

Gemeente Haarlem

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2013

Bijlage 2 Kadernota 2013



**Meerjaren
Perspectief
Grondexploitaties
2013**

Voorwoord

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties informeert het College de gemeenteraad over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitatieprojecten in Haarlem. De informatie toont het resultaat van keuzes die de raad eerder maakte met betrekking tot inhoud, planning en kosten van de grondexploitatieprojecten. Het MPG fungeert als de spreekwoordelijke thermometer die op 31 december in het grondexploitatieproject wordt gestoken. Het geeft actuele informatie over de grondexploitaties en de mogelijke gevolgen van de economische ontwikkelingen. Het MPG is instrument voor de kaderstelling, rapportage en (bij)sturing van grondexploitatieprojecten in kaderstellende en verantwoordingsdocumenten als de KaderNota, de begroting, bestuursrapportages en het jaarverslag.

Uiteraard ontkomen wij er niet aan om stil te staan bij de ontwikkelingen die spelen sinds het begin van de woningmarktcrisis. De gevolgen van de kredietcrisis zijn voelbaar op de onroerendgoedmarkt en hebben consequenties voor de resultaten van de Haarlemse grondexploitaties. Vertragingen van projecten en daarmee het uitgaven- en inkomstenpatroon, maar ook de ontwikkelingen in de woning- en kantorenmarkt, zijn van invloed op de financiële- en kwalitatieve resultaten van alle gemeentelijke en particuliere herontwikkelingsprojecten.

In dit MPG zal het College daar de nodige aandacht aan geven. Mede naar aanleiding daarvan zal het College met de raad van gedachten wisselen over de maatregelen die Haarlem kan en moet nemen, beleidsmatig, bij individuele projecten en bij de stedenbouwkundige visies.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Haarlem, 23 april 2013

Bestuurssamenvatting

Dit Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) is opgenomen als bijlage bij de Kadernota 2013. Het bevat informatie voor de raad over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitatieprojecten in Haarlem. De informatie is het resultaat van keuzes die de raad eerder heeft gemaakt over de afzonderlijke grondexploitatieprojecten voor wat betreft inhoud, planning en kosten.

Grondexploitaties zijn een middel om de ambities van ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Te denken valt aan woningbouw, maatschappelijke en infrastructurele projecten ten dienste van de gemeente. De grondexploitatie dient onder meer om de financiën (baten, lasten en risico's) van deze langdurige projecten actueel en overzichtelijk te houden.

De marktontwikkelingen zijn, zoals enkele jaren bekend, niet positief en hebben hun weerslag op de grondexploitatieprojecten. De meerjarenbegrotingen van de Haarlemse projecten houden daar al enkele jaren rekening mee en grote verrassingen zouden er doorgaans niet meer te melden moeten zijn. De verwachte vertragingen worden in een aantal gevallen een feit en het college de overweegt de mogelijkheden hoe deze nog vlot te kunnen trekken. Het college betreft de gemeenteraad actief bij deze afwegingen.

2012 was het startjaar van de bouwwerkzaamheden van de projecten Zuidstrook, Scheepmakerskwartier en de Entree (023 Haarlem). Delftwijk verloopt volgens planning. Raaks en Ripperda stagneren beiden in de laatste fase. Vertraging is een feit in de projecten Deli, Waarderpolder en Spoorzone. Keuzes zullen gemaakt moeten worden om de marktsituatie het hoofd te gaan bieden in projecten Schalkstad, Slachthuisterrein, Delftwijk-Zuid en DSK.

De administratie en waarderingen in de projecten zijn kritisch herzien. De verzamelexploitaties zijn afgeschaft omdat hun vereveningsprincipe door de vertraging niet meer kon functioneren. Afgeronde grondexploitaties zijn bij het Jaarwerk geliquideerd. Voor de tekorten in alle projecten is de voorziening toekomstige verliezen opgehoogd naar bijna € 19 mln.

De reserve grondexploitaties heeft uitkeringen van winstsaldi van afgeronde projecten ontvangen, maar moest ook doteren aan de voorziening toekomstige verliezen. De reserve grondexploitaties is al jaren zeer laag en sluit dit jaar op nul. Geconcludeerd kan worden, dat de Reserve grondexploitaties zich pas op termijn ontwikkelt naar een gezonder niveau, na de uitkering van de opbrengsten van Raaks en Ripperda.

Een belangrijke stap in 2012 was de vaststelling van de nieuwe financiële Beheersverordening Ter zake van de grondexploitaties is een belangrijke wijziging gerealiseerd: de begroting van de grondexploitaties gaat mee lopen met de primaire begrotingscyclus. Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) wordt vanaf 2013 bij de Kadernota specifiek vastgesteld en de jaarschijf van elke grondexploitatie is daarmee goedgekeurd als jaarbudget. De oude methode van de budgettoekenning met de vele kredieten komt met ingang van 1-1-2014 te vervallen. Met deze nieuwe methodiek wordt het oude proces van de krediet-aanvragen vervangen, wat een verbeterde transparantie als gevolg zal hebben. De projecten zijn eenvoudiger te bewaken en worden beter bestuurbaar. De mogelijkheden voor toetsing en controle voor de raad worden verbeterd.

Dit vraagt wel de nodige aandacht voor de Rapportage & Control rapportages in de grondexploitaties en het MPG. Het college gaat bij het jaarwerk 2012 en MPG 2013 de raad voorstellen om in 2013 -het jaar van de overgang naar de nieuwe cyclus- mee te denken over vorm en format van de instrumenten.

Bij het vaststellen van het MPG wordt het geheel van informatie goedgekeurd waarmee de raad haar rol volledig kan uitvoeren: vaststellen van de kaders, toetsing & controle en toekenning van de budgetten.

Bij het vaststellen van het MPG wordt het geheel van informatie goedgekeurd waarmee de raad haar rol volledig heeft kunnen nemen door het vaststellen van de kaders, uitvoering van toetsing en controle en toekenning van de budgetten.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Doel van het MPG	1
1.2 Status MPG en relatie met andere Planning & Control documenten	1
1.3 Beleidskaders voor grondexploitaties	2
1.4 Uitgangspunten voor het MPG 2013.....	4
1.5 Opbouw MPG 2013.....	4
2. Resultaten, ontwikkelingen en toekomstverwachtingen.....	5
2.1 Ontwikkelingen	5
2.2 Alternatieven	6
2.3 Wijzigingen administratie en verantwoording van de grondexploitaties	6
2.4 Resultaten en ontwikkelingen per grondexploitatie	9
2.5 Grondvoorraad.....	10
2.6 Risico's.....	11
2.7 Reserve GrEx en voorziening t.k. verliezen	12
2.8 Wijzigingen ten opzichte van het vorige MPG	14
2.9 Nieuwe begroting 2013-2015.....	16
3. Stand van zaken per grondexploitatie.....	17
3.1 Leeswijzer	17
3.2 Ripperda	19
3.3 Raaks	23
3.4 Deliterrein	26
3.5 DSK	30
3.6 Badmintonpad	36
3.7 Bedrijventerrein Waarderpolder.....	40
3.7.1 Complex 007: Waarderpolder Noord-West.....	43
3.7.2 Complex 010: Waarderpolder Zuid-West (EBH).....	46
3.7.3 Complex 005: Waarderpolder Noord-Oost (Noordkop).....	50
3.8 Complex 028: FUCA Leidsebuurt	53
3.9 Grondexploitatie Schalkwijk 2000+.....	56
3.9.1 Complex 048: Verzamelexploitatie Schalkwijk 2000+	59
3.9.2 Complex 036: Europawijk-Zuid.....	60
3.9.3 Complex 037: 023 Haarlem	65
3.9.4 Complex 041: Schalkstad.....	69
3.9.5 Complex 042: Aziëweg	72
3.9.6 Complex 043: Meerwijk-Centrum	76
3.9.7 Complex 099: Doctorshof	80
3.10 Spoorzone.....	83
3.10.1 Complex 115: Oostpoort II	86
3.10.2 Complex 113 & 159: Scheepmakerskwartier	89
3.10.3 Complex 094: Oostpoort West: Oudeweg 28 en 30	93
3.11 Delftwijk 2020.....	97
3.11.1 Complex 130: Delftwijk Paraplu.....	101
3.11.2 Complex 131:Delftlaan-Noord.....	103
3.11.3 Complex 132:Slauerhoffstraat.....	106
3.11.4 Complex 133:Marsmanplein	109
3.11.5 Complex 134:Wijkpark	113
3.11.6 Complex 136:Delftlaan-Zuid	116
3.11.7 Complex 137:Van Moerkerkenstraat	119
3.11.8 Complex 138:Aart van der Leeuwstraat.....	121
3.12 Complex 141:Zomerzone Zuidstrook.....	124
3.13 Complex 142:Slachthuisterrein.....	129
Bijlage 1 Begrippenlijst.....	132
Bijlage 2 Overzicht afkortingen.....	135

1. Inleiding

1.1 Doel van het MPG

Met het MPG informeert het college elk jaar de raad financieel én inhoudelijk over de grondexploitatieprojecten. Per grondexploitatie wordt informatie gegeven over:

- inhoudelijke aspecten, zoals te realiseren bedrijven, kantoren, woningen en/of voorzieningen
- de voortgang
- de actuele financiële meerjarenbegroting (grondexploitatieberekeningen)
- de risico's
- relevante besluitvormingsmomenten (in een overzicht)

Wat is een grondexploitatie?

Traditioneel wordt onder een grondexploitatie verstaan: het geschikt of beter geschikt maken van de grond voor de toekomstige bestemming (Handreiking Grondexploitatiewet, editie 2008, pagina 31, SDU Uitgevers).

Grondexploitaties zijn een middel om de ambities van ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Te denken valt aan woningbouw, maatschappelijke en infrastructurele zaken ten dienste van de gemeente. De grondexploitatie dient onder meer om de financiën (baten, lasten en risico's) van deze langdurige projecten actueel en overzichtelijk te houden.

Een belangrijk verschil van een grondexploitatie met andere fysieke projecten is dat er bouwrijpe grond wordt vervaardigd en verkocht aan de private markt. De specifieke privaatrechtelijke relaties die daarbij optreden leveren een geheel ander en zwaarder risicoprofiel. Reden waarom grondexploitaties separaat worden beheerd.

1.2 Status MPG en relatie met andere Planning & Control documenten

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties informeert het college de raad over de grondexploitatieprojecten.

In de begroting doet het college jaarlijks in de paragraaf "Grond- en Vastgoedbeleid" de beleidsvoornemens voor het komende jaar neerleggen. In de begroting worden de prognoses van kosten en baten uit het meest recente MPG opgenomen.

Met de jaarstukken legt het college verantwoording af aan de raad of zij bij de uitvoering van het grondbeleid binnen de vastgestelde beleidskaders is gebleven. (In het jaarverslag is een verplichte paragraaf over het grond- en vastgoedbeleid opgenomen.) In de jaarrekening biedt het college inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de grondexploitaties, die door de raad zijn vastgesteld en de gevolgen hiervan voor de reserves en de voorzieningen.

Daarnaast geeft de jaarrekening inzicht in de eventuele afwijkingen in het inhoudelijke programma en in de tijdsplanning ten opzichte van de vastgestelde uitgangspunten door de raad. Tenslotte legt het college tussentijds verantwoording af over de afwijkingen in het inhoudelijke programma en de tijdsplanning in de bestuursrapportages of bij afzonderlijke Raadsbesluiten (bijvoorbeeld voor wat betreft bestemmingsplannen en ontwerpbesluiten).

In 2012 is in de nieuwe financiële beheerverordening besloten om het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties voortaan vast te laten stellen bij de Kadernota. Ook is besloten om de grondexploitaties mee te laten lopen in de primaire begrotingscyclus. Er worden geen meerjarige kredieten meer afgegeven per grondexploitatie, de jaarbudgetten worden bij de begroting vastgesteld. Op deze manier wordt het verloop van de grondexploitaties volledig verankerd in de gemeentelijke planning en control cyclus. Het MPG vormt de basis voor het bepalen van de jaarbegroting. De financiële stand van zaken uit het jaarverslag van 2012 is hier dan in verwerkt. In 2013 zal voor het eerst bij vaststelling van Kadernota en MPG deze werkwijze worden gehanteerd.

1.3 Beleidskaders voor grondexploitaties

BBV

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten worden in artikel 70 kaders gesteld aan de grondexploitaties ten aanzien van:

- de vermeerderingen en verminderingen in het begrotingsjaar
- de boekwaarde aan het begin en einde van het begrotingsjaar
- de geraamde nog te maken kosten en opbrengsten
- het geraamde eindresultaat
- de uiteenzetting, hoe eventueel nadelige resultaten worden opgevangen
- de boekwaarde van de gronden, die nog niet in exploitatie zijn genomen

Kaderstellende nota's van de gemeente Haarlem

Een aantal andere belangrijke nota's, waarmee de raad besluiten neemt, die van invloed zijn op projecten in dit MPG zijn:

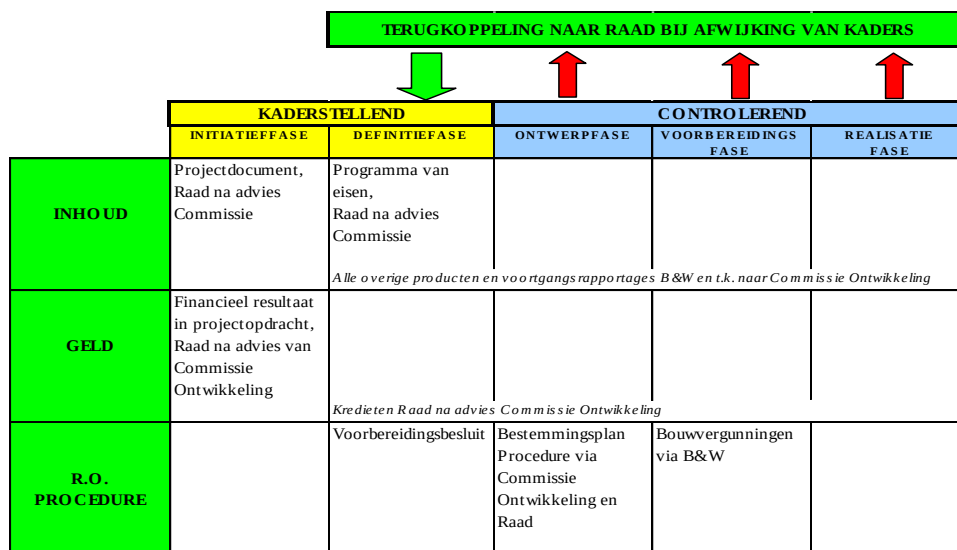
Titel	Referentie
Coalitieakkoord 2010-2014	Het oog op morgen
Structuurplan Haarlem 2020	BIS 2005 239856
Nota Ruimtelijke Kwaliteit	BIS 2012 247818
Structuurvisie Openbare Ruimte	BIS 2012 282578
bestemmingsplannen op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening	Wro
de financiële Beheersverordening van Haarlem	BIS 2012 481949
de Nota Grondbeleid	BIS 2013 74991
de Nota Grondprijzen	BIS 2011 289157
Richtlijnen Fysieke Projecten	BIS 2006 246082
Woonvisie	BIS 2012 284222

Projectfasering

Voordat een grondexploitatie wordt geopend en in het MPG wordt opgenomen, zijn doorgaans al een aantal belangrijke processtappen ter besluitvorming voorgelegd aan de raad, zoals de initiatief- en de definitiefase. Deze processtappen kunnen betrekking hebben op individuele projecten maar zijn vaak ook gekoppeld aan een ruimtelijk programma.

In het volgende schema een schematische weergave van de fases die ieder afzonderlijk fysiek project doorloopt en op welke momenten en op basis van welke documenten de gemeenteraad kaders kan stellen c.q. toetst of het binnen de gestelde kaders is gebleven.

De opening van een grondexploitatie is een expliciet Raadsbesluit bij de overgang naar de ontwerpfase en wordt voorafgegaan door een Startdocument conform de Richtlijnen Fysieke Projecten.



Figuur 1: Projectfases (bron: Richtlijnen Fysieke Projecten)

Grondbeleid in Haarlem

De laatste jaren is de wereld van vastgoedontwikkeling en ruimtelijke ordening veranderd. Als oorzaak hiervoor kunnen niet alleen de crisis in de bankensector en de woningmarkt worden aangewezen, maar ook de veranderde wetgeving in de ruimtelijke ordening. In de nieuwe nota Grondbeleid 2013 staat beschreven welke houding de gemeente Haarlem aanneemt in bouwprojecten en vastgoedontwikkeling kan aannemen om alsnog regie te houden. De nota beschrijft het beschikbare instrumentarium om tot een optimaal resultaat te komen in ruimtelijke ontwikkelingen. +

De economische crisis heeft veranderingen teweeggebracht in de markt. Hierdoor is het traditionele bouwproces - van ontwikkelaar, via belegger en aannemer naar de afnemer - aanzienlijk veranderd. Er moet meer worden geluisterd naar de wensen en mogelijkheden van de eindgebruiker. Het college is zich er duidelijk van bewust dat de samenwerking met haar partners steeds belangrijker wordt om opgaves in de stad toch aan te kunnen pakken. Nieuwe samenwerkingsverbanden zullen ontstaan en moeten worden gefaciliteerd

De gemeente Haarlem voert actieve regie met structuurvisies, gebiedsvisies en wijkgericht werken. Hiermee legt ze de looper uit voor nieuwe ontwikkelingen. Door gericht samen te werken, richting te geven en waar mogelijk een financiële prikkel, zorgt de gemeente dat ook in de komende jaren de vernieuwing en verbetering van de stad blijft doorgaan.

Grondexploitaties zijn in principe gedekt

Een grondexploitatie wordt geopend indien deze minimaal kostendekkend is. Een eventueel te verwachten tekort in het exploitatieresultaat moet bij opening direct 'gecompenseerd' worden door een even hoge voorziening toekomstige verliezen vanuit de Reserve grondexploitaties. Dit is een wettelijke eis, die is opgenomen in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten). Bij het opmaken van de jaarrekening wordt beoordeeld of de getroffen voorziening op peil is of moet worden verhoogd in verband met verwachte economische - en/of marktontwikkelingen. Het omgekeerde is ook mogelijk. Als de prognose van het eindresultaat gunstiger uitvalt, wordt de voorziening verlaagd op basis van een (aantoonbare) verbeterde prognose van het eindresultaat. De accountant beoordeelt dergelijke voorstellen expliciet.

Momenten van winst- en verliesneming

Het BBV stellen strikte eisen aan winst- en verliesneming bij grondexploitaties. Een voorzienbaar verlies wordt direct genomen, terwijl winst in principe alleen bij beëindiging (liquidatie) van een grondexploitatie mag worden genomen. Tussentijds mag alleen winst worden genomen, indien aangetoond kan worden (op basis van gesloten overeenkomsten) dat de toekomstige inkomsten de uitgaven overstijgen.

Reserves en voorzieningen grondexploitaties

Reserves en voorzieningen zijn middelen om onzekere risico's (reserves) of voorzienbare verliezen (voorzieningen) af te dekken. Voor de grondexploitaties zijn door de raad de volgende reserves en voorzieningen ingesteld:

- reserve grondexploitaties
- voorziening toekomstige verliezen

De Reserve grondexploitaties wordt gevoed met positieve exploitatieresultaten van afgeronde grondexploitaties. Toevoegingen aan de voorziening toekomstige verliezen worden ten laste van deze reserve getroffen. Zowel de minimale als maximale omvang van de Reserve grondexploitaties zijn afhankelijk van de risico's en het moment van voordoen van deze risico's in de lopende grondexploitaties.

1.4 Uitgangspunten voor het MPG 2013

Binnen de grondexploitaties wordt met de volgende variabelen gerekend. In de uitgangspuntenbrief voor de begroting 2013 heeft het college deze toegelicht en ter informatie aangeboden aan de commissie Bestuur. Met de Kadernota 2013 stelt de raad de variabelen formeel vast.

Parameters MPG	2013
Kostenstijging	2,0 %
Opbrengststijging woningen sociaal	0,0 %
Opbrengststijging woningen vrije sector	0,0 %
Opbrengststijging bedrijventerrein	0,0 %
Opbrengststijging kantoren	0,0 %
Omslagrente	5,0 %
Rente rekening courant	0,0 %

Deze - conservatief ingerekende - parameters gelden niet voor één jaar, maar worden gehanteerd over de volledige looptijd van iedere grondexploitatie. Tussentijdse schommelingen, zoals tijdens de huidige kredietcrisis, hebben daarom geen direct effect op het MPG. Alleen als de crisis meerdere jaren aanhoudt, gaat dit tot structurele wijzigingen leiden.

1.5 Opbouw MPG 2013

In hoofdstuk 2 staan de resultaten van de verzamelde grondexploitaties. Ook wordt er stilgestaan bij de ontwikkelingen in de markt die van invloed kunnen zijn op toekomstige resultaten. Tenslotte worden de prognoses van de toekomstige resultaten vertaald naar een te verwachten ontwikkeling van de reservepositie en de weerstandscapaciteit van de gemeente op het gebied van de grondexploitaties.

