke projecten heeft de gemeente in principe niets over te zeggen (cat C). Hierdoor blijven van de lijst van 45 projecten nog 19 projecten over waar een afweging en een besluit nog aan de orde is of inmiddels is geweest (cat D, E en F). De tweede bijeenkomst is gebruikt om de complexiteit van een aantal projecten uit de categorie D, E en F nader toe te lichten. Tijdens deze raadscommissie zijn twee afspraken gemaakt:

1. De informatie komt nog een keer terug in de vorm van een raadsbesluit.
2. Er wordt een quick scan gemaakt van de projecten waarover de raad nog niet is geïnformeerd via het van toepassing zijnde besluitvormingstraject

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde trechtering van projecten; projecten uit de categorie A tot nader order stop te zetten en de projecten in de categorie B af te maken
2. Kennis te nemen van de quick scans
3. Voor de projecten in de categorie D, E en F per project het van toepassing zijnde besluitvoeringstraject te volgen (raad- of collegebesluit)

## **3. Beoogd resultaat**

Het college heeft met de commissie ontwikkeling een traject doorlopen om kennis te nemen van de stand van de grote projecten. De komende periode zal de raad separate besluiten moeten nemen over een aantal grote projecten. Deze raadsnota is een tussenstap om voor de projecten waar dat nog aan de orde is, het gevraagde raadsbesluit te kunnen beoordelen en te kunnen nemen.

## **4. Argumenten**

*De marktcrisis heeft nog steeds een ingrijpende uitwerking op de vastgoedmarkt.* De marktpartijen en corporaties hebben te kampen met grote financiële problemen door een tekort aan liquide middelen en financieringsmogelijkheden. De kopers- en huurderstaking en terughoudendheid van de banken bij het verstrekken van leningen zijn hier mede debet aan. Veel bouwprojecten zijn gestagneerd. Ook de

huurwoningprojecten van de corporaties ondervinden door financiële problemen stagnatie.

*Veel projecten kunnen niet uitgevoerd worden binnen de aanvankelijke planning ( of contract).* De start van de bouw is in de meeste contracten afhankelijk van de verkoopmogelijkheden en ondervindt daardoor vertraging. Ontwikkelaars moeten hun marktverkenningen herzien en bezinnen zich op hun positie. Mogelijk wordt door hen gevraagd om contractherziening (bijvoorbeeld met betrekking tot het ontwerp, ruimtelijke kaders, nieuwe financiële afspraken)

*Gevolgen voor de gemeente.* Het college heeft een lijst opgesteld van de stand van zaken bij de grote ruimtelijke projecten waar gemeente direct financieel bij betrokken is. Om de financiële gevolgen te analyseren zijn de projecten gecategoriseerd:

A. Private of gemeentelijke projecten die zijn stopgezet (2).

Dit zijn projecten die tot nader order zijn stopgezet omdat de marktomstandigheden zodanig zijn dat ontwikkeling van het project niet valt te verwachten op korte termijn (Gonnetstraat) of omdat er op dit moment geen dekking voor de realisatie van het project aanwezig (VMBO-Badmintonpad deel II sportcluster). Voor deze projecten gelden geen contractuele verplichtingen. Het stoppen van deze projecten levert geen bezuiniging op.

B. Projecten beperkte stagnatie en/of beperkte financiële gevolgen (20).

Dit zijn private of gemeentelijke projecten die uitgevoerd worden conform vastgestelde (ruimtelijke) kaders en contractueel verplicht zijn. Deze projecten zijn bijna gereed, of in aanbouw of worden binnenkort gestart. Voorbeelden zijn Delftwijk of Ripperda. Stoppen is bij deze projecten niet meer aan de orde.

C. Gestageneerde private projecten (4).

De normale gang van zaken is dat de gemeente met partijen via een anterieure overeenkomst haar faciliterende diensten en ander kostenverhaal regelt. Voorbeelden zijn Remise/Connexxion of Belcanto. De totstandkoming van deze overeenkomsten ondervinden evenals het particuliere project in kwestie, vertraging. De gemeente zal haar activiteiten dan moeten uitstellen vanwege uitblijven van financiële dekking.

Doorgaan of stoppen met deze projecten is derhalve niet aan de gemeente maar aan de private partij. Als de private partij stopt, maken wij geen kosten. Als de private partij het project weer oppakt is het uitgangspunt dat de gemeente alleen inspanningen levert en vergoed krijgt op basis van een anterieure overeenkomst en binnen vastgestelde ruimtelijke kaders. De houding van de gemeente is voor deze categorie projecten is dus dat er géén kosten worden gemaakt behalve daar waar wij als gemeente een groot (maatschappelijk) belang hechten aan een bepaalde ontwikkeling. Het stoppen van deze projecten levert geen bezuiniging op. De raad hoeft over deze projecten geen apart besluit te nemen.

Bij de projecten die vallen onder de categorieën A, B en C, totaal 26 projecten, zijn de gemeentelijke financiële effecten als gevolg van de marktcrisis nihil. Daar waar vastgestelde ruimtelijke kaders onder druk staan, zal de raad per project worden geïnformeerd.

Daarnaast zijn er (gestagneerde) projecten waar de gemeente wél direct financieel betrokken is en die gevolgen ondervinden van de marktcrisis. Een nadere beschouwing leert dat doorgaan geld kost, maar stoppen ook leidt tot extra kosten of minder (OZB-)opbrengsten; doorgaan of gewijzigd doorgaan is vaak de enige optie. Hieronder worden deze gevallen gerubriceerd en nader toegelicht.

- D. Grondexploitaties: gestagneerde projecten (13). Bij de grondexploitaties die stagneren is er doorgaans sprake van een boekwaarde van de reeds gepleegde investeringen (bijv. bouwrijp maken), die dan door de rente op gaat lopen naarmate de stagnatie voortduurt. De geplande investeringen worden uitgesteld, gelijklopend met de toekomstige ( en vertraagde) uitgifte.

Over het algemeen betekent voor deze categorie doorgaan geld kost, maar dat stoppen ook geen aantrekkelijke optie is omdat met name hier geldt ‘stoppen is óók dokken’. De extra rentelasten zullen het eindresultaat van de grondexploitatie verlagen cq. negatief beïnvloeden. Dat eindresultaat is vaak al opgenomen in de boekhouding van de gemeente en dat maakt dat de verwachting bijgesteld worden. Indien het bijgestelde eindresultaat tot een tekort gaat leiden, zal er een voorziening worden getroffen vanuit de reserve grondexploitatie. Als een reeds ingezette grondexploitatie geheel gestopt moet worden en alle ruimtelijke plannen overboord gaan, zal de opgelopen boekwaarde conform de regels geheel afgeboekt moeten worden. Bovendien zullen de toekomstige inkomsten zoals OZB-inkomsten dan niet worden gerealiseerd en toekomstige bewoners zullen geen bijdrage leveren aan het instandhouden van Haarlemse voorzieningen.

De afweging om te stoppen is de balans tussen kosten/opbrengsten om door te gaan en de kosten om te stoppen. Die zijn zo projectspecifiek, dat daarvoor per project een specifiek besluit over moet worden genomen. Vijf projecten zijn inmiddels in de raad besproken: DSK II&III, Scheepsmakerskwartier, Schalkstad, Slachthuisterrein en Reinaldapark. De andere acht projecten nog niet. Ter informatie treft u in bijlage b een quickscan van deze 8 projecten

- E. Transformatieprojecten (3): Dit zijn woningbouwprojecten die vanuit de stedelijke vernieuwing worden gesloopt/hergebouwd dan wel worden geherpositioneerd. Hierbij is tevens sprake van een vernieuwing van de openbare ruimte. De vernieuwing van de openbare ruimte rondom deze projecten worden gedekt uit een gezamenlijke bijdrage van corporaties en gemeente (BIS 2007 111487 Actualisatie Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken).

Het probleem speelt daar aan beide zijden: de corporaties moeten de bijdragen koppelen aan de realisatie van de vernieuwde woningen, die dus in enkele gevallen uitstel ondervindt. Het gemeentelijke deel van de bijdrage is gekoppeld aan het ISV, die tijdgebonden blijft en elders aangewend moet gaan worden (bijvoorbeeld bij verbetering openbare ruimte buiten de herstructureringswijken) als het transformatieproject niet wordt gerealiseerd.

Het herstructureringsproject Zuidstrook Slachthuisbuurt is inmiddels in de raad besproken. Ter informatie treft u in de bijlage b een quickscan van de andere twee herstructureringsprojecten.

- F. Gekoppelde projecten (3): betreft projecten die qua opbrengst en dekking (verkoop grond of gebouwen) van elkaar afhankelijk zijn. De projecten zijn inmiddels in aanbouw, gereed of bijna gereed, maar de dekking (verkoop grond

of gebouwen) stagneert. Als gevolg van de marktcrisis moet de gemeente of  
genoegen nemen met een lagere opbrengst of verkoop uitstellen in de  
verwachting dat de geprognosticeerde opbrengst later gerealiseerd kan worden.  
Door uitstel van een verwachte dekking moet er rekening gehouden worden met  
extra kapitaalslasten, totdat de verwachte inkomsten eindelijk gerealiseerd  
worden. Dit soort koppelingen zal vanaf heden niet meer plaatsvinden.  
Voorbeelden van gekoppelde projecten zijn de VMBO-locaties en Stationsplein.

Samenvattend, lang niet alle projecten kunnen worden gestopt. Bij de projecten uit de  
categorieën A, B, C en F is dit eigenlijk geen vraagstuk meer. Bij de categorie F is nog  
wel een dekkingsprobleem. Bij de projecten uit de categorieën D en E is de afweging  
om te stoppen de balans tussen kosten/opbrengsten om door te gaan en de kosten om  
te stoppen. Die zijn zo projectspecifiek, dat daarvoor per project een specifiek besluit  
over moet worden genomen. De besluiten zullen separaat aan de raad worden  
voorgelegd.