In hoofdstuk 3 worden behandeld de kerngegevens, resultaten en de toekomst van de individuele grondexploitaties. Daarbij komt er inzicht in de verschillen ten opzichte van vorig jaar, de relevante voorafgaande besluitvorming of kaderstelling en de fase waarin projecten zich bevinden.

In bijlage 1 is een begrippenlijst- en in bijlage 2 een lijst van afkortingen toegevoegd.

2. Resultaten, ontwikkelingen en toekomstverwachtingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten van 2012 op hoofdlijnen weergegeven én de implicaties voor de toekomst.

2.1 Ontwikkelingen

Woningbouwcrisis.

Over het algemeen kan geconstateerd worden, dat de ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem vanaf 2009 in de vertraging terecht is gekomen. De kredietcrisis, die daar grotendeels aan ten grondslag ligt, heeft tot bevrozing en (zelfs) tot afstel van vele ontwikkelingen geleid. De aangekondigde maatregelen van het regeerakkoord veroorzaken discussie en geven nog geen zicht op positieve effecten. De positie van de woningbouwcorporaties staat mede vanwege de verschillende maatregelen zwaar onder druk.

De financiële schade in de Haarlemse grondexploitaties is relatief laag, mede dankzij de conservatieve parameters die over de gehele resterende looptijd van de grondexploitaties zijn doorgerekend. Wel moet er rekening worden gehouden met het feit dat de crisis langer zal aanhouden, met alle gevolgen van dien voor de gebiedsontwikkeling.

De beoogde woningbouwproductie wordt op termijn problematisch en het college buigt zich samen met de gemeenteraad over eventuele mogelijkheden om projecten op alternatieve wijze vlot te trekken. In 2011 is een analyse uitgevoerd van de status en mogelijkheden bij alle lopende projecten. In 2012 is er gewerkt aan een nieuw grondbeleid, dat moet inspelen op de actuele marktsituatie. Zodra er zich mogelijkheden voordeden heeft het college de raad actief betrokken. In 2013 worden er weer nieuwe ontwikkelingen verwacht in een aantal projecten.

Realisme.

Van belang is het feit dat de realiteit geaccepteerd wordt. Projecten ondervinden uitstel of afstel, de geplande activiteiten verschuiven en opbrengsten gaan lager uitvallen. Het projectresultaat valt lager uit - of wordt een tekort. Bij investeringen waarbij verkoopopbrengsten zijn ingezet als dekking, veroorzaken de uitblijvende inkomsten hogere kapitaalslasten. Het is van belang in te zien dat het noodzakelijk kan zijn om de ambities bij te stellen.

Waardering programma c.q. verkoopopbrengst.

Er zijn situaties mogelijk waarbij er kans is dat het programma van de herontwikkeling gewijzigd gaat worden. Er is momenteel een duidelijke tendens dat hoogbouwprogramma's minder kansrijk zijn en dat er in de markt - zo die er is- voorkeur is voor grondgebonden woningen. De realiteit laat zien dat grote Masterplannen niet meer kunnen slagen. Woningenprogramma's worden in kleinere porties en over een langere periode gefaseerd op de markt gebracht. In dergelijke gevallen zal de opbrengst inschatting naar beneden bijgesteld moeten worden.

Waardering & "graszaadscenario".

De lopende grondexploitaties worden bij stagnatie herzien er wordt gecontroleerd of de latere opbrengsten het project nog wel zullen dekken. Een kritische waardering van de kosten en opbrengsten wordt toegepast in de meerjarenbegroting door middel van een "graszaadscenario". Dit is een werktitel voor een conservatieve waardering van het projectresultaat. De standaardregel is: kostenprognoses verhogen met 15%, opbrengstverwachtingen verlagen met 15%, en het moment van de uitgifte (met als gevolg rentewerking over de boekwaarde) uitstellen met 5 tot 8 jaar.

Het vormt een verbeelding van een stagnerend project wat meerdere jaren stil komt te liggen in afwachting van een aantrekkende markt. Het eindresultaat zal dan verslechteren en moeten worden opgevangen op de voorgeschreven wijze. Als daardoor in het eindresultaat een tekort optreedt of vergroot wordt, volgt hieruit automatisch een bijstelling van de voorziening toekomstige verliezen. Het tekort van het project wordt dan opgevangen binnen het programma of direct ten laste gebracht van de reserve grondexploitaties.

2.2 Alternatieven

Oplossingen? De veelvuldig voorkomende vraag is wat er nu aan de situatie kan worden gedaan om een project uit het slop te trekken. Een ander programma, andere woningcategorie, ander kwaliteitsniveau, andere doelgroep, andere prijzen, andere financieringsvormen, ander samenwerkingsvormen? De huidige markt veroorzaakt een nieuwe rolverdeling tussen aanbieder en afnemer. Vroeger had de projectontwikkelaar de hoofdrol, nu is het de afnemer en diens geld die het slagen (- starten-) van het project bepaalt. Enkele oplossingsrichtingen zijn in een kennisuitwisseling in het ABC Centrum besproken. Enkele daarvan zijn:

- *Korting op de grondprijs?* De mogelijkheden om de woningenafname met een lagere grondprijs te stimuleren zijn door de Europese regelgeving beperkt en doorgaans bereikt de korting de afnemer niet. Toch is het een interessant middel, want als het de doorstart van het project betekent, is het ook het einde van bijvoorbeeld de gemeentelijke rentelasten. In geval van sociale woningbouw, maatschappelijk vastgoed en bijvoorbeeld energiezuinige bouw zou het toegestaan zijn om onder voorwaarden korting te verlenen. Het betekent dan wel dat de inkomsten in de grondexploitatie lager uitvallen.
- *CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)* is in principe een goed middel om de afnemer de ontwikkelkosten van de nieuwbouwwoning te laten besparen. Echter, goede regie vraagt ook capaciteit en geld en stelt eisen aan een bepaalde minimale omvang. Bovendien moeten er ook geschikte kavels zijn. In 2012 is er een pilot voor een CPO-kavelwinkel opgestart.
- *Koopgarant* e.a. vormen van gewijzigde eigendomssituatie en financieringsconstructies. Hier is men afhankelijk van de markt en banken.
- *Erfpacht* mogelijkheden. Deze worden onderzocht. Ook hier is het terughoudend gedrag van het bankwezen bepalend voor het succes.
- *Bijstelling kwaliteitsniveau.* Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met verlaging van kwaliteitsnormen, als die alleen gemotiveerd wordt vanuit een profijt voor de korte termijn. Hiervoor zijn geen algemene richtlijnen te bepalen en dit zal per geval of per project bepaald moeten worden.
- *Wijziging grondbeleid en – strategie.* Ook per geval of per project te bepalen is de (veranderende) rol van de gemeente en haar verhoudingen met de marktpartijen. Dit zal worden uitgewerkt in de nieuwe Nota Grondbeleid. De rol van de gemeente: van passief naar actief als regisseur, en in de uitvoering van actief in de productie, via samenwerkingsvormen naar een faciliterend proces.

2.3 Wijzigingen administratie en verantwoording van de grondexploitaties

In het boekjaar 2012 voert het college een aantal wijzigingen in, die nodig zijn om de administratie van de grondexploitaties transparant te maken. Hierna kan per project een heldere verantwoording kan worden afgelegd met betrekking tot de boekwaarde en dekking van de investeringen. De bedrijfskundige regels en het voorzichtigheidsprincipe die in de voorschriften opgelegd worden, worden nauwkeurig opgevolgd. Overschatting van de inkomsten, ongeoorloofde voortijdse winstneming en te hoge waarderingen worden hiermee voorkomen.

BBV

In het voorjaar van 2012 heeft de Commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording Gemeenten en Provincies) een aantal “stellige uitspraken en aanbevelingen” gepubliceerd waarin zij bepaalde verplichte zaken verduidelijkt en aanbevelingen doet. De uitspraken en aanbevelingen met betrekking tot de grondexploitatie worden door het college met de nodige aandacht opgevolgd en leiden tot een aantal administratieve handelingen die in het boekjaar 2012 zijn uitgevoerd.

Liquideren complexen

Het openen van een grondexploitatie is een raadsbevoegdheid. Zo ook zal het afsluiten (‘liquideren’) met een raadsbesluit moeten worden vastgelegd. Een aantal grondexploitaties zijn de afgelopen jaren afgerond en per Raadsbesluit met ingang van 31-12-2012 beëindigd. De onnodige rentewerking vanwege het aanblijven van deze complexen wordt stopgezet.

Uitpellen verzamelexploitaties en opheffen verevening

Een belangrijke “stellige uitspraak” van de commissie BBV geeft duidelijk aan dat het niet is toegestaan om voortijds winst te nemen. Een aantal van de Haarlemse grondexploitaties zijn onderdeel van een programma, waarbij het eindresultaat verevend wordt via een verevenings-of verzamelexploitatie. Tekorten in grondexploitaties worden dan opgevangen door andere winstgevende grondexploitaties.

Door de marktcrisis ondervinden veel winstgevende exploitaties aanzienlijke vertraging. Het is daarom niet meer reëel om te veronderstellen dat deze grondexploitaties de verliezen van andere grondexploitaties kunnen opvangen: de verwachtingen rondom het positieve resultaat worden naar mate de crisis langer voortduurt, steeds meer onzeker.

Waar geen sprake is van een sterke stedenbouwkundige samenhang worden de verzamelexploitaties opgeheven. Alle grondexploitaties worden “zelfstandig” beoordeeld op verwachte verliezen (waarvoor een voorziening moet worden getroffen) en positieve resultaten (waarmee uit voorzichtigheid geen rekening mee gehouden mag worden).

Als een Grondexploitatie een tekort vertoont, moet daarvoor een voorziening toekomstige verliezen worden getroffen ten laste van de reserve grondexploitaties. Winst van een grondexploitatie mag pas genomen worden als het project gereed is.

Er is één uitzondering, Delftwijk 2020. Dit blijft vanwege de sterke stedenbouwkundige samenhang een vereveningsexploitatie en is ongewijzigd. Omdat er in de deelprojecten geen relatie is tussen de noodzakelijke investeringen en de prestatie (nieuwe woningen), is er met de deelnemende – en meebetalende- corporaties de afspraak gemaakt om de deelprojecten met elkaar te verevenen.

In hoofdlijnen betekent dit het volgende voor de grondexploitaties:

- de verzamel- c.q. vereveningsexploitaties van Waarderpolder, Schalkwijk, Spoorzone en Zomerzone worden opgeheven,
- Het complex Schalkstad wordt geliquideerd, want dit project gaat door als publiek-privaat project
- twee van de FuCa-projecten (Amsterdamsebuurt en wisselwoningen) zijn gereed,
- evenals de afgeronde grondexploitaties binnen Schalkwijk2000+ (Monacopad, Schoolenaer, Doctorshof, Nederlandlaan en Molenwijk).
- Spoorzone Oostpoort Fase 1 en Fase 3 (het Stadionplan) kunnen eveneens geliquideerd worden.

De overblijvende grondexploitaties worden als ‘zelfstandig’ behandeld en krijgen een voorziening “toekomstige verliezen” als het eindresultaat een tekort vertoont. Dit is het geval bij Waarderpolder Noordkromp, Aziëweg, Meerwijk-Centrum, Badmintonpad en Scheepmakerskwartier.

Informatiewaarde MPG

Een belangrijke stap in 2012 was de vaststelling van de nieuwe financiële Beheersverordening ([BIS 2012 481949](#)) Ter zake van de grondexploitaties is een belangrijke wijziging gerealiseerd: de begroting van de grondexploitaties gaat mee lopen met de primaire begrotingscyclus. Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) wordt vanaf 2013 bij de Kadernota specifiek vastgesteld. De jaarschijf van elke grondexploitatie is daarmee goedgekeurd als jaarbudget. De oude methode van de budgettoekenning met de vele kredieten komt met ingang van 1-1-2014 te vervallen. Met deze nieuwe methodiek wordt het oude proces van de kredietaanvragen vervangen, wat kostenbesparing en een verbeterde transparantie als gevolg zal hebben. De projecten zijn eenvoudiger te bewaken en worden beter stuurbaar. De mogelijkheden voor toetsing en controle voor de raad worden verbeterd.

Bij het vaststellen van het MPG wordt het geheel van informatie goedgekeurd waarmee de raad haar rol volledig kan uitvoeren: vaststellen van de kaders, toetsing en controle en toekenning van de budgetten.

Bij het openen van een grondexploitatie worden in een raadsbesluit de ruimtelijk, kwalitatieve en overige kaders vastgelegd, die antwoord geven aan alle van betrekking zijnde beleidsdoelstellingen. Vervolgens rapporteert het college aan de raad via het MPG over de uitvoering van het grondexploitatie project via de reguliere begrotingscyclus. Gerapporteerd wordt over de voortgang, planning, budgetuitputting en het verwachte resultaat in tijd, kwaliteit en geld. Via de reguliere P&C-cyclus kan de raad hieraan goedkeuring verlenen.

Dit vraagt wel de nodige aandacht voor de Rapportage & Control rapportages in de grondexploitaties en het MPG. Het format moet herzien worden als het MPG ook gaat functioneren als projectvoortgangsrapportage. Per 1-1-2014 moet het geheel operationeel zijn, met 2013 als overgangsjaar naar de nieuwe cyclus.

Enkele jaren geleden is in samenwerking met de raad een nieuw format opgesteld voor het MPG, wat geleid heeft tot de huidige opzet. Dit was het project “Informatiewaarde MPG”.

Het college wil de raad opnieuw voorstellen om in 2013 mee te denken over vorm en format van de instrumenten en haar medewerking te verlenen aan project “informatiewaarde MPG 2014”.

2.4 Resultaten en ontwikkelingen per grondexploitatie

In deze paragraaf volgt een korte weergave van de ontwikkelingen in 2012 en de toekomstverwachtingen per grondexploitatie. Ook wordt elke grondexploitatie vergeleken met de ontwikkelingen, die opgenomen zijn in het voorgaande MPG.

Ripperda

De verkoop van de laatste fase stagneert. De Ontwikkelcombinatie Ripperda heeft de verkoop gestaakt na tegenvallende resultaten in 2012. Gelet op de gewijzigde omstandigheden in de huidige markt wordt met OCR overleg gevoerd over de voortgang. De opbrengstverwachting van Ripperda verslechtert met € 0,7 mil.

Raaks

Het contract met de ontwikkelaar is beëindigd en de uitvoering van de laatste fase wordt herzien. De uitgangspunten, die zijn vastgesteld bij aanvang van het project, worden herijkt en aangepast aan de huidige tijd. Dat resulteert in een geactualiseerd programma van eisen en een bijbehorende ontwikkel- c.q. verkoopstrategie. Er wordt vanuit de markt belangstelling gesignaleerd voor deze bijzondere locatie.

Deliterrein

Binnen het project Deli wordt gerekend met een “graszaadscenario”. Dit houdt in dat de opbrengsten voorzichtigheidshalve zijn verlaagd en ver in de tijd naar achteren zijn geschoven. De kostenprognose is voorzichtigheidshalve opgehoogd. Het eindresultaat blijft constant ten opzichte van vorig jaar met een tekort van circa € 1,7 mln.

DSK

De haalbaarheidsstudie voor DSK II en III is in 2010 vastgesteld. De bouwwerkzaamheden van de school zijn begonnen. De uitgifte van de grond voor woningbouw dreigt te stagneren. De grondexploitatie zal na realisatie van de school getemporiseerd worden, als blijkt dat er op dat moment geen mogelijkheid is om de woningen te realiseren.

Badmintonpad

De nieuwbouw van de school (project “VMBO vernieuwt”) is gereed. Voor de bouw van de nieuwe Badmintonhal worden thans gesprekken gevoerd met de vereniging over de uitvoering. Het eindresultaat van de grondexploitatie verslechtert met circa € 0,1 mln door wijziging van de netto contante waarde (NCW) van het eindresultaat, waarvoor de voorziening toekomstige verliezen moet worden opgehoogd.

FUCA

In de verzamelexploitatie FuCa (funderingsherstel / cascoherstel) blijft alleen Leidsebuurt nog over. De verkoop van de Westergrachtpanden en de kavels aan de Ruychaverstraat kunnen naar verwachting in 2013 worden afgerond.

Waarderpolder

De actieve grondexploitaties zijn Noordkop, Noord-West en Nieuwe Energie. In de Noordkop worden de civiele werkzaamheden waar mogelijk afgerond en is het project dan voorbereid op een periode van stagnatie. In 2011 en 2012 zijn er verwoede pogingen gedaan om ontwikkelaar Fortress te bewegen de planning op Nieuwe Energie gestand te doen. In 2012 is er overleg tot stand gekomen met bedrijven die gespecialiseerd zijn in het herstellen van monumentale gebouwen.

Schalkwijk

Binnen Schalkwijk 2000+ zijn vanaf 2013 nog vier actieve grondexploitaties aanwezig, namelijk 023 Haarlem (de Entree), Meerwijk-Centrum, Europawijk-Zuid en Aziëweg. De resultaten van Aziëweg en Meerwijk-Centrum tonen een tekort van in totaal € 9,1 mln, waarvoor een voorziening toekomstig verliezen is getroffen.

De grondexploitatie Schalkwijk heeft in 2012 een aantal belangrijke momenten gehad. Monacopad, Schoolenaer en Nederlandlaan zijn gereed en geliquideerd. In Europawijk zijn meerdere woningblokken en renovaties in de openbare ruimte gerealiseerd binnen het IVOREZ project, een succesvolle voorloper op de gebiedsgerichte aanpak. Aziëweg ondervindt nog steeds stagnatie, evenals de allerlaatste fase van Meerwijk-Centrum. De P. P.S. (Publiek-Private-Samenwerking) met de hoofdvereniging van Eigenaren van Schalkstad zal naar verwachting in 2013 gaan starten.

Spoorzone

Het grondexploitatie-initiatief Stadion is geliquideerd. De gemeente Haarlem had hiervoor sinds 2009 een voorziening getroffen. De plannen van Oostpoort Oost Fase II in 2011 herzien naar aanleiding van de geactualiseerde PlaBeKa-visie van de mogelijkheden op kantoorontwikkeling. De prognoses daarvan zijn in een graszaadscenario gezet. In 2010 is de gebiedsvisie Oostradiaal vastgesteld en kon de invloed daarvan op de verkoopmogelijkheden van de Fietznfabriek in 2011 verder worden uitgewerkt. In project Scheepmakerskwartier is goede vooruitgang geboekt door de strategiewijziging, waardoor de eerste fase gerealiseerd kan gaan worden. De sloopwerkzaamheden van het voormalige Cavex-terrein zijn gestart.

Delftwijk (programma)

De noordelijke deelprojecten van Delftwijk naderen hun voltooiing en het wijkpark is in volle gang. De resterende kostenprognoses kunnen worden bijgesteld en in enkele gevallen zijn aanbestedings-voordelen genoteerd. Over het geheel saldeert de consolidatie Delftwijk nog steeds kostendekkend, ware het niet dat het zuidelijk deel aan verandering onderhevig is. De corporaties hebben aangegeven dat de oude ambities met gestapelde bouw zullen wijken voor andere, minder volumineuze programma's. In 2012 zijn de inleidingen gestart voor een herziening van de "zuidelijke" projecten. De sloopplannen voor de van Moerkerkenstraat zijn herzien. Delftlaan-Zuid en de Aart van der Leeuwstraat gaan in herziene vorm starten.

Zomerzone

Woningtransformatieproject Zuidstrook is van start! De corporaties hebben de sloopwerkzaamheden van de blokken langs de Schipholweg afgerond en in 2012 is het heiwerk begonnen. Volgens planning worden de eerste woningblokken in 2014 gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling van het hoekkavel aan de Prins Bernhardlaan wordt nog uitgewerkt. Het proces voor de ontbinding van het erfpachtcontract van het Slachthuisgebouw en -terrein is in 2013 opgestart. De uitwerking van de herontwikkelingsmogelijkheden is gecompliceerd, die zal verder worden uitgewerkt.

2.5 Grondvoorraad

Per 2013 heeft gemeente Haarlem de beschikking over de volgende voorraad uitgeefbare grond

Complex nr	Naam	m2 kavel	m2 bvo programma	Bestemming
017	Ripperda	2.540	5.070	wonen
014	Raaks	1.250	2.500	wonen / maatsch (minimaal)
079	Deli	7.748	15.450	wonen
113	Spoorzone Scheepmakerskwartier	2.000	3.000	wonen
159	Spoorzone Scheepmakerskwartier Fase 2	300	150	wonen
091	DSK	5.444	7.730	wonen / onderwijs
042	Aziëweg	10.000	35.000	wonen / zorg
043	Meerwijk Centrum	1.500	3.200	wonen
037	023 Haarlem(oost)	41.000	48.500	wonen / commercieel / maatsch
157	Badmintonpad	5.100	4.285	maatsch / sport
041	Schalkstad	32.000	90.000	wonen / commercieel / maatsch
005	WP Revit. Noord Oost	45.000	n.t.b.	bedrijfsterrein
007	WP Revit. Noord West	19.521	n.t.b.	bedrijfsterrein
010	WP Revit. Zuid West (EBH)	50.000	n.t.b.	bedrijfsterrein
115	Spoorzone Oostpoort Oost Fase II	30.000	90.000	kantoren / commercieel
094	Spoorzone Oostpoort West	16.970	n.t.b.	kantoren / commercieel
142	Slachthuisterrein / Oorkondelaan	10.264	10.100	wonen
		280.637	314.985	

2.6 Risico's

In paragraaf 3.3 van het jaarwerk wordt uitgebreid ingegaan op het risicomanagement van de gemeentelijke organisatie. In deze paragraaf van het MPG worden ingegaan op de specifieke risico's die bij de grondexploitaties zijn waargenomen. De zwaarte van een risico kan worden bepaald door de formule: risico = kans x effect.

Het risico zal op een bepaald moment op kunnen treden. Een risico dat in een grondexploitatie moet worden voorzien zal een gevolg hebben voor het eindresultaat van het project. Het kan de opbrengst verlagen of leiden tot een (groter) tekort. Bij een (groter) tekort zal het risico een mutatie in de voorziening toekomstige verliezen veroorzaken, die ten laste van de Reserve grondexploitaties genomen zal moeten worden. De benodigde minimale weerstandscapaciteit bestaat dus uit de reeds opgebouwde voorziening toekomstige verliezen plus de waardering van de risico's. Indien de Reserve grondexploitaties daarvoor onvoldoende omvang voor heeft, zal een aanspraak gedaan moeten worden op de Algemene reserve.

De zwaarte van het risico kan dus doorgerekend worden in de grondexploitatie tot een contante waarde in het loopjaar. Het risico wordt niet als kostencomponent in de grondexploitatie opgenomen om het totaal overzicht te kunnen houden. Volgens de BBV regels moet er voor alle risico's met een kans vanaf 50% een voorziening worden getroffen.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de waargenomen risico's en de eventuele gevolgen.

Prog	Risico	Kans	Financieel gevolg	Risico waardering	Dekking	Getroffen beheersmaatregelen
5	Delft Fiscale risico's Marsmanplein, Slauerhof en PUK discussie met de belastingdienst mbt Overdrachtsbelasting en Voordruk BTW versus BCF, mogelijk uitslag in 2013	50%	max € 0,800 mln.	€ 0,400 mln	t.l.v. GrEx Delft, gaat dan t.l.v. het positieve eindresultaat. Die kan volgens de stand per MPG 2013 dit dragen	Actieve voorbereiding op discussie / onderhandeling met de belastingdienst door de fiscale specialist van de gemeente.
5	Schalkwijk/ Meerwijk Uitgifte van de laatste fase aan Ymere± ondervindt vertraging en heeft kans op opbrengstvertraging. Er wordt thans onderhandeld over alternatieven. Effect nog niet te bepalen.	50%	max € 1,300 mln	€ 0,650 mln	t.l.v. GrEx Meerwijk-Centrum. Daarvoor zal de voorziening t.k. verliezen opgehoogd moeten worden. Is gemeld in de algemene risico paragraaf jaarwerk 2012	Actieve voorbereiding op discussie / onderhandeling. Zonodig juridische bijstand
5	Delft Zuid Corporaties gegeven in algemeenheid aan dat zij moeten prioriteren en daarom geen zekerheid kunnen geven over de uitvoering conform planning. Het financiële risico van tussentijds beëindigen voor het programma Delft 2020 (stopzetten zuidzijde) is geraamd op maximaal € 6,8 mln (risicoanalyse 10 jan 2013). Inschatting is dat dit risico zich niet in deze omvang zal voordoen. Er wordt nu één deel anders uitgevoerd en dat "verlies" is al in het bijgestelde MPG 2013 genomen. Het resterend risico voor het project is ook niet 1 op 1 een risico voor de gemeente	15%	max € 6,800 mln	€ 1,020 mln	t.l.v. GrEx Delft, gaat dan t.l.v. het positieve eindresultaat. Indien dit leidt tot een tekort, moet voorziening getroffen worden t.l.v. reserve. Risico is < 50% en hier hoeft volgens de BBV geen voorziening voor worden getroffen.	Basis is de samenwerkings-overeenkomst Delft 2020. Dialoog met de corporaties, gezamenlijk rekenen en tekenen.
9	Waarderpolder Nieuwe Energie De gemeente is gedagvaard door VSH voor de Design, Construct en Built overeenkomst tussen gemeente en eerstgenoemde voor het vervangen van het grondwaterbeheersysteem EBH-terrein, nadat een poging van de gemeente om tot een minnelijke schikking te komen, was gestrand.	50%	max € 0,400 mln.	€ 0,200 mln	t.l.v. Resultaat GrEx Waarderpolder 010. Die kan volgens de stand per MPG 2013 dit dragen	Juridische bijstand

2.7 Reserve GrEx en voorziening t.k. verliezen

In het onderstaand overzicht worden de reeds besloten mutaties van 2012 in de Reserve grondexploitatie weergegeven. De mutaties zijn mede het gevolg van de verbeterde administratie van de grondexploitaties en worden uitvoerig toegelicht in het Jaarverslag 2012, paragraaf 3.8. Het saldo Reserve grondexploitaties komt daarmee op nul.

Verloop Reserve grondexploitaties	2012 Begroot	2012 Werkelijk	Verschil
Saldo begin van het jaar	190		
<i>Af: mutatie voorziening t.k. verlies Badmintonpad</i>		-103	
<i>Af: Mutatie voorziening t.k. verlies 028 FuCa</i>		-76	
<i>Af: Mutatie voorziening t.k. verlies WP Noordkop</i>		-3.663	
<i>Af: Liquidatie cplx 041 Schalkstad</i>		-3.053	
<i>Af: Mutatie voorziening t.k. verlies Aziëweg</i>		-4.522	
<i>Af: Mutatie voorziening t.k. verlies Meerwijk-C</i>		-4.493	
<i>Af: Liquidatie cplx 009 Oostpoort Stadion</i>		-108	
<i>Af: Mutatie voorziening t.k. verlies Scheepmakerskwartier</i>		-349	
<i>Af: Mutatie voorziening t.k. verlies Scheepmakerskwartier Fase 2</i>		-167	
<i>Af: Liquidatie cplx 019 Oorkondelaan</i>		-678	
<i>Af: Mutatie voorziening Fietzfabriek</i>		-584	
<i>Af: Mutatie voorziening Leidsevaart 362</i>		-13	
<i>Af: Bijdrage afwaardering panden</i>		-2.169	
<i>Bij: Liquidatie complex 027 FuCa</i>		450	
<i>Bij: Liquidatie complex 029 FuCa</i>		40	
<i>Bij: Liquidatie complex 001 Waarderpolder</i>		118	
<i>Bij: Liquidatie complex 098 Waarderpolder</i>		12.780	
<i>Bij: Liquidatie complex 048 Schalkwijk 2000+</i>		1.372	
<i>Bij: Liquidatie complex 099 Doctorshof</i>		5.059	
<i>Bij: Liquidatie complex 040 NL laan</i>		117	
<i>Bij: Liquidatie complex 044 Molenwijk</i>		100	
<i>Bij: opbrengsten afkoop erfpachten</i>		33	
<i>Bij: Dekking eerder verliezen 2012</i>		562	
Saldo einde van het jaar			0

Het totaalresultaat van de opschoning van de administratie en de projectresultaten wordt hieronder weergegeven. Onderstaande tabel toont de opgebouwde boekwaarde van het project, alsmede de verwachting van het projectresultaat. In dat project resultaat zijn alle geprognosticeerde kosten en opbrengsten doorgerekend, inclusief de werking van de kapitaalslasten.

MPG Lijst Complexen MPG 2013 PER 1-1-2013 Bedragen x Eur 1.000 / negatief = credit					
Complex nummer	Omschrijving	Boekwaarde ultimo 2012	Prognose eindresultaat MPG2013	voorziening t.k. verliezen rekening 2013	Jaar-gereed
Zelfstandige complexen					
017	Ripperda	-1.798	-3.255		ntb
014	Raaks	-3.601	-2.629		ntb
079	Deli	3.528	1.706	-1.706	ntb
157	Badmintonpad	962	2.586	-2.586	2015
028	Leidse Buurt c.a.	3.283	1.428	-1.428	2013
005	WP Revit. Noord Oost	5.494	3.663	-3.663	ntb
007	WP Revit. Noord West	294	-248		ntb
010	WP Revit. Zuid West (EBH)	2.527	-2.199		ntb
036	Europawijk-Zuid	-802	-142		2014
037	023 Haarlem	-1.300	-16.161		2019
042	Aziëweg	9.045	4.522	-4.522	2016
043	Meerwijk Centrum	5.242	4.493	-4.493	2014
115	Spoorzone Oostpoort Oost Fase II	4.013	-2.160		ntb
094	Spoorzone Oostpoort West	5.761	-1.051		ntb
113	Spoorzone Scheepsmakerskwartier	3.333	349	-349	2013
159	Spoorzone Scheepsmakerskwartier Fase 2	62	167	-167	2018
091	DSK	-1.845	-761		ntb
141	Zomerzone Zuidstrook	-228			2022
142	Slachthuisterrein-Oorkondelaan	83	-14		ntb
130	Delftwijk Programma	-5.634	-8.478		2017
131	Delftwijk Delftlaan Noord	-517	-35		2013
132	Delftwijk Slauerhofstraat	100	121		2013
133	Delftwijk Marsmanplein	-936	-257		2013
134	Delftwijk Middengebied	4.207	6.727		2014
135	Delftplein	34	34		
136	Delftwijk Delftlaan Zuid		735		2017
138	Delftwijk A. vd Leeuwstraat		276		2017
Subtotaal Delftwijk		-2.747	-876		
Totaal gronden en complexen		31.304	-10.580	-18.915	

Er is in totaal een voorziening toekomstig verliezen opgebouwd van € 18,9 mln. Het totaal resultaat van de projecten wordt hier getoond als € 10,5 mln opbrengst. Dit is echter een vertekend beeld omdat de grote projecten met stagnatie gewaardeerd zijn met het een graszaadscenario, dat gebaseerd is op een worst-case scenario.

2.8 Wijzigingen ten opzichte van het vorige MPG

Eindresultaten

In het vorig MPG zijn er inschattingen gemaakt van de eindresultaten van de projecten. De werkelijke financiële mutaties van het afgelopen boekjaar, nieuwe inzichten in de actuele stand van zaken en herziene prognoses in de baten en lasten hebben het eindresultaat doen veranderen. Hieronder een verkort overzicht en uitleg van de wijzigingen. In het volgende hoofdstuk worden deze mutaties per project nader toegelicht.

MPG Lijst Complexen MPG 2013 PER 1-1-2013 Toelichting verschillen prognose eindresultaten MPG2012 versus MPG 2013							
Bedragen x Eur 1.000 / negatief = credit							
Complex nummer	Omschrijving	Prognose eindresultaat MPG2012	Eindres MPG2012 contante waarde 1-1-2013	Prognose eindresultaat MPG2013	Vershil	n / v	Toelichting
Zelfstandige complexen							
017	Ripperda	-3.958	-4.156	-3.255	901	n	renteeffecten door langere looptijd. Kan worden bijgesteld in 2013
014	Raaks	-2.329	-2.446	-2.629	-183	v	verbetering agv verlaging kosten woonrijpmaken
079	Deli	1.707	1.792	1.706	-86	v	verbetering vanwege rente effecten
157	Badmintonpad	2.484	2.608	2.586	-21	v	div.
028	Leidse Buurt c.a.	1.352	1.419	1.428	9	n	div.
005	WP Revit. Noord Oost	2.141	2.248	3.663	1.415	n	verslechtering door zwaarder graszaadsценario
007	WP Revit. Noord West	-1.430	-1.501	-248	1.254	n	verslechtering door zwaarder graszaadsценario
010	WP Revit. Zuid West (EBH)	-4.682	-4.916	-2.199	2.717	n	verslechtering door zwaarder graszaadsценario
036	Europawijk-Zuid	48	51	-142	-192	v	verbetering agv verlaging kosten woonrijpmaken
037	023 Haarlem	-12.869	-13.513	-16.161	-2.648	v	verbetering door wegvallen van kostenprognoses en door renteeffecten die in tegenstelling tot vorig jaar niet waren opgenomen
042	Aziëweg	4.265	4.478	4.522	44	n	verbetering door renteeffecten, verslechtering door verhoging sloopkosten, netto 44 verslechtering
043	Meerwijk Centrum	4.439	4.660	4.493	-167	v	verbetering agv verlaging kosten woonrijpmaken
115	Spoorzone Oostpoort Oost Fase II	-4.016	-4.217	-2.160	2.058	n	verslechtering door verlaging van inkomstenprognose
094	Spoorzone Oostpoort West	-1.201	-1.261	-1.051	210	n	verslechtering door verhoging van kostenprognoses
113	Spoorzone Scheepsmakerskwartier	169	178	349	171	n	verslechtering door verhoging van kostenprognoses
159	Spoorzone Scheepsmakerskwartier Fase 2	104	109	167	58	n	verslechtering door verhoging van kostenprognoses
091	DSK	-629	-660	-761	-101	v	verbetering door verlaging kostenprognoses
141	Zomerzone Zuidstrook					v	project is via het contract kostendekkend
142	Slachthuissterrein-Oorkondelaan			-14	-14	v	div.
Subtotaal		3.131	3.288	5.547	2.259	n	
Programma Delftwijk							
130	Delftwijk Programma	-8.001	-8.401	-8.478	-77	v	renteeffecten
131	Delftwijk Delftlaan Noord	-22	-23	-35	-12	v	div.
132	Delftwijk Slauerhofstraat	28	29	121	92	n	verslechtering door bijstelling prognose woonrijpmaken
133	Delftwijk Marsmanplein	-238	-250	-257	-7	n	< >
134	Delftwijk Middengebied	6.642	6.974	6.727	-247	v	verbetering door aanbestedingsvoordelen
135	Delftplein	34	35	34	-2	v	< >
136	Delftwijk Delftlaan Zuid	75	79	735	656	n	verslechtering: V.O. is opnieuw getekend en gecalculeerd
137	Delftwijk van Moerkerkenstraat	124	130	0	-130	v	project verschuift tot na 2020
138	Delftwijk A. vd Leeuwstraat	151	158	276	118	n	voorlopig ontwerp is opnieuw getekend en gecalculeerd
Subtotaal Delftwijk		-1.209	-1.269	-876	393	n	

Jaarschijf 2013

De begroting voor de jaarschijf 2013 is vorig jaar reeds opgegeven in de ronde voor de programma begroting voor 2013. Doordat het MPG nu geactualiseerd is veranderen de getallen in de geactualiseerde jaarbegroting 2013.

Hieronder een getotaliseerd overzicht van de wijzigingen. Bij de eerste Bestuursrapportage van 2013 wordt de begroting van de jaarschijf 2013 aangepast.

Bedragen x Eur 1.000 negatief = credit	L/B	MPG 2012 Jaarschijf 2013	MPG 2013 Jaarschijf 2013	Vershil: MPG 2012- MPG2013 vermeerdering	Vershil: MPG 2012- MPG2013 vermindering	Toelichting
INVESTERINGSUITGAVEN						
				n	v	
Verwerving	L	1.187	3.857	2.669		bij: m.n. kosten ontpachting Slachthuissterrein (2 M), fasering naar achteren Badmintonpad (0,3M) en Wijkpark (0,34M),
Slopen, ontruimen, blinderen	L	158	625	467		bij: ophogen post op Azieweg, fasering naar voren op Badmintonpad
Milieu onderzoek	L		52	52		bij: bijstellen prognose tbv Waarderpolder Noord-West
Bodemsanering incl subsidie	L	48	1.059	1.011		bij: fasering naar achteren van budget 2012: Deliterrein: 357K, sanering Noordkop 271K, EBH: 300K, Wijkpark 151K
Hoofdinfrastructuur	L	21	21			
Bouwrijpmaken	L	2.052	5.331	3.279		bij: fasering naar achteren vanuit begroting 2012 Waarderpolder Noordkop
Woonrijpmaken	L	2.665	5.084	2.419		bij: fasering naar achteren vanuit begroting 2012 Deltwijk projecten
VTU, Planontwikkeling	L	1.732	2.568	836		bij: fasering naar achteren vanuit begroting 2012 Deltwijk projecten
Bijdrage andere grondexploitatie	L	200			200	af: post onvoorzien Deltwijk Paraplu, wordt afgeschaft
Bijdrage aan derden	L	836	87		749	af: prognose bijdrage ondergronds fietsparkeren Raaks, vervalt
Overige uitgaven	L	1.828	1.259		568	af: post uitgaven van Schalkwijk verzamel exploitatie (1,2M), bij: saldo (2,4 M) bijstellingen opbrengst ramingen graszaadsscenario's in deze kosten regel
Subtotaal		10.727	19.945	10.734	1.517	
OPBRENGSTEN						
				v	n	
Uitgifte woningbouw	B	-9.539	-11.071	1.532		Bijstelling opbrengst raming administratief, zie de regel Overige uitgaven bij Investerings
Uitgifte bedrijventerreinen	B	-1.808	-315		1.493	af: verlaging opbrengst ramingen door graszaadsscenario's Waarderpolder
Uitgifte voorzieningen	B	-268	-713	445		bij: fasering naar voren Badmintonpad van uitgiftes Sportvoorzieningen
Bijdrage I.S.V.	B		-270	270		bij: raming bijdrage Ymere Engelandlaan in Europawijk Zuid
Bijdrage Gemeente	B	-788	-2.690	1.902		bij: Fasering naar voren van bijdragen aan Deltwijk tbv dekking civiele werkzaamheden , m.n bijdragen riolerings vanuit IP
Bijdrage Provincie	B		-1.966	1.966		bij: milieu subsidie Waarderpolder Nieuwe Energie komt binnen (fasering naar achteren, verwachting was 2011)
Bijdrage derden	B	-45	-45			
Overige opbrengsten	B	-2.099	-844		1.255	Fasering naar achteren 023 Haarlem (0.8M), vervallen omslagfonds Schalkwijk Verzamelexploitatie (0,25M), vervallen pgonose trafobijdrage 2013 bijdrage in Europawijk-Zuid (0,2M)
Subtotaal		-14.547	-17.915	6.116	2.748	
EXPLOITATIEUITGAVEN						
Rente vreemd vermogen	L	1.267	1.598	332		rente effecten
Tijdelijk beheer	B	-369	-462		92	bij: inkomsten Slachthuissterrein: 50K, DSK: 20K, Scheepmakerskwartier: 20K
Subtotaal		897	1.137	332	92	
Totaal		-2.922	3.167	17.182	4.357	

De begroting voor de investeringsuitgaven vermeerderd met € 10,7 mln en lopen op tot netto € 19,945 mln.

Dit is voornamelijk te wijten door vertraagde investeringen van vorig jaar en de ingevoerde prognose voor de ontpachting van het Slachthuissterrein. De verschillen aan de inkomstenkant worden hoofdzakelijk veroorzaakt door faseringen naar voren respectievelijk naar achteren.

2.9 Nieuwe begroting 2013-2015

In het onderstaande overzicht wordt de consolidatie getoond van alle actieve grondexploitaties voor de jaarschijven 2013 tot en met 2015. De begroting voor de jaarschijf 2014 zal bij de programmabegroting 2014 worden aangeleverd.

Consolidatie Actieve Grondexploitaties MPG 2013					
bedragen x € 1.000, negatief = opbrengst		31-12-2012 Boekwaarde	Prognose		
			2013	2014	2015
INVESTERINGSUITGAVEN					
1	Verwerving	36.279	3.857		587
2	Slopen, ontruimen, blinderen	5.681	625		105
3	Milieu onderzoek	644	52		5
4	Bodemsanering incl subsidie	11.599	1.059	394	374
5	Hoofdinfrastructuur	2.457	21		
6	Bouwrijpmaken	13.776	5.331	989	1.730
7	Woonrijpmaken	25.332	5.084	4.265	1.443
8	VTU, Planontwikkeling	39.501	2.568	1.811	1.195
9	Dotatie Omslagfonds	240			
10	Dotatie I.S.V.	68			
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	10.058			3.390
13	Bijdrage aan derden	6.195	87	48	898
14	Overige uitgaven	11.870	1.259	507	1.879
Subtotaal 1 t/m 14		163.698	19.945	8.013	11.604
OPBRENGSTEN					
21	Uitgifte woningbouw	-55.205	-11.071	-1.022	-4.915
22	Uitgifte kantoren				
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-21.794	-315	-1.293	
24	Uitgifte voorzieningen	-6.015	-713	-1.043	-293
25	Bijdrage I.S.V.	-6.411	-270		
26	Bijdrage Gemeente	-7.816	-2.690	-3.255	-1.805
27	Bijdrage Provincie	-5.618	-1.966		
28	Bijdrage Rijk	-10.395			
29	Bijdrage derden	-5.705	-45	-748	-4.142
30	Overige opbrengsten	-30.813	-844	-12.740	-3.485
Subtotaal 21 t/m 30		-149.773	-17.915	-20.100	-14.640
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		13.925	2.030	-12.087	-3.036
EXPLOITATIEUITGAVEN					
40	Rente vreemd vermogen	17.353	1.587	1.661	507
41	Tijdelijk beheer	464	-462	-439	-451
Subtotaal 40 t/m 41		17.817	1.125	1.221	55
Saldo uitgaven en inkomsten		31.742	3.155	-10.865	-2.981
Cashflow			34.897	24.032	21.051

3. Stand van zaken per grondexploitatie

3.1 Leeswijzer

Per project of programma worden de volgende aspecten besproken.