## **5. Kanttekeningen**

### **6. Uitvoering**

Door de categorisering van projecten, konden de projecten worden getrechterd. Het  
voorstel is de projecten uit de categorie A tot nader order te stoppen, door te gaan met  
de projecten uit de categorie B. Over de projecten uit de categorie C hoeft de raad  
geen besluit te nemen; stoppen of doorgaan van deze projecten is niet aan de gemeente  
maar aan de private partij. De projecten uit de categorie F zijn in aanbouw of gereed,  
maar duurt het langer voordat verwachte inkomsten worden gerealiseerd.

Bij zes projecten uit de categorie D en E heeft de heroverweging in de raad reeds  
plaatsgevonden: DSK II& III (2010/215560), Reinaldapark (2010/404863), Schalkstad  
(2011/65989), Slachthuisterrein (2010/140564), Zuidstrook Slachthuisbuurt  
(2010/47490 & 2011/135580) en Scheepsmakerskwartier (2010/140564).

Voor de overige projecten (10) uit de categorie D en E moet het van toepassing zijnde  
besluitvoeringstraject nog worden gevolgd. Ter voorbereiding daarop zijn nu  
quickscans gemaakt (bijlage b). De raad wordt nu gevraagd kennis te nemen van deze  
quickscans.

### **7. Bijlage**

In bijlage a treft u een overzicht van de projecten verdeeld in categorieën A t/m F.

In bijlage b vindt u de quick scans uit de categorie D en E: Pim Mulier,  
Waarderhaven, Nieuw Energie, Spoorzone Oostpoort fase 2, Land in Zicht, 023-Oost,  
Aziëweg, Deliterrein, Eurpawijk-Zuid, en Delftwijk-zuidzijde.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

Het college stelt de raad voor

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde trechtering van projecten; projecten uit de categorie A tot nader order stop te zetten en de projecten in de categorie B af te maken
2. Kennis te nemen van de quick scans
3. Voor de projecten in de categorie D, E en F per project het van toepassing zijnde besluitvoeringstraject te volgen (raad- of collegebesluit)

Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Bijlage A: Projectenlijst

| nr | Naam                                              | Doel / inhoud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Stand van zaken                                                                                                                                                                                                                                   | Knelpunten                                                         | Bijzonder Financieel risico | Externe partners                                               | Projecttype     | Fase: I, D, O, V, R, N | Gebied: N/Z/C/W/Spz |
|----|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|---------------------|
|    |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                             |                                                                |                 |                        |                     |
| A  | Tot nader order gestopte projecten                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                             |                                                                |                 |                        |                     |
| 1  | Gonnetstraat                                      | De ambitie is het herontwikkelen van een oude bedrijvenlocatie tot een gemengd stedelijk gebied met de nadruk op wonen (215). Voor het project herontwikkeling Gonnetstraat en omgeving heeft de gemeente een ruimtelijk functioneel plan vastgesteld (2007/197690) waarbij gekozen is voor een terughoudende rol van de gemeente. Aan de reeds in het gebied opererende marktpartijen is gevraagd de ontwikkelingen ter hand te nemen. | Er zijn diverse gesprekken geweest met ontwikkelaars die positie hebben binnen het gebied. De ontwikkelaars achten zich niet in staat de ontwikkelingen te realiseren met de voorwaarden die zijn vastgesteld in het ruimtelijk functioneel plan. | Project is stopgezet. De geoogde 215 woningen worden niet gebouwd. | geen                        | Ymere, Hensen, Synchroom                                       | Part initiatief | I                      | Spz                 |
| 2  | VMBO-Badmintonpad<br>Deel II Sportcluster         | Bouw sportcluster (Duinwijk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | De gemeentelijke bijdrage aan de nieuwe badmintonhal zou gefinancierd worden uit de meeropbrengsten uit de te verkopen onderwijslocaties en subsidies. Beide zijn onzeker.                                                                        | Geen dekking voor gemeentelijke bijdrage.                          | geen dekking                | Badmintonvereniging Duinwijk                                   | IP              |                        | N                   |
|    |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                             |                                                                |                 |                        |                     |
| B  | Projecten met beperkte stagnatie                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                             |                                                                |                 |                        |                     |
| 3  | Delftwijk PUK/vd Aartsportpark                    | Realisatie van jeu de boules-accommodaties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bouw gereed                                                                                                                                                                                                                                       | Geen                                                               | geen                        | PUK                                                            | GrEx            | R                      | N                   |
| 4  | Vondelweg/Hartekampgroep                          | Kinder-opvang Hartekampgroep (Springplank)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bouw gereed                                                                                                                                                                                                                                       | Geen                                                               | geen                        | Stichting Woonwagen-beheer B.V. Hartekampgroep                 | GrEx            | R                      | N                   |
| 5  | Roemer Visscherstraat                             | Plan van Ymere, als onderdeel van de "Poort van Noord"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bouw gereed                                                                                                                                                                                                                                       | geen                                                               | geen                        | Ymere                                                          | Trafo           | N                      | N                   |
| 6  | Delftwijk Marsmanplein<br>Plan HBB                | Bouw woningen en maatschappelijke plint                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bouw gestart december 2010                                                                                                                                                                                                                        | geen                                                               | geen                        | HBB                                                            | GrEx            | R                      | N                   |
| 7  | Delftwijk Wijkpark                                | Aanleg wijkpark in groen middengebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | De woonwagens zijn verplaatst. Er wordt hard gewerkt aan de verplaatsing van Daaf Gelukschool. PUK is uitgehuist naar het van der Aart sportpark en de Hartekamp heeft de nieuwbouw aan de Vondelweg in gebruik genomen.                          | geen                                                               | geen                        |                                                                | GrEx & Trafo    | O                      | N                   |
| 8  | Nieuwbouw de Archipel                             | woningbouwplan Elan wonen (96 woningen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Het project is in vergevorderd stadium                                                                                                                                                                                                            | geen                                                               | geen                        | Elan Wonen                                                     | Trafo           | R                      | N                   |
| 9  | Nieuwbouw de Pionier                              | Door Pre Wonen is een woningbouwplan (75 woningen) ontwikkeld voor woningen langs Spaarndamseweg. T.o. De Droste.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bouw gestart                                                                                                                                                                                                                                      | Geen                                                               | geen                        | Pré Wonen                                                      | Part initiatief | R                      | N                   |
| 10 | Deo Neo                                           | Particuliere herontwikkeling van voormalig ziekenhuisterrein tot woongebied met 205 woningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | bouw gestart                                                                                                                                                                                                                                      | Geen                                                               | geen                        | VOF Deo Neo (AM Wonen + Key Princi-paal)<br>Basisschool De Ark | Part initiatief | R                      | N                   |
| 11 | vrn Damiatecollege in Parkwijk - Haarlemse school | Nieuwbouwproject van 160 woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | bouw gestart                                                                                                                                                                                                                                      | Geen                                                               | geen                        | Pré Wonen<br>Preferent                                         | Part initiatief | R                      | O                   |
| 12 | DSK I                                             | Westelijk langs de Pr. Bernhardlaan is nieuwbouw de Flank in afrondende fase. Voetbalveld is verplaatst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | in uitvoering, bijna gereed                                                                                                                                                                                                                       | Geen                                                               | geen                        | Ymere,                                                         | GrEx            | R                      | O                   |
| 13 | Meerwijk centrum                                  | Vernieuwing centrale deel van Meerwijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6 van de 8 locaties zijn gereed. Voor overige activiteiten is vergunning verleend. Laatste 2 locaties vertraagde start (najaar 2010 en najaar 2012)                                                                                               | Geen                                                               | geen                        | Ymere                                                          | GrEx            | R                      | Schalk              |
| 14 | FUCA-projecten                                    | Funderingsherstel, laatste fase                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | laatste fase                                                                                                                                                                                                                                      | Geen                                                               | geen                        |                                                                | GrEx            | R                      |                     |