- Het kaartmateriaal en de projectgrenzen
- De ruimtelijke analyse
- De status van het project
- Het financiële resultaat
- De risico's
- Het kwantitatieve eindresultaat
- De bestuurlijke besluitvorming, het overzicht met de besluiten en de tabel
- Cijfermatig: het overzicht van het geactualiseerde meerjarenplan en de tabel
- Cijfermatig: het historische overzicht met het verloop van de projectresultaten en de tabel
- Cijfermatig: de verschillenanalyse met het vorige jaar en de tabel

De meeste onderdelen spreken voor zich, de laatste drie tabellen hebben enige uitleg nodig.

Het geactualiseerde meerjarenplan

Deze tabel levert inzicht in het eindresultaat van het project. De reeds geboekte lasten en baten vormen samen met een prognose van de toekomstige activiteiten het uiteindelijke resultaat. De tabel toont een specificatie per kostensoort: investeringen en opbrengsten inclusief een verdere onderverdeling. Er wordt rekening gehouden met effecten van inflatie over de kosten en opbrengsten, met rentewerking over de boekwaarde en effecten van eventueel tijdelijk beheer. Een en ander leidt tot een resultaat op de eindwaarde (de waarde aan het einde van het project), welke met een rentefactor wordt omgerekend ('contant wordt gemaakt') naar een actuele waarde per heden.

Complexnr: 999 Voorbeeld									
Grondexploitatie per 1 januari 2009, t/m 2013									
bedragen x €1000									
	Ultimo Totaal Resultaat	2008 Boek waarde	Prognose 2009	2010	2011	2012	2013	Prognose: verwachte baten en lasten	
INVESTERINGSUITGAVEN									
1 Verwerving	2.421	1546		511					
2 Overname van bestaande zaken	153	153							
6 Overname van bestaande zaken	2.144	2.144							
7 Overname van bestaande zaken	2.612	2.612	881	735	979				
8 VU, Planontwikkeling	5.271	4.543	303	209	215				
Subtotaal t/m 14	22.140	13.882	3.484	3.286	1.489				
OPBRENGSTEN									
21 Overname van bestaande zaken	-15.405	-3.770	-9.226	-2.409					
21 Overname van bestaande zaken	-6.401		-6.401						
21 Overname van bestaande zaken	-500	-500							
Subtotaal t/m 30	-15.607	-7.572	-15.627	-2.409					
Subtotaal t/m 30: INVESTERINGSPLAN	-3.467	6.310	-12.143	877	1.489				
EXPLOITATIEUITGAVEN									
40 Rente boekingen en resultaten tijdelijk beheer	596	834	129	-207	-161				
41 Tijdelijk beheer	382	249	133						
Subtotaal t/m 41	977	1.083	263	387	161				
SALDO UITGAVEN en OPBRENGSTEN	-2.490	7.393	-11.880	670	1.328				
Cumulatieve Boekwaarde		7.393	-4.487	-3.817	-2.490				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2009	-2.151								
Eindresultaat, "Contante Waarde"									
Eindresultaat, "Eindwaarde"									
Saldo cumulatief									

Eindwaarde: waarde van de uiteindelijke kasstroom
Resultaat in Contante waarde: de eindwaarde van het resultaat, uitgedrukt in werkelijke waarde per heden

Historisch overzicht met het verloop van de projectresultaten

Dit is een overzicht van de eindresultaten (op de eindwaarden), gegroepeerd op de belangrijkste kostensoorten, per jaarverslag. Op deze manier ontstaat inzicht in de jaarlijkse bijstelling van de verwachte eindresultaten van het project. Tevens wordt het ingeschatte eindjaar weergegeven op de onderste regel van het overzicht. De op een na onderste regel geeft de contante waarde van het eindresultaat aan.

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst Project: VOORBEEKD					
Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	7.714	7.645	7.484	7.290	7.216
VTU	3.954	3.949	3.901	3.837	3.822
overige kosten	4.270	3.537	3.528	3.528	3.453
subtotaal	15.938	15.131	14.913	14.654	14.491
grondopbrengsten	-9.840	-10.085	-9.997	-9.889	-9.989
overige inkomsten	-1.122	-1.472	-1.472	-1.613	-1.513
subtotaal	-10.962	-11.557	-11.469	-11.502	-11.502
exploitatiesaldo	1.381	1.862	1.797	1.986	1.965
eindresultaat EW	6.357	5.436	5.242	5.138	4.954
eindresultaat CW					4.493
eindjaar project	2011	2013	2013	2014	2014

Historische overzicht besluitvorming

Per project wordt een overzicht gegeven van de relevante besluitvorming.

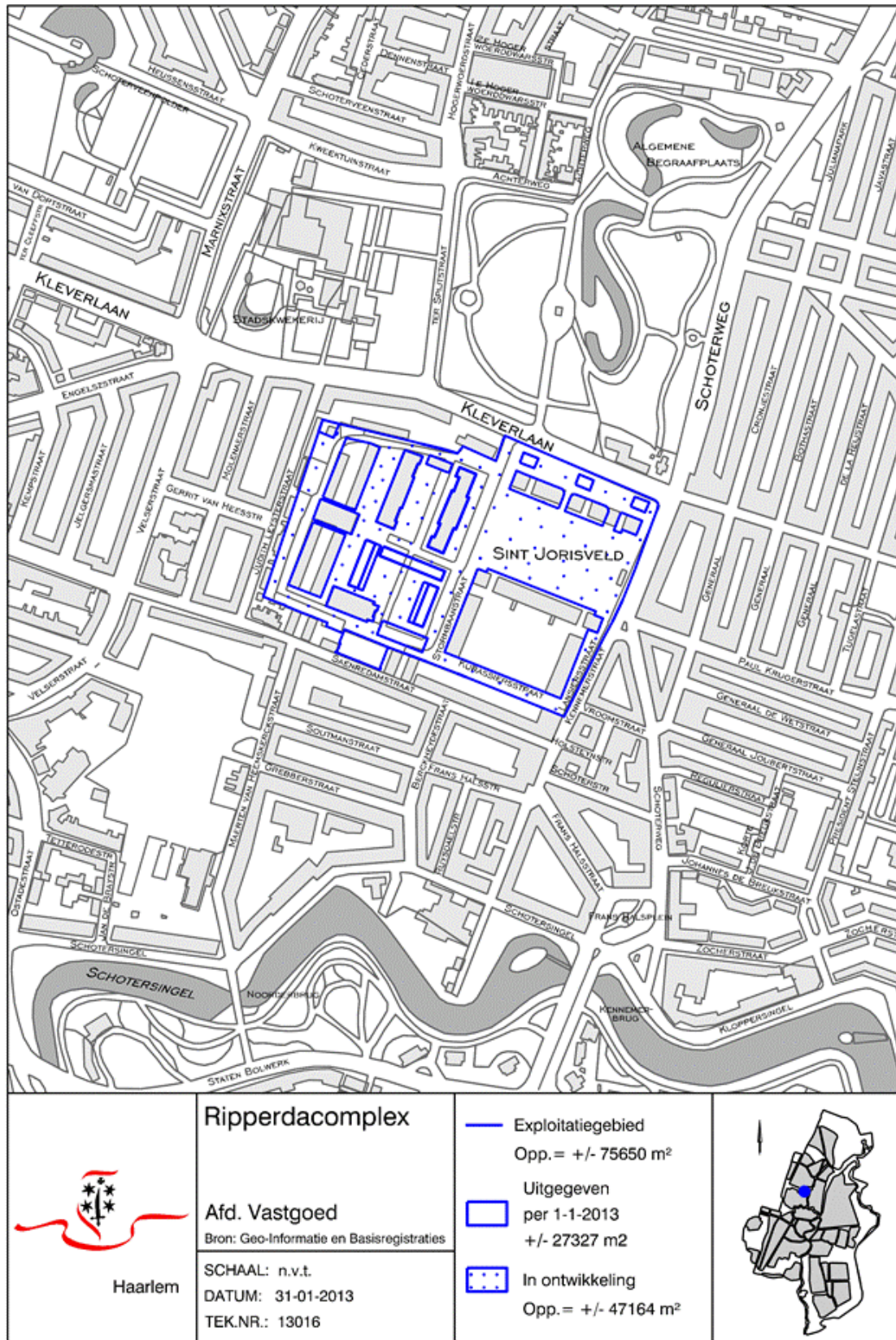
Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
--------------------------	-------------	---------	---------	-------------

Navigatie

Om het papierloos werken en het lezen vanaf een PC of Tablet te bevorderen kan er op verschillende plekken in de document gebruik gemaakt worden van hyperlinks om te schakelen naar andere posities in het document door control+klikken op de link. De BIS-nummers in de tabel met de besluitvorming brengen u direct naar het betreffende stuk in het Bestuurlijk Informatie Systeem, mits uw machine verbinding heeft met internet.

De regels in de inhoudsopgave zijn hyperlinks vanwaar u kunt navigeren naar de hoofdstukken. Met de volgende hyperlink kunt u terug naar de [inhoudsopgave](#).

3.2 Ripperda



Ripperda

Ruimtelijke analyse

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

Status van het project

De eerste twee fasen van het project zijn afgerond. Het verpleegtehuis, dat reeds gerealiseerd is, de huurwoningen, de koopwoningen op het voorterrein en de woningen in de voormalige stallen op het achterterrein, zijn inmiddels bewoond. In het hoofdgebouw is volledig bewoond. De commerciële ruimte in het hoofdgebouw is verkocht, de commerciële ruimte in het Groenhof nog niet.

Fase III van het project (de laatste fase) bestaat uit een aantal woonblokken op het achterterrein en langs de Kleverlaan. Een deel van de woonblokken op het achterterrein, de Zuidhof, is reeds gerealiseerd en is bewoond. De verkoop van de resterende woonblokken, de Westhof, is in 2012 opgestart. In de huidige markt is de voor de start van de bouw vereiste 70% verkoop echter niet gerealiseerd. De OCR heeft de verkoop na c.a. 10 maanden gestaakt en beraamd zich thans over de te nemen maatregelen. In verband met de gewijzigde omstandigheden wordt met de gemeente overleg gevoerd. Naar verwachting zal de verkoop van deze woonblokken niet eerder dan over 5 jaar opnieuw wordt opgestart. De grondopbrengst is derhalve naar achteren geprognosticeerd. Onderzocht wordt of in verband met de stagnatie de grondexploitatie voortijds geliquideerd kan worden.

De gemeentelijke werkzaamheden op het voor- en achterterrein (fase I en II) zijn afgerond. Het woonrijp maken van fase III zou na voltooiing van de nieuwbouw van fase III worden uitgevoerd. Nu de nieuwbouw later zal plaatsvinden is de gemeente voornemens de laatste fase woonrijp maken in 2013 uit te laten voeren, zodat de openbare ruimte voor het gehele project gereed is. De reconstructie van de Kleverlaan is in 2012 afgerond.

Financieel resultaat

De kosten woonrijp en de VTU-kosten zijn als gevolg van het langer doorlopen van het project ten opzichte van de eerste prognoses toegenomen. Ook zullen de kosten voor tijdelijk beheer van het project hierdoor iets stijgen. De kosten voor het aanleggen van de Kleverlaan zijn lager uitgevallen door enerzijds een voordelige aanbesteding en anderzijds door de verkregen BDU-subsidie.

De totale grondopbrengsten zijn door de invloed van de huidige marktsituatie lager uitgevallen. Met de OCR is overeenstemming bereikt over een aangepaste grondprijs voor de laatste fase (III). Het college heeft daartoe in juli 2012 positief besloten. De OCR heeft na tegenvallende resultaten in 2012 de verkoop gestaakt. In verband met de gewijzigde omstandigheden wordt met de gemeente overleg gevoerd over de voortgang. De grondopbrengst is derhalve naar achteren geprognosticeerd.

De rentelasten zullen toenemen als gevolg van verdere vertragingen in het project. Het resultaat van de exploitatie Ripperda is ruim € 3,2 mln.

Risico's

Het project is voor 3/4^e deel voltooid. Risico's worden veroorzaakt door de invloed van de kredietcrisis. Hoewel er voor de nog te realiseren laatste fase overeenstemming is met de ontwikkelaar over grondprijs en planning wordt thans, na tegenvallende verkoop door de huidige marktsituatie, rekening gehouden met stagnatie.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Een verpleegtehuis.
- 298 Koopwoningen;
- 79 Huurwoningen;
- een kinderdagverblijf;
- commerciële ruimten;

Prachtige nieuwe woonwijk, aanwinst voor de stad.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

A. Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Selectie projectontwikkelaar Ripperda		371/1999	1999 222145	
Ontwikkelingsovereenkomst Ripperda		219/2000	2000 157651	
Startdocument parkeergarage project Ripperda en kredietaanvraag	Initiatief	251/2001	2003 216149	
Reconstructie Kleverlaan/Schoterweg	Realisatie	110/2003	2004 217994	
Planontwikkeling en begeleiding realisatie Ripperda	Uitvoering	237/2004	2004 217994	
Uitvoeringsbesluit parkeergarage Ripperda: financieel	Uitvoering	11/2004	2004 218553	
Uitvoeringskrediet Ripperda 2005-2009	Realisatie	258/2005	2005 240232	
Overeenkomsten Ripperda fase I aan Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne	Uitvoering	181/2005	2005 198878	
Verkoopovereenkomsten fase II Ripperda	Realisatie	128/2006	2005 198878	
Definitief Ontwerp (DO) buitenruimte Ripperda	Ontwerp	183/2006	2006 246034	
Verkoop hoofdgebouw Ripperda	Realisatie	122/2007	2007 111555	
Instemming raad verkoopovereenkomst huurwoningen Ripperda blok J1, J2, C	Realisatie	16/2008	2007 215626	
Uitvoeringskrediet Ripperda 2009-2012	Realisatie	50/2009	2009 54683	
Uitvoeringskrediet Ripperda laatste fase	Realisatie	2010/377022	2010 412318	
Verkoop laatste fase Ripperda	Realisatie	2012/47597	2012 357289	



Complexnr: 017 Ripperda Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1000			per 2019	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	2.925	2.925					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	884	884					
3	Milieu onderzoek	6310	1	1					
4	Bodemsanering	6320	628	628					
5	Hoofdinfrastructuur	6530	818	818					
6	Bouwnrij maken	6400	698	698					
7	Woonrij maken	6520	6.928	6.462	19	447			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	4.592	4.332	185	25			
14	Overige uitgaven	6540	455	455					
Subtotaal 1 t/m 14			17.928	17.203	204	472			
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-22.623	-19.623					
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-1063	-1063					
27	Bijdrage Provincie	8840	-188	-188					
29	Bijdrage derden	8900	-45	-45					
30	Overige opbrengsten	8200	-1657	-1657					
Subtotaal 21 t/m 30			-25.575	-22.575					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-7.647	-5.372	204	472			
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	994	1608	-90	-82	-59	-62	-65
41	Tijdelijk beheer	6100	2.073	1.967	53	54			
Subtotaal 40 t/m 41			3.066	3.575	-37	-28	-59	-62	-65
Saldo uitgaven en opbrengsten			-4.580	-1.798	166	444	-59	-62	-65
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-1.631	-1.187	-1.247	-1.309	-1.374
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			-3.255	opbrengst					

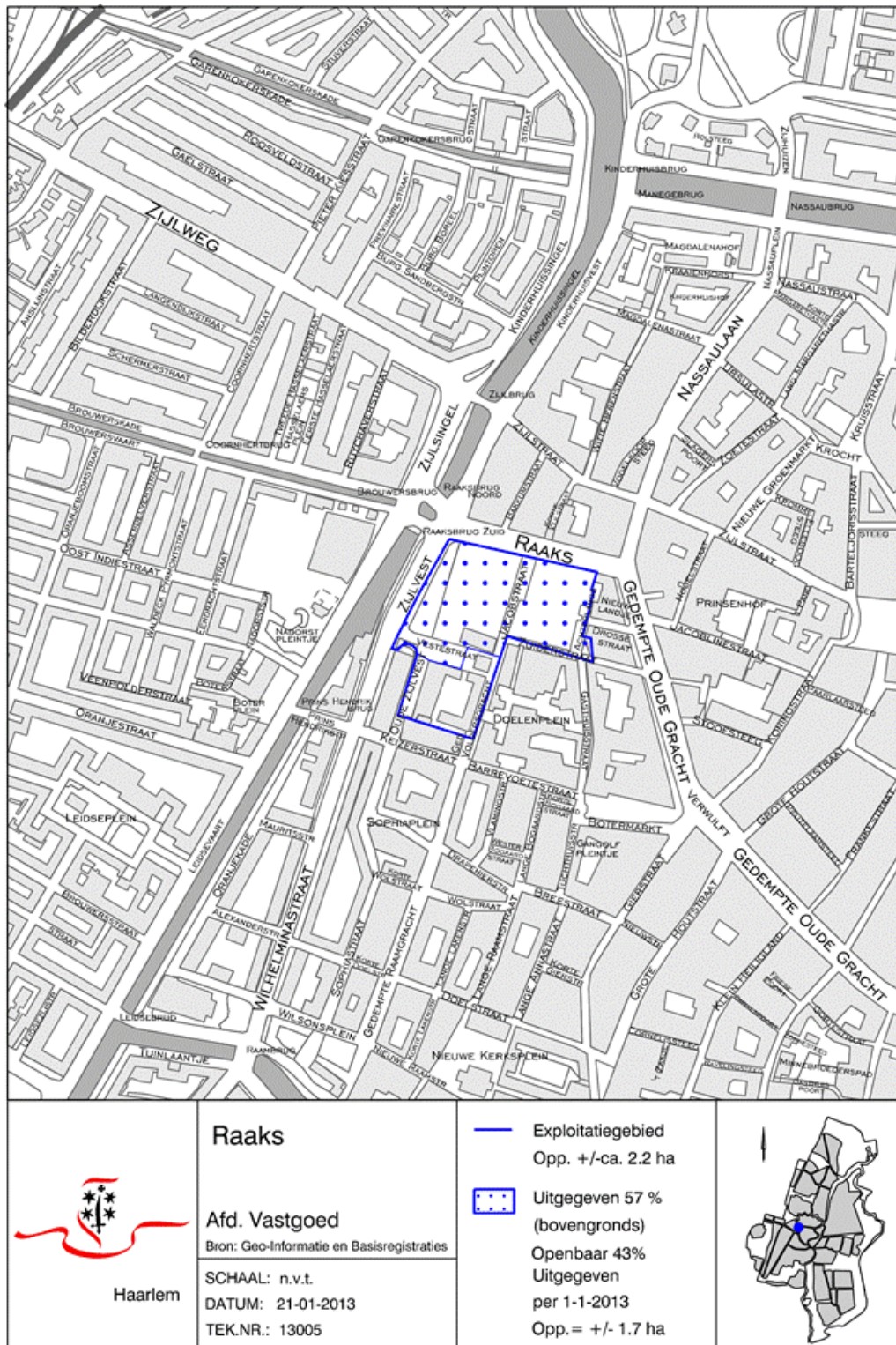
MPG in vogelvucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 017 Ripperda

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	11.060	10.261	10.056	9.956	9.956
VTU	4.669	4.837	4.773	4.590	4.592
overige kosten	2.925	3.127	3.128	3.179	3.380
subtotaal	18.654	18.225	17.957	17.725	17.928
grondopbrengsten	-24.279	-24.356	-24.528	-23.686	-23.686
overige inkomsten	-1.647	-1.647	-1.760	-1.889	-1.889
subtotaal	-25.926	-26.003	-26.288	-25.575	-25.575
exploitatiesaldo	3.397	3.098	3.407	3.267	3.066
eindresultaat EW	-3.875	-4.680	-4.924	-4.583	-4.581
eindresultaat CW					-3.255
eindjaar project	2012	2013	2014	2014	2019

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.3 Raaks



Raaks

Ruimtelijke analyse

De nieuwe Raaks ontwikkeling draagt in belangrijke mate bij aan een aantrekkelijke Haarlemse binnenstad. Het totale exploitatiegebied is circa 22.000 vierkante meter groot. Circa 9.500 vierkante meter wordt uitgegeven voor herontwikkeling. De oude bovengrondse parkeergarage is gesloopt. Het nieuwbouwprogramma omvat een drielaagse ondergrondse parkeergarage (1.200 plaatsen). Daarnaast zijn er huurwoningen, koopwoningen, winkels, horeca, kantoren en een bioscoop gebouwd.

Status van het project

De bouw is door ontwikkelaar MAB onderverdeeld in verschillende bouwfasen. Tot dusver zijn de volgende bouwblokken afgerond: schoolgebouw Dumont, Palazzo, Lakenhof, Raakshof, Zuiderstraatblok en de ondergrondse parkeergarage. Dit zijn totaal circa 184 woningen, 1.200 parkeerplaatsen en 6.200 vierkante meter detailhandel.

Verder is in 2011 de Raakspoort met 5.300 vierkante meter bioscoop en 800 vierkante meter horeca plus het nieuwe gemeentelijk stadskantoor afgerond. De voormalige kerk aan de Vestestraat is geopend als grand café, restaurant en proefbrouwerij van Jopenbier. In verband met de gewijzigde marktomstandigheden kunnen de bouwplannen voor de bouwblokken Lantaarn en Hofblok niet meer gerealiseerd worden. Er wordt een nieuwe ruimtelijke envelop voor deze deelfase ontwikkeld, waarna de locatie opnieuw op de markt wordt gezet.

Financieel resultaat

Stand per 1 januari 2012 : € 2,379 mln. opbrengst
MPG 2013 : € 2,629 mln. opbrengst

Risico's

Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden worden de bouwplannen Lantaarn en Hofblok niet meer gerealiseerd. Een nieuwe ruimtelijke envelop en het zoeken van een nieuwe marktpartij kan consequenties hebben voor de grondprijs.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Circa 1.200 ondergrondse parkeerplaatsen, 200 woningen, 10.700 vierkante meter kantoor, 7.100 vierkante meter horeca/detailhandel en 5.300 vierkante meter bioscoop.

Bijdrage aan stedelijke programma's

De ontwikkeling van het Raaks-gebied draagt op diverse onderdelen bij aan de programmalijnen van het OPH. Het gemeentebestuur heeft begin 2007 ingestemd met het realiseren van het stadskantoor in het Raaks-gebied.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Alex Jansen a.jansen@haarlem.nl

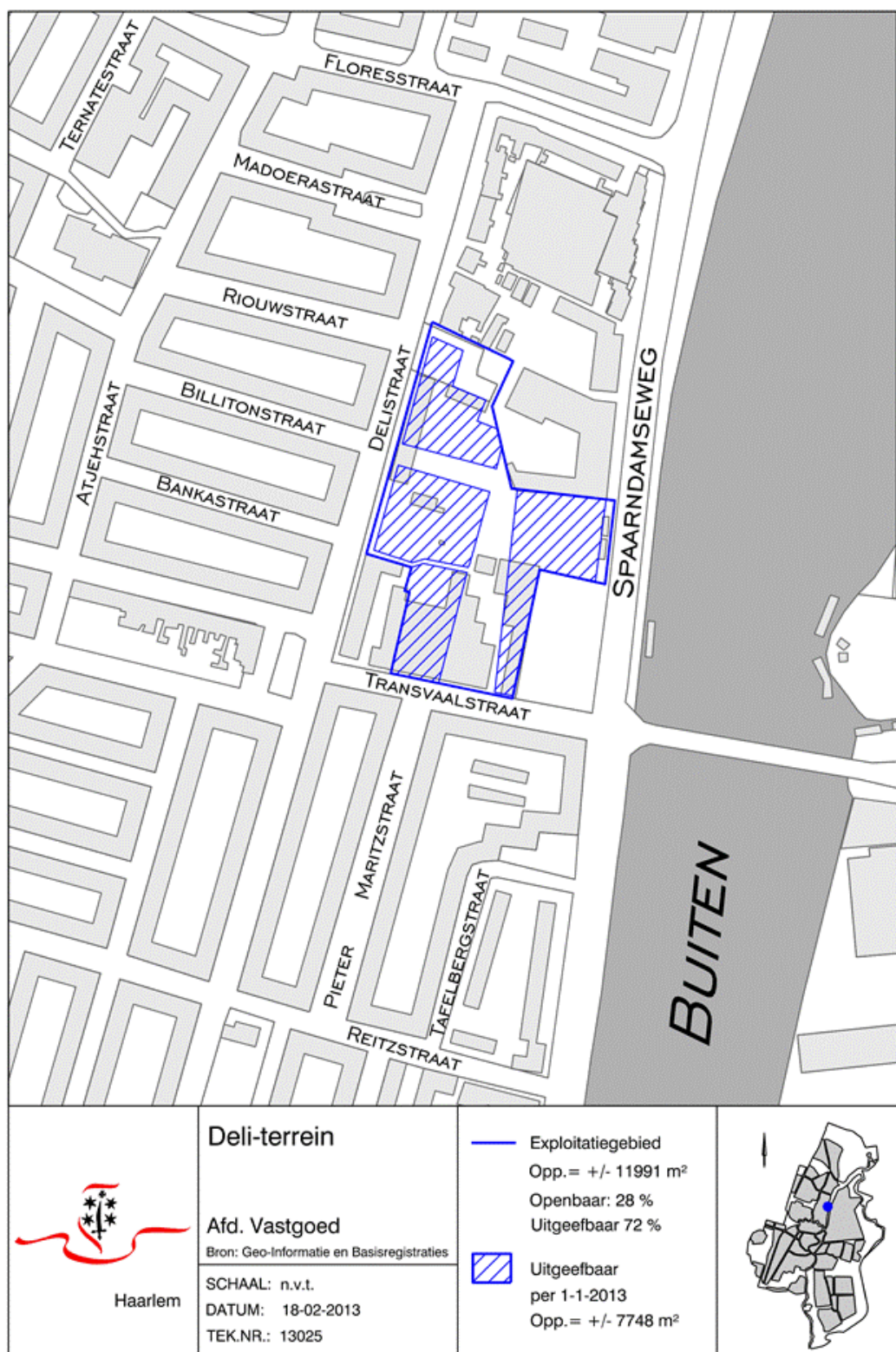
Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit, BIS nr.
Kredietaanvraag bouwrijp maken	Uitvoeringsfase	2002 183000
Raaks: uitvoeringskrediet	Uitvoeringsfase	2005 240419
Kredietaanvraag Raaks	Uitvoeringsfase	2005 240147
Krediet Tijdelijke fietsenstalling	Uitvoeringsfase	2011 210443
Krediet realisatie openbare ruimte	Uitvoeringsfase	2011 27444

Complexnr: 014 Raaks			Loopjaar GrEx 2013						
Grondexploitatie per 1 januari 2013			Start exploitat 01-01-2003						
bedragen x eur 1000			per 2017	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	2.811	2.811					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	1884	1884					
3	Milieu onderzoek	6310	278	278					
4	Bodemsanering	6320	3.031	2.842		94	94		
6	Bouwrijp maken	6400	1804	1.510	82	100	85	27	
7	Woonrijp maken	6520	2.450	2.081	130			100	139
8	VTU, Planontwikkeling	1001	6.197	5.837	86	67	68	69	71
13	Bijdrage aan derden	6510	981	21	43	20	898		
14	Overige uitgaven	6540	2.470	1.221			1.248		
Subtotaal 1 t/m 14			21.906	18.485	341	281	2.393	196	209
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-15.506	-13.190			-2.315		
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-6.170	-6.170					
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-500	-500					
26	Bijdrage Gemeente	8800	-3.301	-3.301					
30	Overige opbrengsten	8200	-8	-8					
Subtotaal 21 t/m 30			-25.485	-23.169			-2.315		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-3.579	-4.684	341	281	78	196	209
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	-237	623	-180	-172	-167	-171	-170
41	Tijdelijk beheer	6100	460	460					
Subtotaal 40 t/m 41			223	1.083	-180	-172	-167	-171	-170
Saldo uitgaven en opbrengsten			-3.355	-3.601	161	109	-88	25	39
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-3.441	-3.332	-3.420	-3.395	-3.355
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			-2.629 opbrengst						

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst Project: 014 Raaks					
Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	10.710	10.487	10.537	9.658	9.447
VTU	5.548	5.346	5.949	6.118	6.197
overige kosten	5.882	5.703	5.717	5.091	6.262
subtotaal	22.140	21.536	22.203	20.867	21.906
grondopbrengsten	-21.806	-21.728	-21.676	-20.476	-21.676
overige inkomsten	-3.801	-3.822	-4.357	-3.809	-3.809
subtotaal	-25.607	-25.550	-26.033	-24.285	-25.485
exploitatiesaldo	977	803	804	585	223
eindresultaat EW	-2.490	-3.211	-3.027	-2.831	-3.355
eindresultaat CW	-2.629				
eindjaar project	2011	2015	2015	2015	2017

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.4 Deliterrein



Deliterrein

Ruimtelijke analyse

Het Deliterrein (voormalig gasfabriek terrein) is een herontwikkelingslocatie in het kader van de stadsvernieuwing, gelegen aan de Spaarndamseweg, Delistraat en de Transvaalstraat. Het terrein zal na de bodemsanering worden ontwikkeld tot woningbouw. Bovendien zal een klein deel van het terrein geschikt worden gemaakt voor commerciële ruimte.

Status van het project

Sanering van het gemeentelijke deel heeft plaatsgevonden in 2006.

In 2009 zijn, voor een deel in samenwerking met de provincie, de particuliere percelen verworven en is de sanering van deze terreindelen grotendeels uitgevoerd. Vanuit het convenant Gasfabrieken van de provincie Noord-Holland wordt er een bijdrage in de kosten geleverd. Hierdoor is de sanering specifiek passend op het SPvE 2007 financieel haalbaar geworden. AM heeft inmiddels het Shell-terrein, dat gelegen is aan de Spaarndamseweg, verworven en de sanering is in 2010 uitgevoerd.

Het Shell-terrein, waarop 41 appartementen, 800 m² commerciële ruimte en een deel van het aantal overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden, valt buiten het exploitatiegebied. Omdat het doel is om één integraal plan voor het Deliterrein te maken is de ontwikkeling van het Shell-terrein van invloed op de totale ontwikkeling van het Deliterrein.

Het project heeft veel vertraging opgelopen door de onderhandelingen met de particulieren eigenaren, Pré Wonen en AM. Inmiddels zijn de onderhandelingen beëindigd en wordt rekening gehouden met realisatie op langere termijn. De werkzaamheden rond de sanering worden afgerond zodat er een positieve beschikking kan worden afgegeven.

Het Deliterrein wordt in het bestemmingsplan Spaarndamseweg meegenomen als uitwerkingsgebied.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 1,700 mln. tekort

Het tekort in het eindresultaat is opgelopen doordat er in de grondexploitatie rekening wordt gehouden met het “graszaadscenario” (ontwikkelingen worden voorlopig naar de lange termijn geschoven) Door alle (noodzakelijke) investeringen die er gedaan zijn (bijdrage van de provincie in de saneringskosten moest binnen een bepaalde termijn benut worden) heeft de grondexploitatie een hoge boekwaarde en daarmee hoge kapitaallasten.

Risico's

Opbrengsten

De opbrengsten die geraamd zijn in de grondexploitatie zijn nog niet gegarandeerd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Woningbouw

Appartementen meergezinshuishoudens koop of huur circa 128 stuks

Vrije sector koop grondgebonden circa 46 stuks

Commerciële voorzieningen

Vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) 800 vierkante meter

Bijdrage aan stedelijke programma's

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

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

A. Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

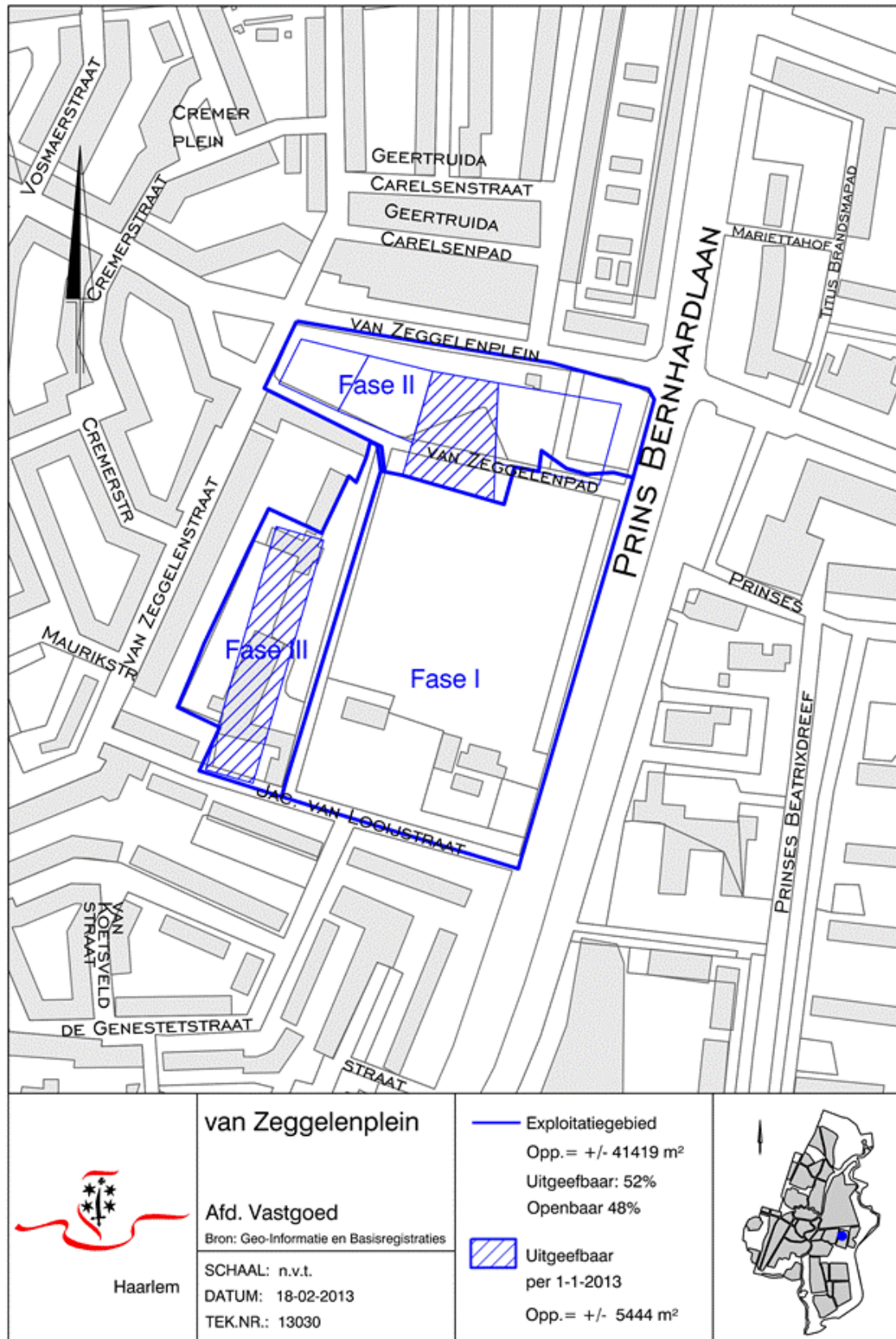
Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Vorbereidingskosten project Deliterrein	Vorbereidingsfase	262/1999	1999 221749	
Krediet ontwerpfase project Deliterrein	Ontwerpfase	219/2004	2004 218475	
Kredietaanvraag Deliterrein	Realisatiefase	104/2005	2005 240226	
Krediet aankoop Transvaalstraat 3	Realisatiefase	038/2009	2009 43535	

Complexnr: 079 Deliterrein Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1.000			per 2021	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2018	2019	2020	2021
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Vererving	6000	2.875	2.875					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	193	193					
4	Bodemsanering	6320	1908	1.533	375				
6	Bouwrijp maken	6400	204	20			184		
7	Woonrijp maken	6520	1.312						
8	VTU, Planontwikkeling	1001	2.035	1.446	56	100	53	130	130
14	Overige uitgaven	6540	2.221	36				2.185	
Subtotaal 1 t/m 14			10.748	6.103	431	100	237	2.315	130
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-7.283					-7.283	
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-541	-541					
26	Bijdrage Gemeente	8800	-6	-6					
27	Bijdrage Provincie	8840	-1.513	-1.421	-92				
28	Bijdrage Rijk	8820	-1.500	-1.500					
29	Bijdrage derden	8900	-75	-75					
30	Overige opbrengsten	8200	-15	-15					
Subtotaal 21 t/m 30			-10.933	-3.559	-92			-7.283	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-186	2.544	339	100	237	-4.968	130
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	2.860	971	176	245	262	286	52
41	Tijdelijk beheer	6100	-28	13	-5	-4	-15		
Subtotaal 40 t/m 41			2.832	984	172	241	246	286	52
Saldo uitgaven en opbrengsten			2.647	3.528	511	341	484	-4.682	182
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					4.039	5.232	5.715	1.033	1.215
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			1.706 tekort						

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst Project: 079 Deliterrein					
Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	3.868	4.005	3.856	3.526	3.617
VTU	2.400	1.776	1.781	1.947	2.035
overige kosten	3.536	3.522	3.361	6.090	5.096
subtotaal	9.804	9.303	8.998	11.563	10.748
grondopbrengsten	-7.349	-7.963	-7.827	-7.963	-7.283
overige inkomsten	-2.714	-2.078	-1.985	-3.740	-3.651
subtotaal	-10.063	-10.041	-9.812	-11.703	-10.934
exploitatie saldo	217	702	1.671	2.921	2.832
eindresultaat EW	-42	-36	857	2.781	2.646
eindresultaat CW	1.706				
eindjaar project			2015	2021	2021

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.5 DSK



DSK

Ruimtelijke analyse

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

Status van het project

Deelplan I

- Het nieuwe voetbalveld (kunstgras) voor DSK is aangelegd.
- Het nieuwe clubhuis is in 2009 opgeleverd.
- De realisatieovereenkomst met hierin de kaders voor de uitvoering van het project en de afspraken die over het project DSK deelplan 1 zijn gemaakt, is getekend.
- De grond langs de Prins Bernhardlaan is opgeleverd aan Ymere.
- Ymere is in april 2009 gestart met de bouw van 142 woningen, 395 vierkante meter aan kantoorruimte en 102 te bouwen parkeerplaatsen (en 68 openbare).
- In 2011 zijn de woningen opgeleverd en is de openbare ruimte aangelegd.

Veel aandacht is geschonken aan een goede inrichting van het gebied tussen de woningen langs de Prins Bernhardlaan en het voetbalveld.

Het bleek zelfs mogelijk om de bomenrij langs de Anna Kaulbachstraat te behouden. Rondom het veld worden zo'n 25 bomen bijgeplaatst.

Deelplan II

Het betreft hier klimaat neutrale ontwikkeling van woningbouw en scholen. Momenteel stagneert de woningbouw. De bouw van de school gaat per 1 april van start en de woningbouw zal worden opgestart wanneer de markt weer aantrekt. De bouw van de scholen en de gymzaal is aanbesteed en zal naar verwachting starten in april 2013. Het schoolplein zal buiten de schooluren als openbare ruimte voor de buurt dienen. De vis kiosk op het Van Zeggelen zal samen met het transformatorhuis in de groenstrook aan de oostzijde van het plein worden verplaatst.

Deelplan III

Woningbouw en speeltuinaccommodatie. Starten wanneer de markt aantrekt.

Het stedenbouwkundig programma van eisen DSK II en III is 20 januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Financieel resultaat

De consolidatie

MPG 2013: € 0,760 mln. opbrengst

Het resultaat van de grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar verbeterd met € 130.000,- .