Bijlage A: Projectenlijst

| nr | Naam                                                              | Doel / inhoud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stand van zaken                                                                                                                                                                                                                                                 | Knelpunten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bijzonder Financieel risico                                                                           | Externe partners                                                   | Projecttype     | Fase: I, D, O, V, R, N | Gebied: N/Z/C/W/Spz |
|----|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|---------------------|
| 15 | 023-Haarlem WEST                                                  | Realisatie van openbare ruimte, wonen, kantoren en diverse functies in een nieuwe wijkopzet. Gemeente draagt zorg voor publiekrechtelijke taken (bestemmingsplan, vergunningen etc.) Gemeente neemt na realisatie openbare ruimte af en toetst ontwerp en realisatie tussentijds. Project omvat twee deelgebieden: West en Oost. West wordt als eerste ontwikkeld.<br>Betaling voor de gronden vindt plaatst in 3 tranches: bij levering West, bij levering Oost en bij oplevering geheel. | In 2008 is West uitgegeven en betaald. Voor 4 van de 7 blokken is voorverkoop in voorbereiding.                                                                                                                                                                 | Woning- en kantoorbouw kennen een vertraging van minimaal twee jaar vanwege de recessie.                                                                                                                                                                                                                                                                   | Door uitlopen van planning realisatie treedt derving rente-inkomsten van 3e tranche op.               | Ontwikkelcombinatie 023-Haarlem: Slokker, Bouwfonds, Bam/AM, Ymere | GrEx            | V                      | Schalk              |
| 16 | Raaks                                                             | creëren van een nieuw stuk binnenstad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | De bouwaanvraag voor de laatste woningen is teruggetrokken. Men overweegt een alternatieve invulling.                                                                                                                                                           | Fietsenstalling wordt voorlopig niet gerealiseerd. Achterblijven vraag woningbouw. Bij uitgestelde verkoop langer dan 2 jaar wordt het positieve resultaat langzaam lager.                                                                                                                                                                                 | beperkte rentederving ten laste van eindresultaat grex                                                | MAB                                                                | GrEx            | R                      | C                   |
| 17 | Ripperda                                                          | Realisatie van ca. 298 koop- en 79 huurwoningen, kinderdagverblijf, grand cafe, verpleegtehuis, ondergrondse parkeergarage en aanleg circa 40.000 m2 nieuwe Openbare ruimte op het terrein van voormalige kazerne, waarvan monumentale delen zullen worden beho                                                                                                                                                                                                                            | 3e fase gestart. Planning en plan is aangepast.                                                                                                                                                                                                                 | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | beperkte rentederving ten laste van eindresultaat grex                                                | Ontwikkelcombinatie Ripperda (Ymere en Slokker)                    | GrEx            | R                      | N                   |
| 18 | Delftwijk Delftlaan Noord                                         | Vervanging van 86 portieketage-woningen door 183 nieuwe apparte-menten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | bouw gestart                                                                                                                                                                                                                                                    | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | geen                                                                                                  | Ymere                                                              | GrEx & Trafo    | R                      | N                   |
| 19 | Delftwijk Slauerhoffstraat                                        | Vervanging van 86 portieketage-woningen door 183 nieuwe apparte-menten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Bouw gestart                                                                                                                                                                                                                                                    | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | geen                                                                                                  | Pré Wonen                                                          | GrEx & Trafo    | R                      | N                   |
| 20 | Delftwijk WC Marsmanplein                                         | Vernieuwing en uitbreiding met meer winkels, ruimten voor soc. Maatsch. Voorzieningen, goede parkeergelegenheid en appartementen (zie Slauerhoffstraat) van bestaand winkelcentrum                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bouw gestart december 2010                                                                                                                                                                                                                                      | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | geen                                                                                                  | Leyten                                                             | GrEx & Trafo    | R                      | N                   |
| 21 | Gemeentelijke huisvesting                                         | gemeentelijk huisvesting in de zijlpoort en raakspoort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                 | Wordt separaat gerapporteerd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                       |                                                                    | IP              | V/R                    | C                   |
| 22 | Waarderhaven                                                      | brandveilig maken van bestaande woonschepenhaven Uitvoering achterstallig onderhoudswerkzaamheden. Reguleren van grondgebruik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Inrichtingsplan is onlangs vastgesteld door het college                                                                                                                                                                                                         | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | geen                                                                                                  |                                                                    | IP              | O                      | Waarderp            |
|    |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                       |                                                                    |                 |                        |                     |
| C  | Stagnatie private projecten, geen gemeentelijk besluit voor nodig |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                       |                                                                    |                 |                        |                     |
| 23 | Sonneborn                                                         | De ontwikkelcombinatie G&S en de Key/Principaal gaat het gebied aan de Spaarndamseweg waarop het bedrijf Sonneborn gevestigd was herontwikkelen tot woongebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bedrijf Sonneborn is vertrokken. Planontwerp is nog niet definitief. Sloop gereed, sanering gaande                                                                                                                                                              | Woningbouwproject stagneert door verminderde vraag naar koopwoningen. Ontwikkelaars bezinnen zich op vervolg. Binnenkort presenteert de combinatie het aangepaste plan aan de cie ontwikkeling                                                                                                                                                             | geen. Gemeente levert geen inspanningen meer tenzij een anterieure overeenkomst kan worden afgesloten | G&S, De Key/Principaal                                             | Part initiatief | O                      | N                   |
| 24 | Belcanto                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6 Ontwerp bestemmingsplan gereed voor procedure. Dekking gemeentelijke kosten door ontwikkelaars middels anterieure overeenkomst (moet nog getekend worden; reeds gemaakte kosten gefactureerd en betaald). Tijdelijk gebruik belastingkantoor is groot succes. | 1. Ontwikkelaar bezint zich nog op gepresenteerde model i.r.t. huidige marktvraag.<br>2. KG heeft beoogde samenwerking in dubbel parkeergebruik opgeschort.<br>3. Verkeersstructuur: oplossingsrichtingen worden in 2011 uitgewerkt. Uitkomst van belang i.r.t. vaststelling bestemmingsplan.<br>4. Door ontwikkelaar nog geen formele planning opgesteld. | geen<br>Gemeente levert inspanningen zodra de anterieure overeenkomst wordt afgesloten                | Pré Wonen, Elan wonen, Ymere                                       | Part initiatief | D                      | Schalk              |
| 25 | Peltenburg- Variander                                             | Terrein op de hoek van de Zomervaart en Schalkwijkerstraat, vrm houthoundel Peltenburg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nieuwbouwplan Variander is gemaakt door bureau HulskerSlangen. Ontwikkelaar is DuraVermeer. Plan is verschillende keren in de ARK besproken en aangepast.                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | geen, anterieure overeenkomst is rond                                                                 | Dura Vermeer, Slangen/Hulsker                                      | Part initiatief | V                      | O                   |

Bijlage A: Projectenlijst

| nr | Naam                       | Doel / inhoud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Stand van zaken                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Knelpunten                                                                                                                                                                                                                                                      | Bijzonder Financieel risico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Externe partners                                                   | Projecttype     | Fase: I, D, O, V, R, N | Gebied: N/Z/C/W/Spz |
|----|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|---------------------|
| 26 | Remise Connexion-terrein   | Herontwikkeling voormalige NZH/connexion terrein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Er is een schetsontwerp in samenspraak met de buurt ontwikkeld. Dit blijkt financieel onhaalbaar. Inmiddels is aangepast stedenbouwkundig programma van eisen behandeld in een raadsmarkt (21-4) en voorgelegd aan de cie                                                                                       | Financiële haalbaarheid voor de partijen                                                                                                                                                                                                                        | geen, anterieure overeenkomst is rond                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hoorne Vastgoed/Pré Wonen                                          | Part initiatief | O                      | W                   |
| D  | Stagnatie projecten        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |                 |                        |                     |
| 27 | Pim Mulier                 | Bouw sportaccommodaties Pim Mulier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stagnatie nieuwbouwlocatie Pim Mulierlaan                                                                                                                                                                                                                                                                       | Eén locatie (businesscenter) wordt niet afgenomen door gecontracteerde ontwikkelaar wegens geschil over uitgifte grens. Eén locatie (sportcenter) heeft (nog) geen afnemer.                                                                                     | extra kapitaallasten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CRA                                                                | IP              | O                      | N                   |
| 28 | Waarderpolder/Noordkop     | Ontwikkelen bedrijventerreinen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | stagnatie uitgifte                                                                                                                                                                                                                                                                                              | stagnatie uitgifte                                                                                                                                                                                                                                              | Waarderpolder heeft goede boekwaarde. Door uitstel geen renteverliezen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                    | GrEx            |                        | Waarderp            |
| 29 | Nieuwe Energie             | Herontwikkeling van het oude EBH-terrein tot creatief bedrijventerrein met onder andere restauratie van gemeentelijke monumenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ontwikkelaar Fortress loopt achter met afname. Handhavingstraject met betrekking tot verwaarlozing gemeentelijke monumenten is opgestart. Onderzoek naar alternatieve invulling van het programma.                                                                                                              | Fortress komt haar afspraken met betrekking tot de afname van de kavels niet na. College beraadt zich op juridische stappen                                                                                                                                     | Waarderpolder heeft geen negatieve boekwaarde, Door uitstel geen renteverliezen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fortress                                                           | GrEx            | V/R                    | Waarderp            |
| 30 | Spoorzone Oostpoort fase 2 | Oostpoort 2 maakt deel uit van het gebied Oostpoort-Oost (het gebied rond station Spaarnwoude). In het stedenbouwkundig plan voor Oostpoort is kantoorontwikkeling voorzien van circa 90.000 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Er is een subsidieaanvraag toegekend (Quick Wins 1) om uitbreiding van P&R terrein bij station Spaarnwoude mogelijk te maken.                                                                                                                                                                                   | Vanwege de uitkomsten van de gebiedsvisie Oostradiaal ziet het ernaar uit dat het gebied Oostpoort 2 anders ingedeeld wordt om zo ook de omgeving rondom station Spaarnwoude mee te kunnen nemen.                                                               | verminderde opbrengst te dragen binnen programma Spoorzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                    |                 | V                      | Spz                 |
| 31 | Land in zicht              | Realisatie van woningbouw tussen Spaarne, Spaarndamseweg en Schoterbrug. Verplaatsing van Jachthaven HJC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Brug gereed. Woningbouw stagneert. Grondgebonden woningen zijn verkocht. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk                                                                                                                                                                                        | Risico mbt afzet woningen en dus grondverkoppen.                                                                                                                                                                                                                | rentederving te dragen binnen I.P. Vertraging levert negatief inkomsten fly-over op.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Strukton                                                           | IP              | V                      | N                   |
| 32 | DSK II en III              | Nieuwbouw Martin Luther King school en Hildebrandschool + woningen op Van Zeggelenplein. Woningen op locatie voormalige Martin Luther King school                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Planvorming is rond. Raadsvoorstel in vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                              | Risico is de verkoop van het Hildebrandt die moet bijdrage aan de bouw van de nieuwe school en marktwerking voor woningen.                                                                                                                                      | Kapitaalslasten worden ten laste gebracht van het I.P.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | schoolbesturen,                                                    | GrEx            | V                      | O                   |
| 33 | 023-Haarlem OOST           | Realisatie van openbare ruimte, wonen, kantoren en diverse functies in een nieuwe wijkopzet. Gemeente draagt zorg voor publiekrechtelijke taken (bestemmingsplan, vergunningen etc.) Gemeente neemt na realisatie openbare ruimte af en toetst ontwerp en realisatie tussentijds. Project omvat twee deelgebieden: West en Oost. West wordt als eerste ontwikkeld. Betaling voor de gronden vindt plaatst in 3 tranches: bij levering West, bij levering Oost en bij oplevering geheel. | Overdracht gronden oost is vertraagd. Uitgifte (en betaling) van Oost is op verzoek van de ontwikkelaar uitgesteld tot juli 2011 (met rentevergoeding). Tevens wordt overleg gevoerd over het tijdstip van de slotbetaling (3e tranche) in verband met de vertraging in de planning van de realisatie.          | Woning- en kantoorbouw kennen een vertraging van minimaal twee jaar vanwege de recessie. Door uitlopen van planning realisatie treedt derving rente-inkomsten van 3e tranche (en daarmee een vermindering van het geprognoseerde eindresultaat).                | renteverlies over 2e tranche wordt voorlopig betaald door ontwikkelcombinatie. Schade door uitstel inkomsten derde tranche. Dit project vormt een belangrijke opbrengslocatie voor de verzamelexploitatie Schalkwijk 2000+. Dit verzamelprogramma loopt nu op nul (geen winst, geen verlies). Bij lagere inkomsten 023 zal een negatief resultaat ontstaan en ten laste van de reserve grondexploitatie moeten worden gebracht. | Ontwikkelcombinatie 023-Haarlem: Slokker, Bouwfonds, Bam/AM, Ymere | GrEx            | O                      | Schalk              |
| 34 | Azieweg                    | Realiseren van een woonzorgcomplex bestaande uit circa 150 zorgplaatsen (gedifferentieerd aanbod van zowel zorg- als verpleegplaatsen) en circa 150 woonappartementen in het middeldure tot dure huur/koopsegment (strook tussen Spijkerboorpad en Azieweg).                                                                                                                                                                                                                            | Locatie 1: Pre Wonen heeft zich tot op heden niet kunnen veroorloven met locatie 1 te starten. Locatie 2: Sint Jacob realiseert tweederde van het programma op deze locatie en onderzoekt financiering hiervoor. De meeste uitgaven zijn reeds gedaan. Uirgaven woonrijp maken uitstellen tot laatste verkopen. | Gezien de marktcrisis kent dit project toenemende onzekerheden in tijd, samenwerking en haalbaarheid. Grond is nog in eigendom en kent een hoge rentelast. Ieder jaar uitstel ten opzichte van 2011 zal het resultaat van de verzamelexploitatie verslechteren. | Rentederving is reeds verwerkt in MPG 2010.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Pre Wonen en St. Jacob                                             | GrEx            | D                      | Schalk              |