Risico's

- **Stagnatie in de woningbouw.** In deelplan DSK 1 zijn 142 appartementen gerealiseerd. De verkoop van deze appartementen liep aanvankelijk niet. Na een jaar heeft Ymere besloten de woningen met “Koopgarant” op de markt aan te bieden, waarbij de kopers 25 % korting op de VON prijs en een terugkoopgarantie krijgen. Alle woningen zijn inmiddels verkocht.
- **School en woningen scheiden.** Om te voorkomen dat de woningen, die op en rond de school zijn geprojecteerd, een belemmering vormen voor de bouw van de scholen, zijn deze van elkaar losgekoppeld. Ook is er voor gekozen voor een ander programma: in plaats van 30 appartementen komen er 12 grondgebonden woningen en 5 appartementen. Het aanbod van grondgebonden woningen in de omgeving is laag en daarom gewenst.
- **Grondopbrengsten** Door de economische crisis is er grote onzekerheid over het moment van ontwikkeling van de woningbouw en daarmee de grondopbrengsten
- De kosten tot en met de realisatie scholen en het schoolplein worden gedekt door de gerealiseerde grondopbrengsten DSK I. De realisatie van de woningbouw DSK II en III en de speeltuin zal van start gaan aan er een marktpartij gevonden is. Doel is de baten voor de kosten te laten uitlopen.
- **Dekking maatschappelijke voorzieningen** Om de maatschappelijke voorzieningen te kunnen realiseren, speelt naast de grondexploitatie ook de bouwexploitatie een belangrijke rol. Immers, indien de bouwexploitatie niet sluitend kan worden gemaakt, heeft dit consequenties voor de grondexploitatie.
- **De scholen** De realisatiekosten van de scholen worden gedekt vanuit subsidies, het gemeentelijk investeringsplan 77.01, huuropbrengsten en een bijdrage vanuit de grondexploitatie (€ 850.000,-). Omdat besloten is de scholen niet in 2 maar 3 bouwlagen te bouwen, werd er rekening mee gehouden dat de bouwkosten hoger uit zouden vallen. Na een gunstig aanbestedingsresultaat is het tekort in de dekking € 270.000,-. Er wordt gezocht naar een oplossing. De aanbesteding voor de bouw van de scholen heeft plaatsgevonden. Start bouw staat gepland op 1 april 2013.
- **De speeltuin** De kosten voor de realisatie van de speeltuin met accommodatie, zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Appartementen

Sociaal (huur):	48 stuks
Middensegment (huur/koop):	58 stuks
Vrije sector (huur/koop):	41 stuks

Eengezinswoningen

Middensegment koop:	12 stuks
Vrije sector koop:	22 stuks

Overige commerciële voorzieningen

Vierkante meter bruto vloeroppervlakte	360 m ² BVO
--	------------------------

Maatschappelijke voorzieningen

Het bestaande areaal van 2.491 vierkante meter BVO wordt vervangen. Daarnaast wordt 148 vierkante meter bvo toegevoegd aan de accommodatie van de voetbalvereniging.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers (511)3366 c.hubers@haarlem.nl

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

20130101 CONS DSK 1/2/3 Consolidatie Grondexploitaties per 1 januari 2013				Start exploitatie 2002 Einde exploitatie 2017					
bedragen x eur 1.000			per einde	Prognose					
			Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	283		283				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	134	29			105		
3	Milieu onderzoek	6310	9	4			5		
6	Bouwrijpmaken	6400	1.023	185	90		748		
7	Woonrijpmaken	6520	2.055	1.163	10	163			719
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.682	1.192	20	6	230	166	69
10	Dotatie I.S.V.	8500	38	38					
13	Bijdrage aan derden	6510	1.074	1.046		28			
14	Overige uitgaven	6540	2.128	465	850		177	637	
Subtotaal 1 t/m 14			8.426	4.121	1.253	196	1.265	803	788
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-7.705	-5.105			-2.600		
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-634	-185	-156		-293		
26	Bijdrage Gemeente	8800	-20			-20			
29	Bijdrage derden	8900	-1	-103					
30	Overige opbrengsten	8200	-58	-65					
Subtotaal 21 t/m 30			-8.419	-5.458	-156	-20	-2.893		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		7		-1.338	1.097	176	-1.627	803	788
EXPLOITATIEUITGAVEN									
40	Rente vreemd vermogen	6600	-821	-434	-92	-44	-40	-123	-89
41	Tijdelijk beheer	6100	-157	-73	-42	-42			
Subtotaal 40 t/m 41			-979	-507	-134	-86	-40	-123	-89
Saldo uitgaven en opbrengsten			-971	-1.845	963	91	-1.667	680	699
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-882	-791	-2.458	-1.779	-1.080
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			-761 opbrengst						

Complexnr: 091-1 DSK Deelgebied 1 Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1000			per 2017	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	29	29					
3	Milieu onderzoek	6310	1	1					
6	Bouwrijp maken	6400	185	185					
7	Woonrijp maken	6520	1.173	1.163	10				
8	VTU, Planontwikkeling	1001	744	744					0
10	Dotatie I.S.V.	8500	38	38					
13	Bijdrage aan derden	6510	1.046	1.046					
14	Overige uitgaven	6540	1.315	465	850				
Subtotaal 1 t/m 14			4.530	3.670	860				0
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-5.105	-5.105					
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-185	-185					
29	Bijdrage derden	8900	-1	-103					
30	Overige opbrengsten	8200	-58	-65					
Subtotaal 21 t/m 30			-5.350	-5.458					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN									
			-820	-1.788	860				0
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	-938	-467	-116	-81	-87	-91	-96
41	Tijdelijk beheer	6100	-147	-64	-42	-42			
Subtotaal 40 t/m 41			-1.085	-530	-158	-123	-87	-91	-96
Saldo uitgaven en opbrengsten									
			-1.905	-2.319	702	-123	-87	-91	-96
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow									
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			-1.492	opbrengst	-1.616	-1.739	-1.826	-1.917	-2.013

Complexnr: 091-2 DSK Deelgebied 2 Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1000			per 2017	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
3	Milieu onderzoek	6310	3	3					
6	Bouwrijpmaken	6400	328		90		238		
7	Woonrijpmaken	6520	468			163			305
8	VTU, Planontwikkeling	1001	521	325	20	6	75	65	30
13	Bijdrage aan derden	6510	28			28			
Subtotaal 1 t/m 14			1.348	329	110	196	313	65	335
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-784				-784		
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-156		-156				
26	Bijdrage Gemeente	8800	-20			-20			
Subtotaal 21 t/m 30			-960		-156	-20	-784		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			388	329	-46	176	-471	65	335
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	91	21	17	16	26	3	7
41	Tijdelijk beheer	6100							
Subtotaal 40 t/m 41			91	21	17	16	26	3	7
Saldo uitgaven en opbrengsten			479	350	-29	193	-445	68	342
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow									
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			376	tekort	321	514	69	137	479

Complexnr: 091-3 DSK Deelgebied 3 Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1000			per 2017	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Vererving	6000	283		283				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	105				105		
3	Milieu onderzoek	6310	5				5		
6	Bouwrijp maken	6400	510				510		
7	Woonrijp maken	6520	414						414
8	VTU, Planontwikkeling	1001	417	122			155	101	39
14	Overige uitgaven	6540	814				177	637	
Subtotaal 1 t/m 14			2.548	122	283		952	738	453
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-1.816				-1.816		
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-293				-293		
Subtotaal 21 t/m 30			-2.109				-2.109		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			439	122	283		-1.157	738	453
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	25	12	6	21	22	-35	0
41	Tijdelijk beheer	6100	-10	-10					
Subtotaal 40 t/m 41			15	2	6	21	22	-35	0
Saldo uitgaven en opbrengsten			454	124	289	21	-1.135	703	453
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					413	434	-701	1	454
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			356	tekort					

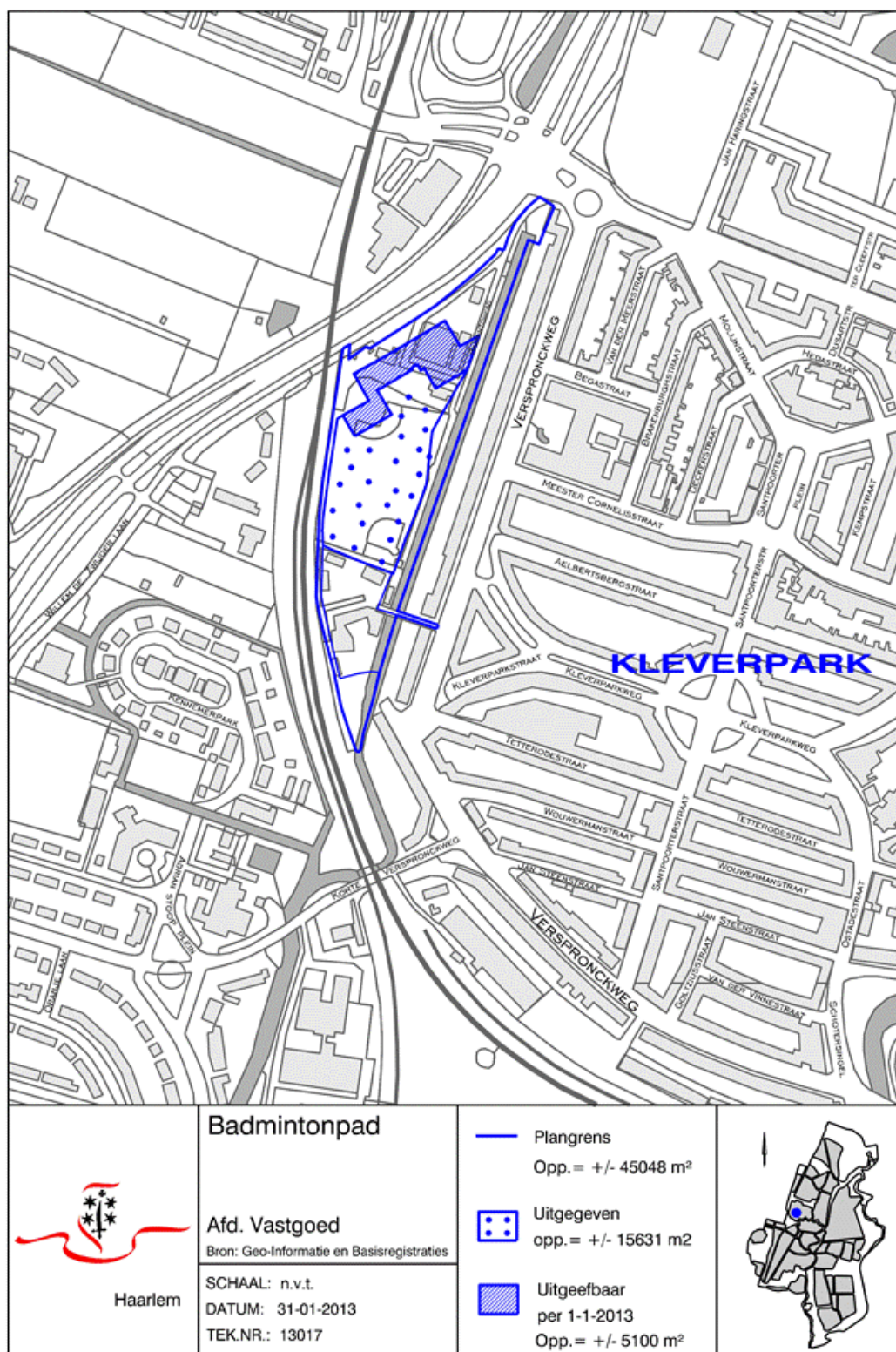
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 091 DSK 1/2/3

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	3.221	3.627	3.582	3.286	3.221
VTU	1.698	1.822	1.604	1.654	1.682
overige kosten	2.774	2.442	3.637	3.621	3.523
subtotaal	7.693	7.891	8.823	8.561	8.426
grondopbrengsten	-8.587	-8.148	-8.355	-7.705	-8.339
overige inkomsten	-3	-8	-52	-785	-79
subtotaal	-8.590	-8.156	-8.407	-8.490	-8.418
exploitatie saldo	-505	-493	-721	-914	-979
eindresultaat EW	-1.402	-758	-305	-843	-971
eindresultaat CW					-761
eindjaar project	2012	2015	2017	2017	2017

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.6 Badmintonpad



Badmintonpad

Ruimtelijke analyse

Op de plek waar de honk- en softbalaccommodatie Kinheim was gelegen, heeft de raad ingestemd met de bouw van een nieuwe VMBO-school, een sportgelegenheid en woningbouw. Het **Sterrencollege** is verhuisd naar de nieuwbouw Badmintonpad,. De combinatie met commerciële sport en een nieuwe badmintonhal voor de vereniging Duinwijck zijn nog in ontwikkeling.

De beoogde woontoren is in de commissievergadering op 23 april 2009 komen te vervallen. Hierdoor wordt het sportcluster in drie delen opgedeeld, te weten een cluster voor schoolsport, een voor een badmintonhal en een voor commerciële sport. Op de voormalige woonlocatie wordt thans gedacht aan de bestemmingen maatschappelijk, sport en dienstverlening voor zover geen geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet Geluidhinder (Wgh) te ontwikkelen met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Onderzocht wordt de mogelijkheid tot het verplaatsen van de duivensportvereniging de Snelvlieger (in combinatie met de commerciële sport).

Het architectenbureau Mecanoo, dat ook de school heeft ontworpen, heeft het Definitief Ontwerp voor de openbare ruimte gemaakt. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden voor het ontwikkelen van de school, het sportcluster en de nog te handhaven bestaande functies (horecagelegenheid de Rotonde en de duivensportvereniging).

Status van het project

Met het Raadsbesluit 092/2007 is de grondexploitatie geopend. De bouwvergunning voor de school is verleend op 26 februari 2009. Op 31 januari 2011 is de school officieel geopend. Ongeveer 70% van de nieuwe openbare ruimte is in februari 2011 afgerond. De bestaande openbare ruimte rondom de badmintonhal blijft tot de nieuwbouw gehandhaafd. De uitvoering van de badmintonhal is opgeschort in afwachting van het beschikbaar krijgen van de hiervoor benodigde gelden.

Gymzalen

De bouw van de gymzalen is in 2011 afgerond.

Commerciële sport

Voor de commerciële sport wordt gesproken met P.G.M. Bakker Vastgoed, eigenaar van het gebouw Smile Sport. Door de afdeling Vastgoed is een grondaanbieding gedaan ten behoeve van een nieuwbouwwontwikkeling van de sportschool. Er is nog geen overeenstemming, in 2012 is de transactie niet uitgevoerd, gemeente is nog in gesprek met Bakker. De prognoses (verwerving en opbrengst gronduitgifte) zijn een jaar opgeschoven naar 2013. De eigenaar heeft goedkeuring gekregen op zijn ingediende QuickScan. Het plan past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Badmintonhal

Voor de nieuwbouw van Duinwijck wordt thans onderzocht welke uitgiftedevorm gewenst en haalbaar is voor beide partijen. Thans wordt in de grondexploitatie uitgegaan van een verwerving oude hal en uitgifte grond tbv de bouw (door Duinwijck) van een nieuwe hal. In de raad van 26 januari 2012 is de Motie Compensatie sportbesluit behandeld. Met de motie worden twee nieuwe financiële dekkingsbronnen gereserveerd. Naar aanleiding hiervan is de financiële haalbaarheid van de nieuwbouw voor de multifunctionele sporthal Duinwijck opnieuw onderzocht. Met de informatienota registratie kenmerk 2012/269542 zijn de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van de nieuwe sporthal aan uw raad gepresenteerd. Na afsluiten van het project VMBO-vernieuwt zal de multifunctionele sporthal, de verplaatsing van de commerciële sport en de hiermee samenhangende afronding van de openbare ruimte als een zelfstandig project worden uitgevoerd. Begin 2013 zal een apart krediet voor de realisatie van de multifunctionele sporthal worden aangevraagd.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 2,586 mln. tekort

Het verschil met het financiële resultaat van het MPG 2012 (verslechtering van ca. 0,2 miljoen euro) wordt verklaard door de langere looptijd van het project (rentelasten en uitstel gronduitgifte).

Risico's

De school en de gymzalen zijn inmiddels gerealiseerd. Voor realisatie van de multifunctionele sporthal en de verplaatsing van de commerciële sport worden afzonderlijke voorstellen ter besluitvorming voorgelegd. De opbrengsten van de bestemming kantoor of van de bestemming voor bijzondere doeleinden staan onder de huidige marktomstandigheden onder druk. Om deze reden worden de hiervoor genoemde opbrengsten als risico aangemerkt. Daarnaast is het programma naar beneden bijgesteld en zal een langere looptijd van het project door de rentelast het resultaat negatief beïnvloeden.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

In vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo).

VMBO	circa 16.804
Commerciële sport	circa 1.147
Badmintonhal	circa 2.364
Bijzondere doeleinden	circa 1.700 (voormalige woonlocatie, verlaagd ivm bestemmingsplan)

Bijdrage aan stedelijke programma's

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

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

A. Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Projectopdracht initiatief fase twee nieuwe VMBO-scholen		RB 243/2004	2004 218472	
Kredietaanvraag VMBO-scholen		RB 154/2004	2004 218244	
Definitiefase "Twee nieuwe VMBO-scholen": kredietaanvraag en deelprojecten		RB 252/2005	2005 239924	
Kredietaanvraag op basis van PvE "VMBO-Oost en -West", tevens afsluiten van de definitiefase		RB 125/2006	2006 245913	
Kredietaanvraag ontwerp en uitvoering project "Twee nieuwe VMBO-scholen"		RB 92/2007	2007 110747	
Besluit sportontwikkeling Badmintonpad Sterrencollege aan het Badmintonpad		RB 93/2007	2007 110748	
Aanvullend krediet, nieuwbouw VMBO		RB 103/2008	2008 91028	
Voortgang VMBO vernieuwt		Collegebesluit 2008/223080	2008 231608	
Voorstel ontwikkelingen Badmintonpad		Collegebesluit 2009/18273	2009 48014	

Complexnr: 157 Badmintonpad Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2007						
bedragen x eur 1000			per 2015	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	1372	243	1129				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	265	55	210				
3	Milieu onderzoek	6310	13	10	2				
4	Bodemsanering	6320	55	7	48				
5	Hoofdinfrastructuur	6530	803	782	21				
6	Bouwrijpmaken	6400	545	414	132				
7	Woonrijp maken	6520	847	281		566			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	999	920	38	20	21		
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	425	425					
13	Bijdrage aan derden	6510	130	130					
14	Overige uitgaven	6540	600	4	100	114	381		
Subtotaal 1 t/m 14			6.053	3.271	1.680	700	403		
OPBRENGSTEN									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-315		-315				
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-2.544	-1.844	-557	-143			
27	Bijdrage Provincie	8840	-459	-459					
30	Overige opbrengsten	8200	-1	-4					
Subtotaal 21 t/m 30			-3.320	-2.307	-872	-143			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			2.733	963	807	557	403		
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	261	-1	48	91	123		
41	Tijdelijk beheer	6100							
Subtotaal 40 t/m 41			261	-1	48	91	123		
Saldo uitgaven en opbrengsten			2.994	962	855	648	526		
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					1.817	2.465	2.991		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			2.586	tekort					

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

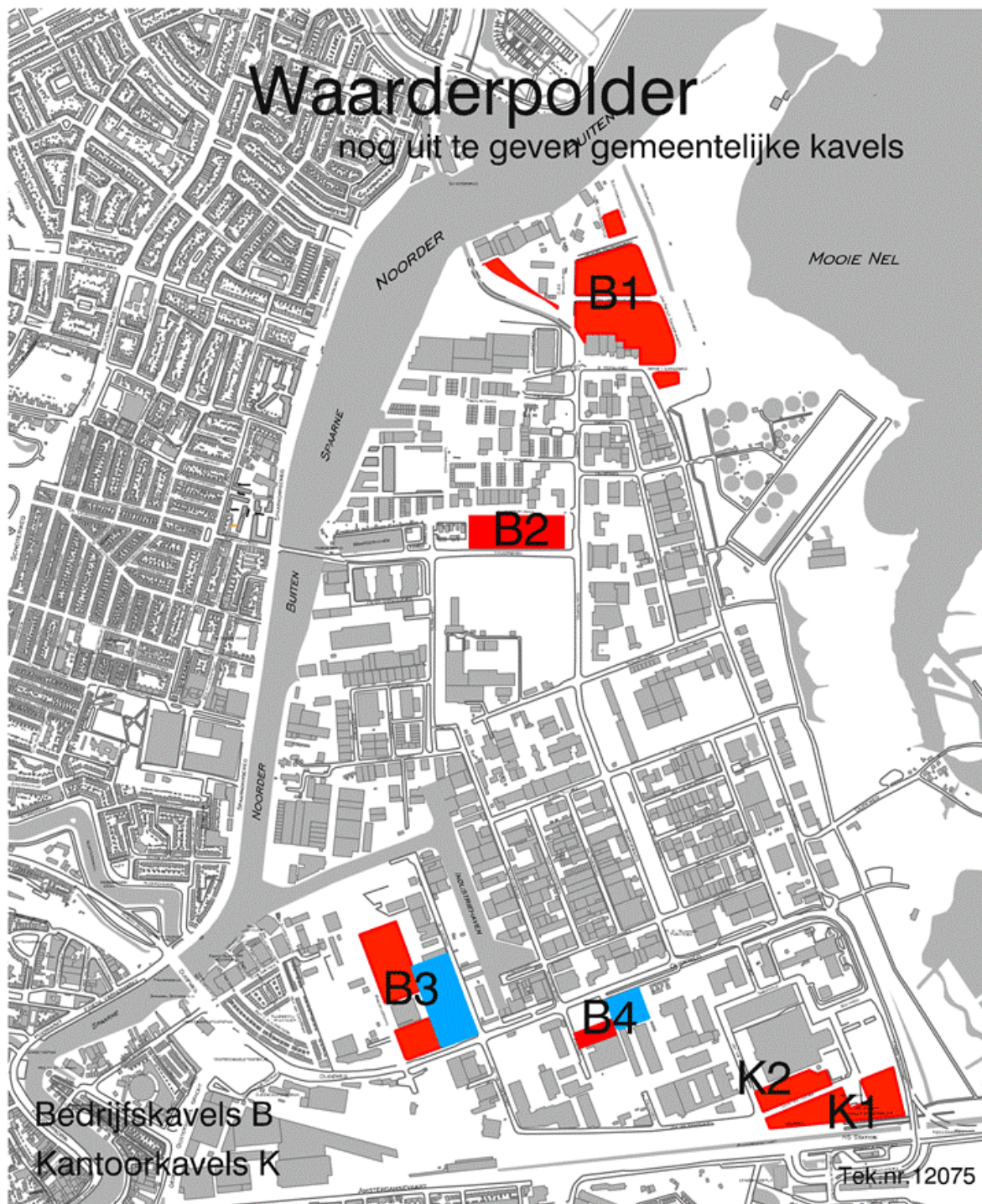
Project: 157 Badmintonpad

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	2.658	2.504	2.508	2.558	2.528
VTU	1.068	998	999	999	999
overige kosten	2.569	2.419	2.349	2.476	2.526
subtotaal	6.295	5.921	5.856	6.033	6.053
grondopbrengsten	-4.916	-2.860	-2.860	-2.860	-2.860
overige inkomsten	-225	-459	-460	-460	-460
subtotaal	-5.141	-3.319	-3.320	-3.320	-3.320
exploitatiesaldo	130	250	141	307	261
eindresultaat EW	1.284	2.852	2.677	3.020	2.994
eindresultaat CW					2.586
eindjaar project	2011	2013	2014	2015	2015

[Terug naar de inhoudsopgave](#)



3.7 Bedrijventerrein Waarderpolder



Bedrijventerrein Waarderpolder

Ruimtelijke analyse

In de Waarderpolder is lang een programma geweest: 'Herstructurering Waarderpolder', met twee actieve projecten, "Noordkop Waarderpolder" (Noord-Oost en Noord-West) en het voormalige EBH-terrein (Zuid-West). Thans zijn de voormalige deexploitatie drie zelfstandige exploitaties.

Op het bedrijvenpark Waarderpolder vinden vele werkzaamheden plaats, die geheel of gedeeltelijk vanuit de grondexploitatie worden gefinancierd. Het zwaartepunt van de werkzaamheden heeft in de afgelopen jaren gelegen in het noordoosten, ook wel Noordkop Waarderpolder genoemd.

Het noordwesten, van het Waarderveld tot het voormalige Rids-terrein en in het zuidwesten van de Waarderpolder, de Nieuwe Energie en Minckelersweg.

Hieronder een beknopt overzicht van de activiteiten die hebben plaatsgevonden of die in de komende jaren zullen worden uitgevoerd in de exploitaties.

Algemeen

De grondverkoop in Waarderpolder heeft veel last van de crisis. In 2012 zijn er weinig gronden verkocht. Op de Waarderpolder is het graszaadscenario van toepassing. Alleen noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd. Pas als gronden worden verkocht zullen de projecten woonrijp worden afgerond. De verkoop zal aantrekken wanneer het voor de bedrijven eenvoudiger wordt om financiering krijgen. In de Waarderpolder wordt de kwaliteit van het gebied bewaakt en waar nodig verbeterd. De gemeente participeert al enige jaren in het Parkmanagement samen met het georganiseerde bedrijfsleven. De Waarderpolder heeft mede dankzij Parkmanagement landelijk gezien een relatief laag niveau van leegstand en een prima vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven.

Ook de Industriekring Waarderpolder (IKH) en de goede samenwerking daarmee, dragen flink bij aan het succes van de Waarderpolder. Het bedrijventerrein op peil houden zorgt er voor dat nieuwe revitalisering niet of minder nodig is.

De nieuwe Fly-over bij station Spaarnwoude heeft duidelijk een positief effect op de Waarderpolder. Gemerkt wordt dat de belangstelling voor kavels bij de Oudeweg is toegenomen.

Wel is het zo dat vanwege het bestemmingsplan uit 2010 op de rooilijn minimaal 12 meter hoog moet worden gebouwd. Nieuwe kantoormeters op bovenverdiepingen zijn op dit moment moeilijk zelf te vullen of te verhuren.

Noord-Oost, complex 005

Dit gebied is een project en wordt apart beschreven.

Noord-West, complex 007

De aanleg van de Schagerbrug, een onderdeel van het deelprogramma Bereikbaarheid Waarderpolder, is in mei 2009 geopend. Eerder was al het Rids-terrein gesaneerd met een leeflaag. De laatste investeringen in de noordwestelijke hoek hebben nog betrekking op het Waarderveld en op het diepe grondwater vervuiling van 'Ridsterrein'. Het bouwrijp maken van het Waarderveld is inmiddels voor een heel groot deel gereed. Het woonwagenveld blijft, totdat de laatste standplaats niet meer wordt bewoond. De rest van het Waarderveld wordt verkocht en bebouwd. In de planning is een nieuwe doorsteek vanaf de Industrieweg naar de Waarderveldweg opgenomen, zodat bij de entrees van de (uitbreiding) Waarderhaven en het Waarderveld de veiligheid voor de bewoners toeneemt. De oorspronkelijke grondwatersanering Rids zal niet zodanig worden uitgevoerd.

De verontreiniging zal zolang als dat nodig is in de gaten worden gehouden. Het gebied ten noorden van de Schoterbrug is gedeeltelijk in het projectplan Waarderpolder Noordkop betrokken en dit deel zal samen met het deelgebied Noord-Oost worden gerevitaliseerd.

Zuid-West (EBH), complex 010

In de omgeving van de Minckelersweg zijn de omvangrijke bodemsaneringen afgerond.

De aanleg van een grondwaterbeheerssysteem teneinde het vervuilde diepere grondwater in het gebied langdurig te kunnen beheersen, is inmiddels geïnstalleerd. Door het gemeentebestuur is besloten om Spaarnelanden NV te verplaatsen naar de Lelyweg 51.

De feitelijke verplaatsing wordt door Spaarnelanden NV zelf uitgevoerd. Het huidige terrein aan de Oudeweg wordt een nieuwe ontwikkellocatie, waarbij nog enkele opstallen nog een periode worden hergebruikt.

Financieel resultaat

De financiële resultaten worden weergegeven bij de exploitaties 005, 007 en 010.

Kwantitatief resultaat

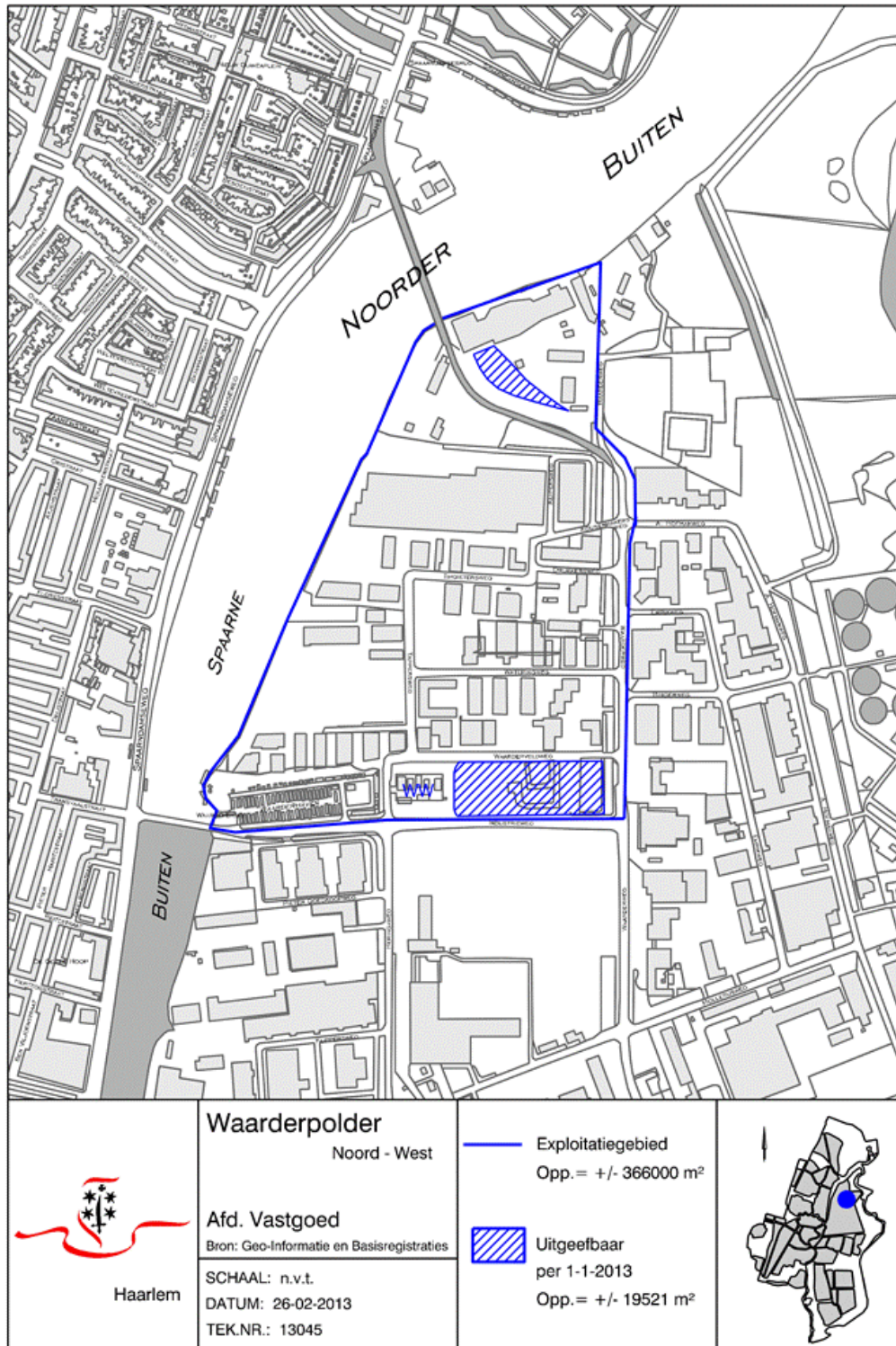
Op grond van belangrijke aanbevelingen uit de BBV is complex 098 geliquideerd. De voormalige deelcomplexen 005, 007 en 010 zijn voortgezet als zelfstandige complexen.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Ruud Meijer (511)5053 r.meijer@haarlem.nl

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.7.1 Complex 007: Waarderpolder Noord-West



Waarderpolder Noord-West

Ruimtelijke analyse

Dit gebied is gerevitaliseerd tot hoogwaardig bedrijventerrein.

Status van het project

Twee onderdelen van het programma 'Bereikbaarheid Waarderpolder', de Schoterbrug en de Oostweg zijn in 2009 opgeleverd. Voor de revitalisering van dit deel van de Waarderpolder 'Noord-West' is het oorspronkelijke doel nagenoeg bereikt. Er blijven daarvan nog enkele belangrijke activiteiten over.

- Het bouwrijp maken (ophogen laatste deel) en bestraten van het Waarderveld;
- De aanleg van een nieuwe verbindingsweg tussen de Industrieweg en de Waarderveldweg;
- Realiseren systeem voor het monitoren van het grondwater van de Rids-vervuiling.

De ontwikkelingen op het Waarderveld werden eerder vertraagd vanwege onduidelijkheid over het woonwagenkamp. Er is gekozen voor een uitsterfconstructie, wat duidelijkheid heeft gebracht. Door middel van natuurlijk verloop komt dit deel van het Waarderveld op termijn beschikbaar als bedrijfsgrond. Het grootste deel van het Waarderveld is in 2010 grotendeels opgehoogd. Eén deel, nabij de Waarderweg/Industrieweg, is nog niet opgehoogd. Dit wordt gedaan met grondpartijen die elders in de Waarderpolder vrijkomen en een gelijke of betere milieukwaliteit bezit. Het ophogen gaat hierdoor trager maar wel met minder kosten.

De diepe grondwatervervuiling van de Rids in het noordelijk deel van Noord-West, ter hoogte van de Schoterbrug, blijft een aandachtspunt. Daadwerkelijk saneren is zeer kostbaar en het naar boven halen van de vervuiling zou flinke risico's voor de lucht (dus mens) betekenen. Bijna alle grond is gesaneerd en voorzien van een leeflaag. Voor de komende decennia zullen er kosten zitten aan het monitoren van de verontreiniging. Deze kosten zijn jaarlijks, doch er kan ook sprake zijn van 'opsparen' van het budget van enkele jaren, waarna er sprake is van een piek in de kosten. Noodzakelijk is een jaarlijks bedrag in het IP, eventueel in combinatie met een fonds. In 2013 moet dit gestalte krijgen. Belangrijk is daarbij dat de kennis over deze zware verontreiniging (in relatie tot een veranderende organisatie) op een goede wijze geborgd wordt. De Rids grondwater verontreiniging levert voor de uitgifte van de resterende kavels geen belemmering op.

In het nieuwe bestemmingsplan Waarderpolder 2010 zijn de openbare ruimtes langs het Spaarne niet meer opgenomen. Eerder is al aangegeven dat de geplande brug over de insteekhaven (nabij het INOG-terrein) niet meer wordt uitgevoerd.

Nieuwe revitalisering

In 2011 heeft de provincie Noord-Holland een subsidie toegezegd voor de herstructurering van het terrein van 1,4 hectare van de firma Bottelier. Dankzij deze toezegging wordt er met het bedrijf gesproken over revitalisering. Doel is saneren van het terrein en toename van de werkgelegenheid. Middels revitalisering de zware milieucategorie 'inruilen' voor bedrijven uit de lichtere milieu categorieën. Bottelier is inmiddels in gesprek met derden voor de aankoop van bouwgrond. De oriënterende fase is bijna voorbij en daarna zal blijken of partijen afspraken kunnen maken.

Een voorwaarde voor het ontvangen van deze Hirb subsidie is een eigen bijdrage van de gemeente in de kosten van de revitalisering.

De subsidie voor Fysieke verbeteringen is 50% van de noodzakelijke, rechtstreeks aan de uitvoering van het project toe te rekenen kosten, minus 50% van de inkomsten die met de activiteit gerealiseerd worden. Zodra de gesprekken (concept) afspraken leiden wordt bekend hoe groot het gemeentelijk aandeel van de kosten is. De Raad zal dan gevraagd worden een krediet voor deze kosten beschikbaar te stellen.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,248 mln. opbrengst

Het geprognosticeerd eindresultaat van de exploitatie Waarderpolder Noord-West is per 1 januari 2013 een opbrengst van ca. 0,25 miljoen euro. Dit is een verslechtering van ruim 1,2 miljoen ten opzichte van de prognose op 1 januari 2012. Mede vanwege de liquidatie van de verzamelexploitatie 098 is het risico ten aanzien van een langere uitgifteduur voor de kavels, verder in exploitatie 007 verwerkt.

In 2010 werd al gemeld dat het tekort op 1 januari 2009 van 4,7 miljoen euro was omgeslagen naar een opbrengst van 1 miljoen euro. De belangrijkste oorzaak van de financiële verbetering toen was het wegvallen van de kosten voor de brug over de insteekhaven. Daarnaast was er geen sprake meer van de (eerder geprognosticeerde) bijdrage voor het verplaatsen van de woonwagens. In de openbare ruimte rond het kamp moeten nog wel enkele aanpassingen plaatsvinden.

Risico's

Het project heeft een gemiddeld risico. Het risico is door de crisis wel toegenomen ten opzichte van eerdere MPG's. De uitgifte van kavels wordt nog altijd door de crisis sterk vertraagd. Er rust een rentecomponent op reeds gerealiseerde werk. Haarlem is voor bedrijven aantrekkelijk als vestigingsplaats en de verwachting is dat dit zo blijft. De leegstand is in de Waarderpolder relatief laag te noemen. Dankzij de inzet van Parkmanagement, de borging ervan in het ondernemersfonds en de investeringen in de bereikbaarheid, blijft de Waarderpolder een aantrekkelijke vestigingsplaats. Alle kavels zullen naar verwachting worden afgenomen, maar later dan oorspronkelijk gepland.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden. Beheerssysteem diepe grondwater.

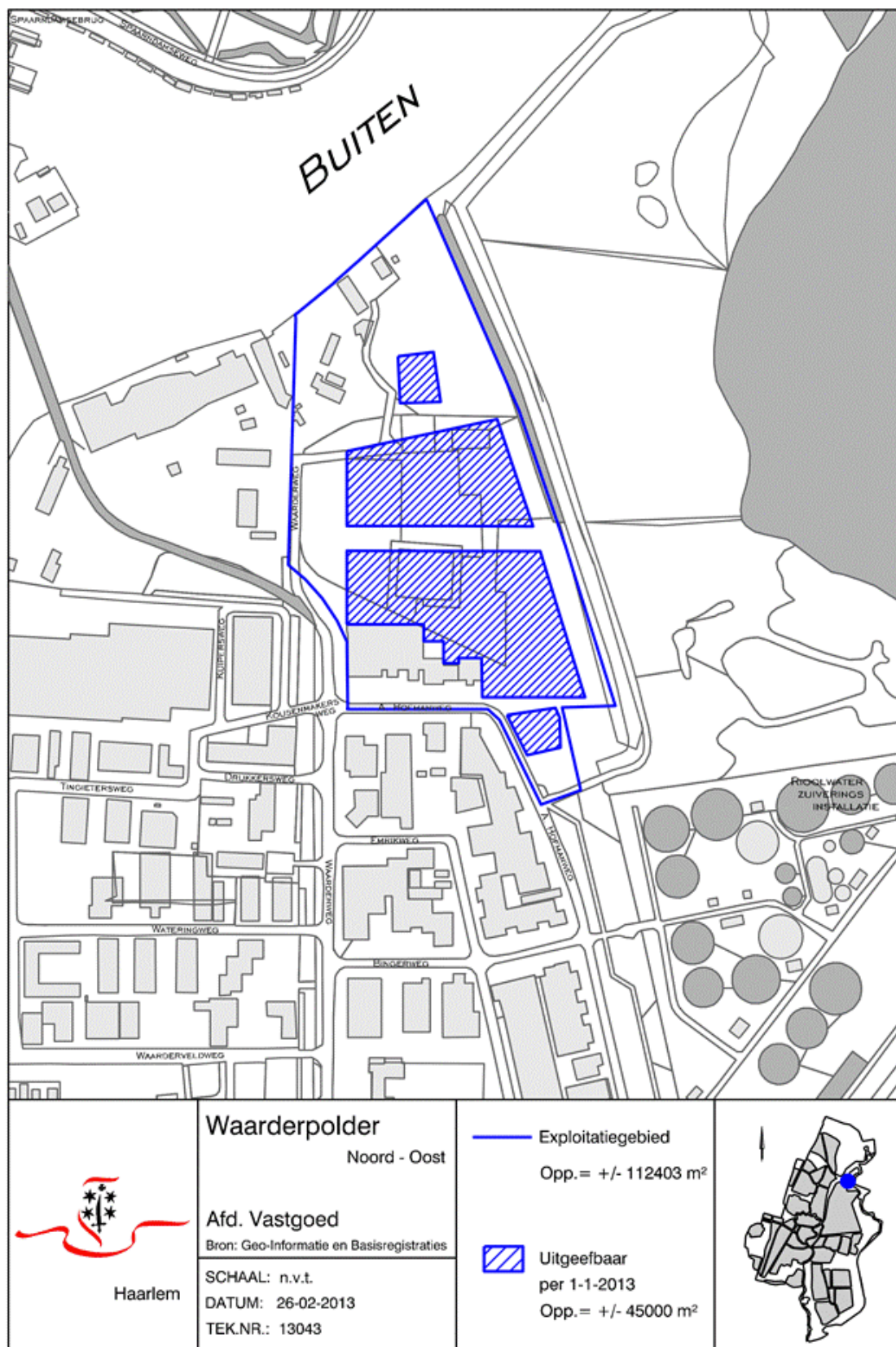
Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Ruud Meijer (511)5053 r.meijer@haarlem.nl

007 Waarderpolder, revit. Noord-West				Loopjaar GrEx 2013				
Grondexploitatie per 1 januari 2013				Start exploitatie 1-1-2002				
		per 2020	31-12-2012					
		Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Verwerving	6000	358	358				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	603	603				
3	Milieu onderzoek	6310	339	289	50			
4	Bodemsanering	6320	1743	363				1380
6	Bouwrijpmaken	6400	865	550				274
7	Woonrijpmaken	6520	3.807	2.645	272	326		564
8	VTU, Planontwikkeling	1001	2.130	1.882				248
9	Dotatie Omslagfonds	8500	144	20				124
Subtootaal 1 t/m 14		9.989	6.710	328	351	5	5	2.590
OPBRENGSTEN								
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-9.093	-4.349				
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-363	-363				
27	Bijdrage Provincie	8840	-246	-246				
28	Bijdrage Rijk	8820	-1.432	-1.432				
30	Overige opbrengsten	8200	-833	-833				
Subtootaal 21 t/m 30		-11.968	-7.224					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-1.979	-515	328	351	5	5	2.590
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	1.314	510	15	32	51	57
41	Tijdelijk beheer	6100	298	298				
Subtootaal 40 t/m 41		1.613	809	15	32	51	54	57
Saldo uitgaven en opbrengsten		-366	294	342	383	56	59	2.647
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				636	1.019	1.076	1.135	3.782
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		-248	opbrengst					

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.7.2 Complex 010: Waarderpolder Zuid-West (EBH)



Waarderpolder Zuid-West (EBH)

Ruimtelijke analyse

Het project "Waarderpolder revitalisering Zuid-West", voormalig het 'EBH-terrein', betreft het geschikt maken van dit gebiedsdeel voor uitgifte als bedrijfsterrein.