Bijlage A: Projectenlijst

| nr | Naam                          | Doel / inhoud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Stand van zaken                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Knelpunten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bijzonder Financieel risico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Externe partners                                                                                         | Projecttype | Fase: I, D, O, V, R, N | Gebied: N/Z/C/W/Spz |
|----|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------------|
| 35 | <b>Deli</b>                   | Herontwikkeling van voormalige gasfabriek en Shell-terrein. Na bodemsanering wordt het gebied ontwikkeld voor woningbouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sanering gereed, ontwikkeling ligt stil. Gronduitgifte gepland in 2010 en 2013. Ieder jaar uitstel levert een renteverlies op en gaat ten laste van het resultaat en uiteindelijk ten laste van de reserve grondexploitatie. Er ligt een planvoorstel dat op hoofdlijnen past in de gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. | Ontwikkelaars hebben gevraagd om de grondprijs naar beneden toe bij te stellen. De grondexploitatie loopt nu op nul (geen voordeel, geen nadeel). Bij uitstel gronduitgifte wordt het resultaat negatief. Tlv reserve grondexploitatie. Boekwaarde is circa € 5,4 mln. Bijna alle uitgaven zijn gedaan. Verkoop grond moet nu nog worden gerealiseerd. Nog geen (anterieure) overeenkomst | rentederving ten laste van de reserve Grex                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | AM<br>Pré wonen                                                                                          | GrEx        | O                      | N                   |
| 36 | <b>Reinaldapark</b>           | Reinaldapark was in de 70er jaren een vuilnisbelt. Later is een laag aarde op de afvalberg aangebracht. Afgelopen jaren werkte het vuil zich omhoog. Plan is gemaakt om park te saneren en opnieuw in te richten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Helft van de bomen is gekapt. Sanering en herinrichting gaat in 3 fases. Aanbesteding 1e fase heeft plaatsgevonden.                                                                                                                                                                                                  | Risico is het niet voldoende financiële middelen beschikbaar kunnen maken om de herinrichting van fase 3 volledig uit te voeren.                                                                                                                                                                                                                                                          | Voor fase 3 nog onvoldoende financiële dekking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Afvalzorg, Provincie, klankbordgroep van gebruikers, wijkraden Parkwijk/Zuiderpolder en Slachthuisbuurt. | IP          | V/R                    | O                   |
| 37 | <b>Scheepsmakerskwartier</b>  | Een stedelijk gebied met hoge dichtheid en gemengd milieu (accent op wonen), nautisch programma met publieke functies. De relatie tussen binnenstad en Droste/Nieuwe Energie versterken. Ontwikkelaar De Key/De Principaal heeft in 2005 een prijsvraag gewonnen om het gebied geheel te ontwikkelen. Er is bij de stedenbouwkundige inrichting oog voor de historie en het gebied krijgt nautische kwaliteiten, waaronder een stadshaven en behoorlijk wat meters bruikbare kade voor het aanmeren van schepen. | De afgelopen maanden is intern intensief gewerkt aan het uitwerken van drie gemeentelijke scenario's (niets doen, doorgaan, mee-ontwikkelen). Daarnaast wordt samen met De Key/De Principaal gewerkt aan een optimalisatie van het project.                                                                          | Er moet een nieuwe realisatieovereenkomst door De Principaal en de gemeente worden getekend. Onderwerp van discussie is de kwaliteit van de openbare ruimte en dichtheid van de bebouwing. Financiering van dit project is o.a. verkoop Drijfriemenfabriek. De Drijfriemenfabriek krijgt de gemeentelijke monumentenstatus, dit maakt ontwikkeling mogelijk ingewikkelder.                | Indien de optimalisering van de plannen met De Principaal niet gunstig aflopen zal de grondexploitatie in de wacht gezet gaan worden. De rente effecten daarven moeten nog uitgewerkt worden, Separaat probleem is de onderhoudsstaat van de Drijfriemenfabriek. Hiervoor moeten op korte termijn onderhoudsinvesteringen gepleegd worden. Tevens moet de verwachte verkoopopbrengst worden herzien. | De Key/De Principaal                                                                                     | GrEx        | O                      | Spz                 |
| 38 | <b>Schalkstad</b>             | Moderniseren winkelcentrum tot Stadsdeelhart Schalkstad: winkelaanbod uitbreiden, woningen, kantoren en parkeerplaatsen toevoegen. Tevens uitbreiden met maatschappelijke ontwikkelingen - ccvt, bibliotheek, sport.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Begin 2011 vervolgbesluiten over oprichten PS (publiek-private samenwerking), w.o. ontwikkelmethode, werkorganisatie en financiële onderbouwing. Gestreefd wordt het eerste project eind 2012 uit te voeren.                                                                                                         | De hoogte van de opbrengsten (en dus de inkomsten in de Grex) en hiermee samenhangend de aanbesteding van de verschillende te ontwikkelen projectdelen. PS dient een financieel dekkend plan te overleggen. Er wordt dan ook geen supletie vanuit de gemeente op dit exploitatieplan gedaan.                                                                                              | Dit project vormt een belangrijke opbrengslocatie voor de verzamelexploitatie Schalkwijk 2000+. Dit verzamelprogramma loopt nu op nul (geen winst, geen verlies). Bij lagere inkomsten 023 zal een negatief resultaat ontstaan en ten laste van de reserve grondexploitatie moeten worden gebracht.                                                                                                  | VVE Winkelcentrum                                                                                        | GrEx        | O                      | Schalkwijk          |
| 39 | <b>Slachthuisterrein e.o.</b> | Gebied noordelijk van de zuidstrook met daarop het Slachthuis, NUONgebouw, woonwagenkamp, gebouw van vrm Geologische dienst. Een visie is ontwikkeld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Gebouwen van het slachthuis zijn in eigendom van Cobraspen. Grond is van gemeente. Erfpachtregeling is van kracht.                                                                                                                                                                                                   | Gemeente wil gebied ontwikkelen met behoud van bestaande bebouwing. Cobraspen wil ook ontwikkelen maar stemt niet in met de bestemming die door gemeente is bepaald.                                                                                                                                                                                                                      | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Cobraspen, Ymere, Elan Wonen, Pré Wonen                                                                  | GrEx        | I                      | O                   |

Bijlage A: Projectenlijst

| nr | Naam                              | Doel / inhoud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stand van zaken                                                                                                                                                                                                                                       | Knelpunten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bijzonder Financieel risico                                                                                                                                                                                                                                                                 | Externe partners                                                  | Projecttype | Fase: I, D, O, V, R, N | Gebied: N/Z/C/W/Spz |
|----|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------------|
| E  | Stagnatie Transformatie projecten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |             |                        |                     |
| 40 | Europawijk Zuid                   | Transformatieproject: sloop/nieuwbouw woningen, nieuwbouw sociale huurwoningen en herinrichting openbaar gebied rondom de bouwlocaties. Samenwerkingovereenkomst Europawijk-Zuid (2006) tussen Pre en Ymere vormt startpunt. Daarnaast is in het Wijkcontract Europawijk o.a. afgesproken om de buitenruimte integraal op te knappen. De plannen daarvoor zijn gereed (VO en deels DO). Daarbij worden ook delen in Europawijk-Zuid die zich tussen de bouwlocaties bevinden aangepakt, alsmede Europavaart en Heempark. Projectnaam is IVOREZ (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid): organisatorisch samengevoegd met het transformatieproject. | Bouw en uitvoering zijn gestart en verlopen volgens planning, met uitzondering van Italielaan.                                                                                                                                                        | Het door Pre Wonen aangekondigde uitstel tot 2014 van deelproject Italielaan (145 sociale huurappartementen). De benodigde investeringen rondom Italielaan zullen eveneens uitgesteld worden                                                                                                                                                                                                                 | ISV-3 bijdrage zijn niet toereikend om gemeentelijke bijdrage in alle trafo projecten te kunnen dekken.                                                                                                                                                                                     | Pre Wonen en Ymere.                                               | grex/IP     | V/R                    | Schalk              |
| 41 | Zuidstrook Slachthuisbuurt        | In het zuidelijk deel van de Slachthuisbuurt worden 650 protieketagewoningen uit de jaren 50 vervangen door 700 nieuwe appartementen. In zuid-oost hoek starten de sloopwerkzaamheden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Plannen zijn bijna definitief.                                                                                                                                                                                                                        | Laatste blokken zouden contractueel alleen worden gestart indien ISV-3 gelden toereikend zouden zijn. Het project rekent op ISV bijdrage. Deze is zeer onzeker. Heroverwegen laatste delen samen met corporaties.                                                                                                                                                                                            | ISV-3 bijdrage zijn niet toereikend om gemeentelijke bijdrage in alle trafo projecten te kunnen dekken.                                                                                                                                                                                     | Elan wonen, Pré Wonen, Ymere en Stedenbouwkundig bureau Khandahar | GrEx        | O                      | O                   |
| 42 | Delftwijk zuidzijde               | tweede fase Delftwijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                       | In dit project is geanticipeerd op ISV bijdrage voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze is onzeker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ISV-3 bijdrage zijn niet toereikend om gemeentelijke bijdrage in alle trafo projecten te kunnen dekken.                                                                                                                                                                                     | Elan wonen, Pré Wonen, Ymere                                      | GrEx        | V                      | N                   |
| F  | Gekoppelde projecten              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |             |                        |                     |
| 43 | Fly-over                          | Doel van de Fly-over is te komen tot een optimalisatie van de stadsentree in het algemeen en de zuidelijke toegang van de Waarderpolder in het bijzonder, door het verleggen van de huidige wegen en het realiseren van een nieuw viaduct over weg, water en spoor. De totale kosten van het project worden begroot op € 26 M. Krediet wordt in fases aangevraagd, € 5,1 M is reeds ontvangen. De investeringen lopen via het IP.                                                                                                                                                                                                                                  | Huidige planning ingebruikname fly-over is 3 januari 2012. Deze planning is haalbaar maar krap en blijft een aandachtspunt.                                                                                                                           | Financiering van dit project is de verkoop van Land in Zicht en bijdrage uit Spoorzone. Land in Zicht is onzeker en Spoorzone dreigt een negatief resultaat te ontstaan. Provincie kort mogelijk subsidie.                                                                                                                                                                                                   | extra kapitaalslasten                                                                                                                                                                                                                                                                       | Provincie, ProRail                                                | IP          | R                      | Spz                 |
| 44 | VMBO-scholen: Badmintonpad 023    | Onderdeel van VMBO vernieuwt, bouw twee nieuwe scholen en aanpassing infrastructuur naar en in het gebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | School gereed                                                                                                                                                                                                                                         | Risico niet verkopen oude VMBO gebouwen of lagere opbrengsten. Bij uitstel beoogde verkopen extra kapitaallasten. Dekking in IP nog niet volledig                                                                                                                                                                                                                                                            | extra kapitaalslasten                                                                                                                                                                                                                                                                       | Onderwijsgroep Dunamare                                           | IP/GrEx     | N                      | N en Sch            |
| 45 | Stationsplein                     | Ontwarren van de verkeersstromen en prioriteit geven aan langzaam verkeer en openbaar vervoer.Ruimte voor de fiets en inrichting Stationsplein. Het project is bijna gereed. De ontwikkeling van de openbare ruimte is losgekoppeld van de vastgoedontwikkeling van ING, teneinde een aantal belangrijke subsidiestromen zeker te kunnen stellen. Overigens worden de ontwikkelingen met ING nog altijd afgestemd.                                                                                                                                                                                                                                                 | Er zijn diverse gesprekken geweest met INGREM over de herontwikkeling van de gebouwen aan het Stationsplein. Het fietssouterrain is in gebruik genomen. Het busstation wordt heringericht.Aanvullende BONRoute subsidie toegekend VM1 van ca. €2,5 M. | De financiering van het project Stationsplein is voor een groot deel afhankelijk van externe subsidiestromen. Daarnaast wordt het project gefinancierd uit verkoop van gemeentelijke eigendommen, waaronder Prinsen Bolwerk 3. Opbrengstverwachting moet worden bijgesteld als gevolg van de marktcrisis. Als gevolg daarvan moeten er extra kosten worden gemaakt voor het onderhoud van Prinsen Bolwerk 3. | Er is een verschil tussen boek- en marktwaarde. Dit heeft gevolgen voor dekking van stationsplein. De investeringen in het stationsplein rekenen op een bijdrage uit de verkoop van Prinsenbolwerk 3 en Nedtrain. Indien opbrengst wordt bijgesteld dan levert dat extra kapitaallasten op. | NS Fiets, NS Poort, INGREM, ProRail, Provincie                    | IP          | R                      | Spz                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>cat D: Pim Mulier</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Het sportpark Pim Mulier is geheel vernieuwd door aanleg van nieuwe (kunst)grasvelden, renovatie Honkbalstadion, nieuwbouw van een indooraccommodatie voor werp- en slagtechnieken en kleed- en clubruimte Kinheim. Voor het sportpark is in januari 2010 het bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark onherroepelijk vastgesteld. De openbare ruimte is nieuw ingericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Het project is voor wat betreft de aanleg van de velden en de openbare ruimte gereed. Er zijn echter nog twee ontwikkellocaties die niet van de “grond” komen. Het betreft de locatie Business Center aan de Randweg en de locatie Stadion Center direct gelegen naast het stadion.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voor locatie Business Center zijn er gesprekken gaande met de ontwikkelaar CRA om tot een mogelijk andersoortige invulling te komen, anders dan kantoor. Indien dit op korte termijn geen resultaat zal bieden, dan zal het juridisch traject ingeslagen worden, waarbij de gemeente afname van de grond verlangd conform de overeengekomen koopovereenkomst.