Status van het project

De gronden in dit gebied zijn al enkele jaren voor een groot deel bouwrijp. Het gebied ten westen van de Minckelersweg is bestemd voor het Nieuwe Energie plangebied 1 en 2.

Hierop is de overeenkomst met Fortress van toepassing. Deze overeenkomsten worden niet nagekomen, waarover gesprekken gaande zijn. Ten oosten van de Minckelersweg is het noordelijke deel aan het water, dat doorloopt tot aan de Lelyweg 51, bestemd voor de nieuwe huisvesting van Spaarnelanden. Het bouwrijp maken is in 2011 grotendeels uitgevoerd en in 2012 is de sanering van de grond uitgevoerd. Daarna is door Spaarnelanden met de nieuwbouw aangevangen. De grond wordt in 2013 in erfpacht uitgegeven om de afspraak daarover uit het convenant van de verzelfstandiging na te komen. Spaarnelanden wil naast de ruil ook extra grond in erfpacht nemen. De gemeente dient conform het contract met Spaarnelanden de kosten van de bodemsanering en sloop van de opstallen van de oudbouw te dragen. De intentie is enkele opstallen vooralsnog niet te slopen, om nog een periode te gebruiken als bijvoorbeeld gemeentewerf.

De EBH diepe grondwatersanering is in 2009 niet uitgevoerd in verband met een technisch conflict met de aannemer. Er is door derden hoger beroep in gesteld tegen de uitspraak van de rechter. De afdeling Milieu heeft inmiddels een ander systeem dan het Radial Collector Well systeem laten installeren, namelijk grondwater beheerssysteem met zes verticale deepwells. De deepwells onttrekken grondwater tussen 5 en 12 m onder het maaiveld. Aangezien de bronnen van de grondwaterverontreiniging nog aanwezig zijn in de ondergrond van het voormalige EBH-terrein heeft de beheersmaatregel - in principe - een eeuwig durend karakter (minimaal vijftig jaar). Het onttrokken grondwater is ernstig verontreinigd en wordt via een zuivering aan de Minckelersweg geloosd op het riool. De aanwezige grondwaterverontreiniging belemmert de verdere ontwikkeling van maaiveld niet. Wel zal een jaarlijks bedrag nodig zijn voor beheersing (monitoring) en in bedrijf houden van het systeem. Er zullen jaren zijn waarin meer en jaren waarin minder wordt uitgegeven. Een IP post, eventueel in combinatie met een fonds, zal noodzakelijk zijn om de kosten te dragen (de besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden). De nadere uitvoering zal door de Afdeling Milieu worden geregeld. Belangrijk is dat de kennis over deze zware verontreiniging (ook in een veranderende organisatie) voldoende blijft geborgd.

De bouwrijp gemaakte en nog te maken grond is voor de verkoop beschikbaar. Door de economische crisis en de uitgifte eis dat op elke 1.000 vierkante meter kavel minimaal 8 arbeidsplaatsen moeten worden gerealiseerd, is dit gebied nog niet verkocht. Met de arbeidsplaatsen eis zet de gemeente op het creëren van zoveel mogelijk arbeidsplaatsen (langzamere uitgifte wordt daarbij geaccepteerd). Het herstel van de economie duurt langer dan verwacht. Banken financieren nog weinig en vragen grote(re) zekerheden. Er moet daardoor veel meer eigen geld in een ontwikkeling worden gestopt dan voorheen. Zodra de banken de eigen positie in voldoende mate in beeld hebben en de rust terugkeert op de financiële markt, zal er naar verwachting ook een verbetering zijn in het aantal gronduitgiftes. In verband hiermee zijn in dit MPG opbrengsten naar achteren gefaseerd.

In het gebiedsdeel bestaan de investeringen die nog gemaakt dienen te worden uit de sanering en monitoring van het grondwater, het gedeeltelijk bouw- en woonrijp maken, eventueel nog nader te bepalen zijwegen, bodemsanering en de sloop van opstallen op het terrein van Spaarnelanden.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 2,588 mln. Opbrengst

Het geprognosticeerd eindresultaat van de exploitatie Waarderpolder Zuid-West is per 1 januari 2013 een opbrengst op van ca. 2,6 miljoen euro. Dit is een verslechtering van 2,5 miljoen. Het verschil in geprognosticeerd eindresultaat per 1 januari 2013 t.o.v. 1 januari 2012 is met name veroorzaakt door de

vertraagde binnenkomst van de subsidie en de wijziging in het graszaadscenario. Mede vanwege de liquidatie van de verzamelexploitatie 098 is het risico ten aanzien van een langere uitgifteduur voor de kavels, nu verder in exploitatie 010 verwerkt.

Risico's

Het betreft een project met een gemiddeld risico. Het risico is vanaf 2008 door de crisis toegenomen. De uitgifte van kavels is flink vertraagd. Door de rentecomponent over het reeds gerealiseerde werk wordt de netto opbrengst lager. De leegstand in de Waarderpolder is relatief laag. Naar verwachting zullen alle kavels worden afgenomen, maar op een later tijdstip dan oorspronkelijk gepland.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden. Beheerssysteem diepe grondwater.

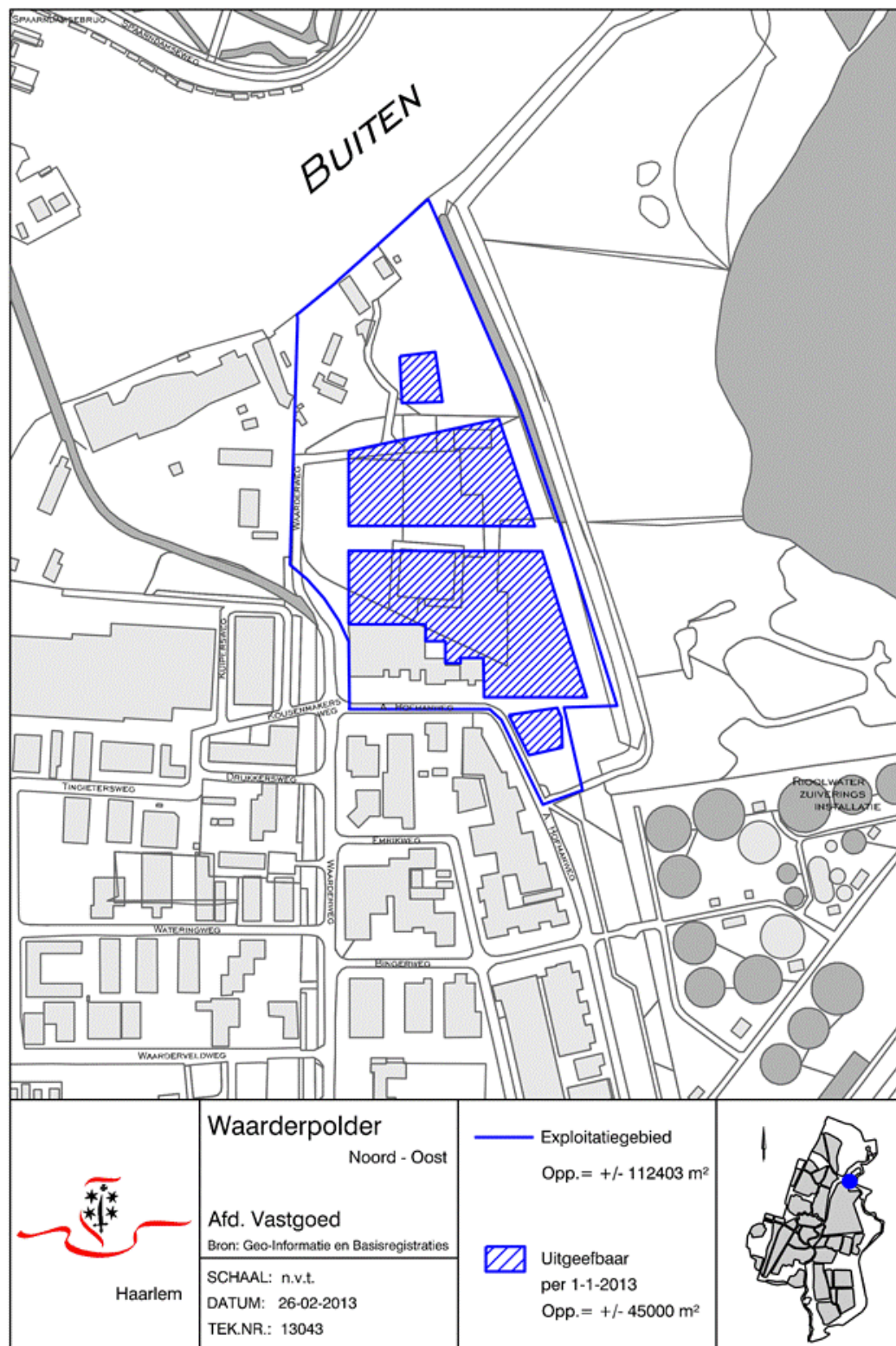
Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Ruud Meijer (511)5053 r.meijer@haarlem.nl

010 Waarderpolder, revit. Z-W (EBH) Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitatie 1-1-2002					
		per 2020	31-12-2012					
		Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN								
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	57	57				
4	Bodemsanering	6320	7.692	5.919	300	300		1.173
5	Hoofdinfrastructuur	6530	1.265					1.265
6	Bouwrijpmaken	6400	7.012	2.675				4.337
8	VTU, Planontwikkeling	1001	3.641	1.316	200	160		1.965
9	Dotatie Omslagfonds	8500	495	155				340
Subtotaal 1 t/m 14		20.163	10.123	500	460			9.080
OPBRENGSTEN								
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-22.262	-4.788				
27	Bijdrage Provincie	8840	-2.511	-1.151	-1.360			
28	Bijdrage Rijk	8820	-1.647	-1.647				
29	Bijdrage derden	8900	-157	-157				
30	Overige opbrengsten	8200	-991	-991				
Subtotaal 21 t/m 30		-27.567	-8.733	-1.360				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-7.404	1.389	-860	460			9.080
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	4.063	1.620	126	90	117	123
41	Tijdelijk beheer	6100	-482	-482				
Subtotaal 40 t/m 41		3.581	1.137	126	90	117	123	129
Saldo uitgaven en opbrengsten		-3.823	2.527	-734	550	117	123	9.209
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				1.793	2.343	2.460	2.583	11.792
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		-2.588	opbrengst					

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.7.3 Complex 005: Waarderpolder Noord-Oost (Noordkop)



Waarderpolder Noord-Oost (Noordkop)

Ruimtelijke analyse

Het project ‘Waarderpolder revitalisering Noord-Oost’, ook wel ‘Noordkop Waarderpolder’ genoemd, betreft het bouwrijp maken van dit gebiedsdeel ten behoeve van uitgifte voor bedrijfsdoeleinden. Daarna wordt het terrein woonrijp gemaakt. In het project is enige overlap met Noord-West.

Status van het project

De uitvoering van het project is onderverdeeld in een tweetal fasen. In de eerste fase is eind 2009 circa 25.000 vierkante meter bouwrijpe bedrijfsgrond opgeleverd. In de tweede tevens de laatste fase wordt eind 2013 circa 20.000 vierkante meter grond bouwrijp opgeleverd.

Voor de uitvoering van de tweede fase is in 2012 krediet aangevraagd en gekregen.

Het grootste deel van het krediet wordt besteed aan de bijdrage voor realisatie van de watergang door de Waarderpolder en het nieuwe wegennet. Het restant is nodig voor het te verkopen gebied. Na het voltooien van de tweede fase, is in dit gebied totaal 45.000 vierkante meter (4,5 ha) aan bedrijfsruimte beschikbaar. Na uitgifte en bebouwing van deze gronden wordt de openbare ruimte verder ingericht. De verkoop van bedrijfsgronden stagneert door de crisis. Banken vragen bij financiering grote(re) zekerheden dan voorheen. Financieren van nieuwbouw is hierdoor zeer lastig.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 3,663 mln. tekort

In 2010 is een verbetering geweest, namelijk een vermindering van het tekort met 3,4 miljoen euro over 2009 gemeld. Dit kwam door een forse besparing op de bodemsanering van de eerste fase en het vervallen van de investering nabij de noordoever. Mede vanwege de liquidatie van de verzamelexploitatie 098 is het risico ten aanzien van een langere uitgifteduur voor de kavels, nu verder in exploitatie 005 verwerkt. Het resultaat van de exploitatie Waarderpolder 005 Noord-Oost levert contant op 1 januari 2013 een tekort op van ca. 3,6 miljoen euro, een verslechtering van 1,5 miljoen euro ten opzichte van 1 januari 2012.

Risico's

Het betreft een project met een gemiddeld risico. Het risico is vanaf 2008 door de crisis toegenomen. De uitgifte van kavels is flink vertraagd. Door de rentecomponent over het reeds gerealiseerde werk wordt de netto opbrengst lager. De leegstand in de Waarderpolder is relatief laag. Naar verwachting zullen de kavels worden afgenomen, maar op een later tijdstip dan oorspronkelijk gepland. Het minimum aantal arbeidsplaatsen (8 per 1.000 m² uit te geven kaveloppervlak) blijft voor kopers van toepassing, waardoor er geen gemeentegrond wordt verkocht voor functies waar weinig of geen mensen werken. Dit beleid leidt tot een langzamere uitgifte van gemeentegrond, maar zal op de lange termijn wel meer arbeidsplaatsen in de Waarderpolder opleveren.

In 2006 is door de provincie een HIRB-subsidie (Herstructureren en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen) toegekend met een maximum van 1,5 miljoen euro. Het is een z.g. ‘tekort subsidie’, wat in deze exploitatie het geval is. Een voorschot van de subsidie is betaald in januari 2010. Verwacht wordt dat in 2013 het restant wordt verkregen. De definitieve uitkering zal op basis van een accountantsverklaring plaatsvinden. Daarbij gaat de provincie uit van de werkelijke kosten. Gezien het feit dat het aantal vierkante meters aan bedrijfsgrond dat geproduceerd wordt kleiner wordt dan oorspronkelijk begroot, wordt rekening gehouden met minder subsidie dan oorspronkelijk toegekend.

Er is nog een aantal beperkte onzekerheden over, zoals de aanleg van een drietal duikers, het aanbrengen van een waterkering. Doordat de einduitvoering verder definitief is en voor een groot deel ook aanbesteed, zijn de kosten die samenhangen met genoemde onzekerheden begroot binnen de grondexploitatie. In het werk zijn wel nog enkele tegenvallers geweest. Zo is meer asbest aangetroffen dan op grond van onderzoeken werd verwacht, waardoor het werk eind 2012 heeft stilgelegen. Daarna is begin 2013 gestart met het opruimen van een historische stortplek van afvalstoffen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (ca. 4,5 hectare, oorspronkelijk ca. 6), aanleg nieuwe infrastructuur (wegen, fietspad) en een watergang.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Ruud Meijer (511)5053 r.meijer@haarlem.nl

005 Waarderpolder, revit. Noord-Oost Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002					
		per 2018 To totaal	31-12-2012 Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN								
3 Milieu onderzoek	6310	22	22					
4 Bodemsanering	6320	548	277	271				
6 Bouwrijpmaken	6400	5.981	2.779	3.202				
7 Woonrijpmaken	6520	1.892		170				
8 VTU, Planontwikkeling	1001	2.841	2.020	307	69			445
9 Dotatie Omslagfonds	8500	293						293
Subtotaal 1 t/m 14		11.578	5.098	3.951	69			738
OPBRENGSTEN								
23 Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-10.487	-1.067					
27 Bijdrage Provincie	8840	-1.000	-486	-515				
28 Bijdrage Rijk	8820	-27	-27					
30 Overige opbrengsten	8200	812	812					
Subtotaal 21 t/m 30		-10.701	-767	-515				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		877	4.331	3.436	69			738
EXPLOITATIE								
40 Rente vreemd vermogen	6600	3.903	1.034	275	460	487	511	537
41 Tijdelijk beheer	6100	128	128					
Subtotaal 40 t/m 41		4.032	1.162	275	460	487	511	537
Saldo uitgaven en opbrengsten		4.908	5.494	3.711	529	487	511	1.275
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				9.204	9.733	10.219	10.730	12.005
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		3.663	tekort					

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst Project: 005 Waarderpolder Noord Oost					
Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	11.949	7.455	8.255	8.255	8.444
VTU	3.912	2.949	2.536	2.536	2.841
overige kosten	760	305	294	294	293
subtotaal	16.621	10.709	11.085	11.085	11.878
grondopbrengsten	-13.688	-9.535	-11.536	-11.549	-10.674
overige inkomsten	-179	-179	-230	-229	-27
subtotaal	-13.867	-9.714	-11.766	-11.778	-10.701
exploitatie saldo	1.776	5.108	3.662	3.562	3.731
eindresultaat EW	4.530	6.103	2.981	2.869	4.908
eindresultaat C W					3.663
eindjaar project	2012	2012	2017	2017	2017

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.8 Complex 028: FUCA Leidsebuurt

Ruimtelijke analyse

Het project consolidatie FUCA bestaat uit drie projecten. Het betreffen de FUCA Amsterdamse buurt, de FUCA Leidsebuurt en de exploitatie Wisselwoningen. De samenhangende factor is het programma voor woningen met funderingsproblemen. De houten palen fundering is ernstig aangetast door een bacterie. Hierdoor verzakken de huizen onder andere. Het FUCA-programma bestaat uit deelprojecten met betrekking tot sloop, nieuwbouw en renovatie. Het project Wisselwoningen betreft woningen, die worden ingezet als tijdelijke huisvesting voor huishoudens, waarvan de woningen worden aangepakt.

Status van het project

Na het herstellen van 900 woningen en het slopen en nieuw bouwen van ca. 300 woningen werden in de laatste jaren 7 nieuwbouwprojecten voorbereid en grotendeels uitgevoerd. Op dit moment zijn 2 laatste projecten in uitvoering, namelijk de renovatie en de verkoop van Westergracht 47-59 en de verkoop en ontruiming van de Ruychaverstraat 20-36.

In 2012 is besloten de panden Westergracht 53-47 te herstellen tot het niveau van het bouwbesluit (RB 2012 61212). De panden zijn eind dit jaar per openbare inschrijving te koop aangeboden. Indien het college besluit tot verkoop zal levering in 2013 plaatsvinden. De panden Ruychaverstraat 20-36 zijn verkocht. Voor afronding van het project Ruychaverstraat en de afsluiting van de grondexploitatie is een krediet aangevraagd. De gemeente is overgegaan tot sloop van de panden en zal in 2013 saneren.

De sloop/nieuwbouwlocatie Amsterdamsevaart 46-60/Vaartstraat 2 is overgeboekt naar Vastgoedbeheer. De panden die in het deelproject wisselwoningen waren opgenomen, zijn conform de Nota optimalisering grotendeels in 2005 afgestoten. De laatste wisselwoning is in 2008 afgestoten.

De complexen 027 en 029 zijn afgerond en worden geliquideerd. De lopende projecten van complexen 028 zullen naar verwachting in 2013 afgerond worden.

Financieel resultaat

Complex 028 (Leidsebuurt)

MPG 2013: € 1,428 mln. tekort

Complex 027(FuCa Amsterdamse buurt) zal worden geliquideerd in 2013.

Eindresultaat per 1 januari 2013: € 1.534.479,-- tekort.

Complex 029 (FuCa Wisselwoningen) zal worden geliquideerd in 2013.

Eindresultaat per 1 januari 2013: € 834.035,-- opbrengst

Risico's

De opbrengsten van de laatste projecten zijn nog niet gegarandeerd. Door de crisis, de verslechtering van de woningmarkt en financieringsproblemen bij kopers en ontwikkelaars kunnen projecten vertragen. Uiteindelijk kan het er zelfs toe leiden, dat projecten geen doorgang zullen vinden. Dit alles kan consequenties hebben voor het resultaat van de grondexploitatie.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Dit project is gericht op de vernieuwing van de gebieden met funderingsproblemen in de Amsterdamse buurt en de Leidsebuurt. De vernieuwing die is ingezet, voorkomt achteruitgang van de genoemde wijken.

Bijdrage aan stedelijke programma's

De FUCA-exploitaties dragen bij tot het programma Stadsvernieuwing en Leefbaarheid.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

A. Jansen a.jansen@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Kredietaanvraag diverse projecten FUCA	Definitiefase	RB 183/2005	2005 240468	
Kredietaanvraag voorschot uitvoering nieuwbouw funderingsaanpak	Realisatiefase	RB 241/2006	2006 245725	
Kredietaanvraag kosten fundering- en