</li> <li>2. Voor de locatie Stadion Center heeft zich een geïnteresseerde partij gemeld om deze kavel te kopen. Het betreft de Haarlemse Kegelbond (HKB). Zij nemen een investeerder mee die bereid lijkt te zijn de grondprijs te willen betalen. Als voorwaarden wordt gesteld dat er minimaal 75% van de totale vloeroppervlakte is verhuurd. De gemeente fungeert in deze ontwikkeling als vliegwielen en heeft SRO, SportSupport en CIO benaderd om zich hier te huisvesten. SRO en SportSupport hebben positief gereageerd en er heeft in april een eerste gesprek plaatsgevonden met deze partijen.</li> </ol> |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>De kavel Business Center is verkocht aan CRA Vastgoed. CRA heeft op dit moment geen eindgebruiker/afnemer en is derhalve niet bereid om de grond af te nemen. CRA maakt gebruik van het feit dat de gemeente niet de oorspronkelijk overeengekomen kavel kan leveren door een foutief geplaatst hekwerk, neemt CRA de kavel niet af en realiseert de gemeente vooralsnog niet de grondopbrengst van € 1,7 mio.</p> <p>De kavel Stadion Center is nog niet verkocht (€ 8 ton). Op dit moment zijn er gesprekken gaande met HKB en haar investeerder als potentiële koper van deze kavel. De hierbij behorende gebouwde parkeervoorzieningen (€ 5 ton) zijn eveneens nog niet afgenomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Toets aan college (werk) programma “Het oog op morgen”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Het bouwplan van CRA voor het Business Center voldoet aan het Bestemmingsplan. Voor het Stadion Center is nog geen bouwplan. HKB heeft een schetsplan gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Oplossingsrichtingen verkend:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>a. herwaarderden onderliggende grondwaarde</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>De gemeente is een verkoopprijs van € 1,7 mio overeengekomen in verkoopovereenkomst. Hier wenst de gemeente niet van af te wijken.</p> <p>De geprognostiseerde grondprijs is reeds gebruikt voor de financiering van het gehele project. Verlaging van de grondprijs zou een groter ongedekt tekort betekenen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Stadion Center: Het betreft een vrij incurante kavel en ligt derhalve moeilijk in de markt. Een lagere grondprijs zal de kans wel vergroten dat er meer geïnteresseerde partijen op af zullen komen. Echter dit zal betekenen dat bij een lagere grondopbrengst, de dekking voor de financiering van het project minder wordt. Hier moet dan een voorziening voor worden getroffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><i>b. de markt afwachten</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Business Center: De huidige kantorenmarkt maakt dat de realisatie onzeker blijft.</p> <p>Financiële consequentie gemeente: elk jaar vertraging kost de gemeente 5% rente van de koopsom Business Center = € 85.000,-</p> <p>Stadion Center: De bestemming is sportgelieerd en de kavel is incurant. De verwachting is dat deze kavel niet eenvoudig verkocht zal worden. De gemeente zal bij een lager bod dan de ingeraamde grondopbrengst mogelijk moeten meebewegen met een lagere opbrengst.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><i>c. programma aanpassen (meer, anders)</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Business Center: Het programma kan wat betreft volume en oppervlakte BVO mogelijk opgeknapt worden in kleinere bouwvolumes die eenvoudiger en met minder grote risico's af te zetten zijn op de markt. Tevens wordt er nu verkend wat de mogelijkheden zijn om hier een andere invulling/bestemming te realiseren. Gedacht wordt aan wonen (studentenhuisvesting, zorgwoningen), hotel, school etc.</p> <p>Stadion Center: Op deze locatie is de bestemming sportgelieerd. Deze bestemming past hier goed en de locatie leent zich feitelijk niet goed voor en andere invulling. De footprint van de kavel bedraagt slechts circa 1.400 m<sup>2</sup>. Om een redelijke volume te kunnen bouwen, dient het niet kleiner gemaakt te worden.</p> |
| <p><i>Advies</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- De grondwaarde te handhaven voor de kavel Business Center (CRA).</li> <li>- Flexibiliteit te tonen met betrekking tot de grondwaarde van de kavel Stadion Center. Gemeente zal een lager bod dan de verwachte grondopbrengst serieus moeten overwegen.</li> <li>- Andere ontwikkelingsmogelijkheden van de kavel Business Center te onderzoeken met CRA.</li> <li>- De kavel Business Center mogelijk door te verkopen aan andere partij onder dezelfde voorwaarden.</li> <li>- Actief op zoek te gaan naar gebruikers/afnemers van de kavel Stadion Center.</li> </ul>                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cat D: Waarderpolder/Noordkop</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Doel van het project is te komen tot een nieuw stuk bedrijventerrein voorzien van infrastructuur. De oostelijke helft van het projectgebied, globaal ten oosten van de Waarderweg, zal verkaveld worden. Deze bedrijfskavels zullen bouwrijp opgeleverd worden. De openbare ruimte wordt woonrijp opgeleverd. Met woonrijp opleveren wordt bedoeld dat de buitenruimte geheel gebruiksklaar wordt ingericht.</p> <p>In westelijke deel van het projectgebied deel van het projectgebied liggen het terrein van NV Afvalzorg, het tracé van de Schoterbrug en de bedrijfsterreinen van Meuwissen en Bottelier.</p> <p>De terreinen van Bottelier en Meuwissen worden aangesloten op de nieuwe infrastructuur.</p>                                                               |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Fase 1 van het project is afgerond. Als gevolg van wijziging van de grondwaterstand en extra maatregelen tbv watertransportleiding van het PWN, is er vertraging opgelopen. Extra maatregelen maakte een andere verkaveling mogelijk waardoor in de toekomst meer bedrijfsgrond uitgegeven kan worden. Hierdoor wordt de vertraging in tijd financieel gecompenseerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voor het project is door de Provincie een subsidie van maximaal € 1.500.000,-- toegezegd. Bij het stilleggen van het project moet er terugbetaald worden.</li> <li>2. Onderdeel van de tweede fase is de aanleg van een deel van de Centrale Watergang door de Waarderpolder. Ook hier is door het Rijk subsidie toegezegd welke niet verstrekt wordt als dit project wordt stilgelegd.</li> <li>3. De meeste kosten in de tweede fase gaan zitten in de aanleg van de nieuwe infrastructuur en niet in het realiseren van bedrijfskavels.</li> <li>4. Bij het aantrekken van de economie is het belangrijk dat Haarlem voldoende bedrijfskavels kan aanbieden, zowel voor eigen inkomsten als voor de economie van de stad.</li> </ol> |
| <i>Toets aan college (werk) programma “Met het oog op morgen”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Het vastgestelde inrichtingsplan voldoet aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit. Het gronduitgifte beleid van de gemeente Haarlem draagt bij aan een vitale en ondernemende stad. De solide financiering van het project draagt bij aan een gezonde financiële positie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Advies:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Door te gaan met fase 2 van het project Noordkop.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cat D: Nieuwe Energie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ontwikkelaar Fortress is eigenaar van het voormalig EBH terrein. Volgens het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen dient hier een cultureel bedrijventerrein te komen met renovatie van de gemeentelijke en rijksmonumenten. Het project is te verdelen in het oudbouw gedeelte (herstel monumenten, alle benodigde vergunningen afgegeven) en een nieuwbouw gedeelte. |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ontwikkelaar Fortress komt haar verplichtingen niet na. Het college voert druk op richting ontwikkelaar. De commissie Ontwikkeling wordt hier schriftelijk over geïnformeerd. Met andere partijen wordt nu gekeken naar invulling van het terrein. Via handhaving wordt renovatie van de gemeentelijke monumenten afgedwongen.                                                     |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Er moeten nog 2 kavels afgenomen worden. Hiervoor zijn rente afspraken gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Toets aan college (werk) programma “Het oog op morgen”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Het concept-plan voldoet in hoofdlijnen aan de eerder door de gemeente gestelde eisen t a.v. de ruimtelijke kwaliteit.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Advies</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Onverkort vasthouden aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Nieuwe Energie en nakomen van de verplichtingen door de ontwikkelaar af te dwingen.                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cat D: Spoorzone Oostpoort fase 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Oostpoort 2 maakt deel uit van het gebied Oostpoort-Oost (het gebied rond station Spaarnwoude) en is gelegen ten zuiden van het bestaande IKEA gebouw en wordt begrensd door de Camera Obscuraweg aan de oostzijde, het spoor aan de zuidzijde en de Jan van Krimpenweg aan de westzijde. In het stedenbouwkundig plan voor Oostpoort is kantoorontwikkeling voorzien van circa 90.000 m <sup>2</sup> . Deze locatie is voor Haarlem één van de twee locaties waar in ruime mate uitgifte van nieuwe kantoor kavels mogelijk is. De commissie Ontwikkeling is bij besluit van 28 mei 2008 akkoord gegaan met het projectplan en de opening van de grondexploitatie. Vanwege de kredietcrisis is het verwachte resultaat op dit project ten opzichte van 2006 teruggebracht. Oostpoort 2 is echter voor de financiering van het programma Spoorzone van groot belang. |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het project is per januari 2011 stilgelegd.</li> <li>- In 2010 is een subsidieaanvraag ingediend (Quick Wins 1) om uitbreiding van P&amp;R terrein bij station Spaarnwoude mogelijk te maken. Deze uitbreiding is inmiddels gerealiseerd en de extra parkeerplaatsen in gebruik genomen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanwege de uitkomsten van de gebiedsvisie Oostradiaal is het logischer om het gebied Oostpoort 2 anders in te delen om zo ook de ontwikkeling van de omgeving rondom station Spaarnwoude mee te kunnen nemen.</li> <li>- Heroverwegen kantoorfunctie in het gebied en omzetten naar wonen en of andere functies is hierbij een keuze. Dit brengt mogelijk een risico met zich mee voor de opbrengst. Momenteel levert het programma Spoorzone op basis van de opbrengstverwachting van Oostpoort 2 in totaal nog een positief resultaat van € 2,2 miljoen. De huidige bijdrage van Oostpoort fase 2 hieraan is € 4,0 mln. In de grondexploitatie is reeds rekening gehouden met vertraging. Deze grondexploitatie doet ook een bijdrage van € 1,9 miljoen aan de Fly-over.</li> </ul>                                       |
| <i>Toets aan college (werk) programma “Het oog op morgen”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| De opzet van een gewijzigd programma Oostpoort voldoet aan het college programma. Er is gewerkt met een gebiedsvisie Oostradiaal als drager voor een project waarbij duurzaamheid en groen bij stedelijke herontwikkeling een plek hebben gekregen. De bedoeling is dat de markt het initiatief neemt en de ontwikkeling moet leiden tot stedelijk knooppunt als oostelijke entree van de stad waarbij tevens een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van Haarlem oost.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Oplossingsrichtingen verkend:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>a. masterplan maken</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Aansluiting zoeken bij gebiedsvisie Oostradiaal. Dit kan door het maken van een masterplan waarin de huidige projectgrenzen aansluiten op de Oostradiaal, de nieuwe stadsentree vorm krijgt en waarbij de transferfunctie een centrale rol krijgt. Hiervoor kan het huidige budget voor worden gebruikt. Na het maken van een masterplan (4 <sup>e</sup> kwartaal 2011) de ontwikkeling ‘on hold’ zetten en afwachten hoe de markt zich ontwikkelt, naar verwachting 2-3 jaar. Voordeel is dat op het moment dat de markt gaat bewegen of als een partij zich meldt, de gemeente een concreet plan heeft. Deze oplossingsrichting zorgt ervoor dat de geprognosticeerde grondverkopen gerealiseerd kunnen worden op het moment dat de markt aantrekt.                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>b. de markt afwachten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>In de huidige markt is weinig vraag naar locaties voor kantorenontwikkeling. De markt afwachten en over 2-3 jaar ontwikkelen. Het nadeel van deze variant is dat de planvorming pas zal plaats vinden op het moment dat de markt aantrekt. De planvormingfase (Masterplan, bestemmingsplan) zal ook al snel 2 jaar in beslag nemen. De ontwikkeling zal daarmee pas over minimaal 5 jaar plaatsvinden. Voor de totale Spoorzone ontwikkeling zijn echter de geprognosticeerde opbrengsten nodig voor o.a. een bijdrage aan het Scheepmakerskwartier.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>c. andere functies</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Binnen het gebied van de Oostradiaal krijgt Oostpoort andere functies ten opzichte van de vastgestelde projectopdracht. Verdere verandering kan mogelijk worden gemaakt waarbij aan functies als wonen of aan functies met een recreatief karakter kan worden gedacht. Deze functiewijziging lijkt de kans op ontwikkeling te vergroten. Het grote geplande kantooroppervlakte is naar verwachting lastig te realiseren. De structurele leegstand (in Nederland meer dan 6 miljoen m<sup>2</sup>) duidt er op dat er in de (nabije) toekomst weinig vraag naar nieuwbouw kantoren zal zijn. Bedrijventerreinen in de nabijheid van Haarlem (bijv. Beukenhorst in Hoofddorp) kennen grote (structurele) leegstand.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Financiële consequenties</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Een onderdeel van de scenario's a en b is "niks doen", de gemeente heeft dan jaarlijks rentekosten van ca € 90.000,- . (boekwaarde 1-1-2010= € 1.707.000,-)</p> <p>Daarnaast zijn bijdragen in de grex aan de fly-over voorzien van in totaal €1.9 miljoen, (€ 950.000,- in 2010 en € 950.000,- in 2011). Deze kosten, die nog gemaakt moeten worden, zorgen ervoor dat de jaarlijkse rentelasten met ca. € 100.000,- op jaarbasis stijgen tot bijna 2 ton per jaar.</p> <p>In de grex, zoals in het MPG 2010 gerapporteerd, is rekening gehouden met de effecten van de crisis, en is sterk naar beneden bijgesteld. De "winst" die in 2009 nog op € 7,74 miljoen Netto Contante Waarde (NCW) positief werd ingeschat is bijgesteld naar € 4 miljoen positief op NCW per 1-1-2010.</p> <p>In de grex is nu voorzien dat de komende 5 jaar geen grondverkoop zullen plaatsvinden gezien de stilstand op de kantorenmarkt.</p> <p>Het saldo van € 4 miljoen positief op NCW in de consolidatie Spoorzone wordt gebruikt voor het dekken van tekorten in projecten zoals het Scheepmakerskwartier. De gehele consolidatie Spoorzone sluit per 1-1-2010 op ca € 2 miljoen positief. Indien over wordt gegaan tot het sluiten van de grondexploitatie Oostpoort 2 mag (BBV / accountant) de verwachte winst niet worden ingezet in de consolidatie. Er ontstaat dan direct een tekort van 2 miljoen op de consolidatie Spoorzone en de bijdrage aan de fly-over valt dan weg (€ 1.9 miljoen)</p> |
| <i>Advies</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Te starten met het maken van een masterplan waarin de uitkomsten van de gebiedsvisie Oostradiaal worden meegenomen.</li> <li>- Na het vaststellen van het masterplan de uitvoering van de ontwikkelingen en het uitgeven van de kavels 2–3 jaar op te schuiven.</li> <li>- Marktpartijen de kans te geven eerder te starten met de ontwikkeling na een vastgesteld masterplan, wanneer de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt daar aanleiding toe geven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cat D: Land in Zicht</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Na oplevering van de Schoterbrug realisatie van woningbouw op de locatie tussen het Spaarne, Spaarndamseweg en brug. Nieuwe huisvesting voor Hengelsportvereniging, scoutingvereniging Kon Tiki en Reddingsbrigade. Aanleg van een stadshaven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• De brug is gereed en in gebruik genomen.</li> <li>• Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De bouwvergunning voor de waterwoningen en watervilla's is verleend en onherroepelijk. De bouwvergunning voor de havenappartementen en de drie woontorens is verleend.</li> <li>• Het bouwrijp maken begint in juni. Start van de bouw van de waterwoningen/villa's en havenappartementen wordt in april 2012 verwacht.</li> <li>• De nieuwe huisvesting van Hengelsportvereniging, Kon Tiki en stadshaven moet in het najaar gereed zijn.</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu het bestemmingsplan eindelijk onherroepelijk is, moeten nu in korte tijd veel voorbereidende activiteiten tegelijk plaatsvinden.</li> <li>• De drie woontorens gaan in juni in de verkoop en afgewacht moet worden hoe willig de markt op dat ogenblik is.</li> <li>• Met de al verplaatste HJC resteert een verschil van mening over de hoogte van de erfpacht.</li> <li>• Aanleg van definitieve nutsvoorzieningen voor de HJC ondervindt vertraging.</li> <li>• Er is nog geen definitieve locatie voor de Reddingsbrigade gevonden.</li> <li>• Om de aanleg van de stadshaven mogelijk te maken moet nog een woonboot uitgeplaatst worden.</li> <li>• Een technisch voorstel wordt voorbereid voor het resterend krediet.</li> </ul> |
| <i>Toets aan college (werk) programma "Het oog op morgen"</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• De hoeveelheid groen is per woning is beperkt, alles is hier gericht op wonen aan het water.</li> <li>• Het plan draagt bij aan het verdichten van de stad.</li> <li>• Voor de havenappartementen en de woontorens vindt het parkeren inpandig plaats, voor de waterwoningen/villa's op eigen terrein.</li> <li>• Voor bezoekers is er een beperkt aantal plaatsen op maaiveld. Deze plaatsen zullen ook gebruikt worden door de bezoekers van Hengelsportvereniging, Kon Tiki en stadshaven.</li> </ul> <p>Conclusie: het plan voldoet op vrijwel alle onderdelen aan het collegeprogramma, zeker als er rekening mee wordt gehouden dat water groen vervangt.</p>                                                                         |
| <i>Oplossingsrichtingen verkend:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>a. herwaarderen onderliggende grondwaarde</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het grondcontract kan binnenkort vastgesteld worden. De eerder tussen gemeente en Bouwcombinatie overeengekomen bedragen staan hier in opgenomen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>b. de markt afwachten</i>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop is gestart. Het beeld tot nu toe is dus redelijk gunstig.</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| <i>c. programma aanpassen (meer, anders)</i>                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen noodzaak toe. Het zou in dit stadium van het project ook niet meer kunnen.</li> </ul>                                                                                                                                          |
| <i>Advies</i>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• De stand van zaken van de woningbouw voor kennisgeving aan te nemen.</li> <li>• Over de consequenties van de verplaatsing van Hengelsportvereniging, HJC, Kon Tiki en stadshaven volgt nog een afzonderlijke rapportage.</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cat D: 023-Haarlem-Oost</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Realisatie van wonen, kantoren, diverse commerciële functies en de openbare ruimte in een nieuwe wijkopzet. Gemeente draagt zorg voor publiekrechtelijke taken. Gemeente neemt na realisatie openbare ruimte af en toetst ontwerp en realisatie tussentijds.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>De ontwikkelaar heeft een wijziging van het programma, het stedenbouwkundig plan (woningverdeling per blok, parkeeroplossingen, minder kantoren) en een aanpassing van de koopovereenkomst aangevraagd. Er zal een ontwerppiste plaatsvinden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>De ontwikkelaar wil het stedenbouwkundig ontwerp en het programma fors herzien. De gemeente is hierover in overleg met de ontwikkelaar. Gemeente gaat uit van het vasthouden aan de vastgestelde opbrengsten. De ontwikkelingscombinatie gaat uit van lagere opbrengsten en lagere afdracht aan de gemeente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Toets aan college (werk) programma “Het oog op morgen”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>De voorgestelde aanpassingen van de ontwikkelaar voldoen niet meer aan beoogde verstedelijking conform Structuurplan Haarlem 2020 (2005), Masterplan (2004/2006) en aan bestemmingsplan (2009). Reparatie van het bestemmingsplan en aanvullende afspraken zijn nodig. De ontwikkelaar stelt dat de “verdunning en vergroening” tegemoet komt aan het collegeprogramma.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Oplossingsrichtingen verkend:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>a. herwaardenen onderliggende grondwaarde</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>De huidige koopprijs is contractueel overeengekomen (eind 2007). De gemeente acht de huidige koopprijs op basis van het huidige programma haalbaar in de markt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>b. de markt afwachten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>De huidige woningmarkt maakt dat de realisatie onzeker blijft, met name voor de geprojecteerde middeldure en dure appartementen is weinig markt. Voor de geprojecteerde kantoren is op dit moment ook geen markt. De ontwikkelaar ziet alleen mogelijkheid op dit moment voor sociale woningbouw, middeldure en dure grondgebonden woningen.</p> <p>De gemeente heeft de koopprijs voor 023-West ontvangen. Betaling 023-Oost is uitgesteld tot 1 juli 2011; vanaf 1 juli 2009 tot 1 juli 2011 wordt een rente op jaarbasis vergoed. Deze afspraak zou verlengd kunnen worden. De slottermijn zou volgens planning eind 2013 betaald worden. De ontwikkelaar gaat deze planning niet halen.</p> |

|                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>c. programma aanpassen (meer, anders)</i>                                                                                                                                        |
| De ontwikkelaar heeft gevraagd om het programma fors aan te passen, de stedenbouwkundige opzet te wijzigen en de koopprijs te verlagen.                                             |
| <i>Advies</i>                                                                                                                                                                       |
| Geadviseerd wordt voor 023-Oost de huidige afspraak m.b.t. rentevergoeding te verlengen tot 31 december 2011 en de onderhandelingen met de ontwikkelingscombinatie voort te zetten. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cat D: Aziëweg, Schalkwijk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Het project betreft het realiseren van een woonzorgcomplex en een appartementencomplex bestaande uit ca 150 zorgplaatsen (gedifferentieerd aanbod zorg- en verpleegplaatsen) en ca 150 woonappartementen in het middeldure tot dure huur/koopsegment. Het geheel bestaat uit 6 ronde torens en wordt gebouwd op locatie 1 en 2 van de strook gelegen tussen Spijkerboorpad en Aziëweg. De buitenruimte wordt ingericht als een parkstrook. De hoge kwaliteit van de parkstrook en de architectuur zal een positieve uitstraling hebben op de omgeving (in Schalkwijk 2000+ 'parels in het groen' genoemd).                                                                                                                                                 |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Het project is vertraagd. Doelstelling was dat de grond in 2007 afgenomen zou worden en direct te starten met bouwen. Maar uitstel door de ontwikkelaars (St. Jacob en Pré Wonen) en daarop volgend de kredietcrisis hebben ertoe geleid dat er geen ontwikkeling is gestart. De concept koopovereenkomsten liggen klaar, maar beide ontwikkelaars hebben problemen met financiering in relatie tot de kwaliteitsafspraken. Door de vertraging zijn rentelasten ontstaan voor de gemeente. Om de uitstraling van het bouwterrein op de omgeving beter te maken is in 2010 het terrein ingezaaid en openbaar toegankelijk gemaakt.                                                                                                                          |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Belangrijkste knelpunt is de financiering voor de bouwwerkzaamheden bij de ontwikkelaars. De ontwikkelaars willen dat de grondprijs zoals vastgelegd in (concept) overeenkomsten uit 2007 niet meer wordt gewijzigd. In de Concept-koopovereenkomst met Pré is een artikel over rentevergoeding opgenomen bij uitgestelde afname. Er is ernstige discussie vanaf wanneer deze vergoeding in zou moeten gaan. Om de financiering eenvoudiger te maken, wordt door de ontwikkelaars gezocht naar ontwerpaanpassingen. Dit leidt tot extra begeleidings- en toetsingsuren (en kosten) vanuit de gemeente om de kwaliteit te behouden. Door de vertraging (rentekosten) is het project van een oorspronkelijk financieel positief resultaat negatief geworden. |
| <i>Toets aan college (werk) programma "Het oog op morgen"</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Het plan voldoet in hoofdlijnen aan gemeentelijke eisen voor ruimtelijke kwaliteit. Het plan voldoet niet aan de nieuwste parkeernormen op eigen terrein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Oplossingsrichtingen verkend:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>a. rente op de grondprijs in rekening brengen bij de ontwikkelaars</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Door de rentelasten van de gemeente door te belasten aan de ontwikkelaars zal de gemeente weer een positief resultaat krijgen op de Grex. De ontwikkelaars kunnen op deze wijze het startmoment van de bouw uitstellen voor eigen risico en het herstel van de markt afwachten. Dit lost gemeentelijke financiële problemen op, echter vergroot de financiële risico's en de problemen voor de ontwikkelaars op dit moment. De ontwikkelaars wensen deze risico's niet te dragen. De haalbaarheid van het project komt hierdoor in gevaar.                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>b. Stoppen met deze initiatieffase</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| De huidige woningmarkt maakt dat de realisatie onzeker blijft. De huidige grondwaarde is hoger dan de grondprijs die in 2007 is afgesproken met de ontwikkelaars. Een optie is om te stoppen met deze initiatieffase en dat partijen afscheid nemen, en dat elke partij zijn eigen reeds gemaakte kosten voor eigen rekening neemt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>c. Huidige project verkleinen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Door alleen locatie 1 of 2 te ontwikkelen met de huidige ontwikkelaars, wordt de andere locatie afgekoppeld en beschikbaar gehouden voor betere tijden. Een nieuwe start, bij het aantrekken van de woningmarkt, zal mogelijk tot hogere inkomsten kunnen leiden voor de uitgestelde locatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>d. programma aanpassen (anders, goedkoper)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Het ontwerp is van zeer hoge kwaliteit. Het bijzondere ontwerp leidt tot hoge ontwikkelkosten. Ingrepen in de constructie en eventueel aanpassingen in het programma kunnen leiden tot beter financieel resultaat voor de ontwikkelaars. Dit vergroot de haalbaarheid van het project. De ontwikkelaars verkennen de mogelijkheden om een beter resultaat te krijgen door aanpassingen in ontwerp/constructie en programma. Daarbij toetst de gemeente aan de ambitie ‘parels in het groen’.                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Advies</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toewerken naar beslismoment in 2011 om het project als haalbaar of onhaalbaar te betitelen. Opties zijn renteafspraken, wijzigen financiële afspraken, wijzigen ontwerp/programma, knippen van de locaties of een combinatie hiervan.</li> <li>- Gedurende de periode tot de einddatum actief in onderhandeling blijven en toetsen of door partijen voorgestelde aanpassingen in ontwerp/constructie en programma (kwalitatief) aanvaardbaar zijn.</li> <li>- Leidt dit niet tot oplossingen dan rest de optie om het project te temporiseren met een graszaadscenario, partijen afscheid van elkaar nemen en het project weer op te starten als de markt zich daarvoor leent.</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>cat D: Deli-terrein Spaarndamseweg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Het Deliterrein (het voormalige gasfabriek terrein) is een herontwikkelingslocatie, gelegen tussen Spaarndamseweg, Transvaalstraat en Delistraat</p> <p>Voor het gebied geldt de vastgestelde gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o.</p> <p>Het plan voorziet in overwegend woningbouw en langs de Spaarndamseweg op de begane grond maatschappelijke- en commerciële ruimten en zou in één ontwikkeling met het naastgelegen Shellterrein, eigendom van (B)AM, en de door de gemeente aangekochte eigendommen van Nolet en Van der Putten tot uitvoering worden gebracht. Het terrein is door de gemeente bouwrijp gemaakt.</p> |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Het project zit het laatste jaar op slot. Sinds eind 2009 is er geen voortgang. De ontwikkelende partijen ((B)AM en Pré Wonen hebben november dit jaar bij de wethouder aangegeven het ontwerpplan van juni 2009 te willen realiseren, mits de gemeente de grondprijs verlaagt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Pré Wonen is niet bereid om de grondprijs te betalen zoals die in 2007 tussen partijen leek te worden overeengekomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Toets aan college (werk) programma “Het oog op morgen”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Het concept-plan voldoet in hoofdlijnen aan de eerder door de gemeente gestelde eisen t a.v. de ruimtelijke kwaliteit. Het plan kan niet voldoen aan de eis van 45 m2 groen per woning. Het plan is redelijk verdicht.</p> <p>Het plan voorziet niet aan de normen voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Een parkeerkelder is in de opzet van dit plan voor partijen financieel niet haalbaar.</p> <p>Conclusie: het plan voldoet op onderdelen niet aan het collegeprogramma</p>                                                                                                                               |
| <i>Oplossingsrichtingen verkend:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>a. herwaarderen onderliggende grondwaarde</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Een lagere grondprijs vergroot de haalbaarheid van het plan.</p> <p>De huidige grondwaarde bedraagt 8,2 miljoen</p> <p>De gemeente is bereid 1mln BLS geld in het project te stoppen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>b. de markt afwachten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>De huidige woningmarkt maakt dat de realisatie onzeker blijft, ook als een lagere grondprijs wordt afgesproken. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat het project alleen in kleine delen door de markt wordt opgenomen. Pré Wonen/AM neemt af zodra de bouw start (80% verkoop) en geeft hiervoor geen garanties af.</p> <p>Financiële consequentie gemeente: elk jaar vertraging kost de gemeente ca. € 3 ton</p>                                                                                                                                                                                            |
| <i>c. programma aanpassen (meer, anders)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Het programma verhogen door verdichting strookt niet met het collegeprogramma, maar ook niet met de eerder voor dit gebied vastgestelde gebiedsvisie.</p> <p>Een ander programma dat wel snel uitvoerbaar is en/of tot een hogere grondopbrengst leidt is niet voorhanden.</p> <p>Financiële consequentie gemeente: geen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Advies</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- de grondwaarde te handhaven zoals gesteld onder oplossingsvoorstel a</li> <li>- Indien Pré voor 1 juli aanstaande niet akkoord gaat met oplossingvoorstel a (verhoging bod naar 7,2 mln en de daaraan gestelde voorwaarden.), de samenwerking met Pré Wonen op deze locatie te beëindigen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cat E: Europawijk – Zuid / IVOREZ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Transformatieproject: sloop/nieuwbouw woningen, nieuwbouw sociale huurwoningen en herinrichting openbaar gebied rondom de bouwlocaties.</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst Europawijk-Zuid (2006) tussen PréWonen en Ymere vormt startpunt. Daarnaast is in het Wijkcontract Europawijk o.a. afgesproken om de buitenruimte integraal op te knappen. De plannen daarvoor zijn gereed (VO en deels DO). Daarbij worden ook de delen die zich tussen de bouwlocaties bevinden aangepakt, alsmede Europavaart en Heempark. Projectnaam is IVOREZ (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid), welk organisatorisch samengevoegd is met het transformatieproject.</p> |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bouw en uitvoering zijn gestart en verlopen volgens planning, met uitzondering van Italiëlaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Het door Pré Wonen aangekondigde uitstel tot 2014 van deelproject Italiëlaan (145 sociale huurappartementen). De benodigde investeringen rondom Italiëlaan zullen eveneens uitgesteld worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Toets aan college (werk) programma “Het oog op morgen”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Oplossingsrichtingen verkend:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>a. herwaarderden onderliggende grondwaarde</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Financiële consequentie gemeente: ISV-3 bijdragen zijn niet toereikend om gemeentelijke bijdrage in alle trafo projecten te kunnen dekken. Is tot 2015 nog geen probleem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>b. de markt afwachten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>c. programma aanpassen (meer, anders)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Om eerder dan 2014 aan te kunnen vangen met bouw onderzoekt Pré Wonen aanpassingen van het bouwplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Advies</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bij volgende kadernota bepalen of dit project passend blijft binnen de ISV-3 contouren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cat E: Zuidzijde Delftwijk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Omschrijving project:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| De herstructureringswijk Delftwijk heeft als doel de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Hiervoor worden verouderde woningen vervangen, de openbare ruimte vernieuwd en het voorzieningenniveau uitgebreid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Stand van zaken:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| In het noordelijk deel zijn alle 5 de fysieke deelprojecten in uitvoering. Voor het zuidelijk deel hebben de corporaties wijzigingen in het programma voorgesteld. Zij vragen de sloop/nieuwbouw van het complex Van Moerkerkenstraat uit te stellen en meer eengezinswoningen te bouwen in plaats van appartementen.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Knelpunten:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Deze wijzigingen hebben invloed op de afgesproken bijdragen vanuit de gemeente en corporaties aan de grondexploitatie Delftwijk. De overeenkomst dwingt partijen een tot nieuwe afspraken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Toets aan college (werk) programma “Het oog op morgen”</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Het concept-plan voldoet in hoofdlijnen aan de eerder door de gemeente gestelde eisen t a.v. de ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het plan kan niet voldoen aan de eis van 45 m2 groen per woning.</p> <p>Het plan is redelijk verdicht.</p> <p>Het plan voldoet wel aan het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig kader. Daarin is ruime aandacht voor het groen, dat met het centrale park ook een extra impuls krijgt.</p> <p>Conclusie: het wijzigingsvoorstellen voldoet op onderdelen niet aan het collegeprogramma maar wel aan het vastgestelde stedenbouwkundige kader.</p> |
| <i>Oplossingsrichtingen verkend:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>a. nieuwe financiële afspraken maken met de corporaties</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>De overeenkomst tussen partijen dwingt partijen in deze situatie te komen tot nieuwe afspraken. In de stuurgroep Delftwijk is hiermee een begin gemaakt.</p> <p>Denkrichtingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nieuw programma met aangepaste financiële bijdragen per woning</li> <li>- het oude programma uitvoeren onder de oude (financiële) afspraken</li> <li>- besparingen in de uitvoering van de openbare ruimte</li> </ul>                                                                                                                               |
| <i>Advies</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| - het gesprek met de corporaties voort te zetten zodat voor het eind van het jaar 2011 duidelijk is onder welke voorwaarden de gewenste herstructurering van het zuidelijk deel kan worden voortgezet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |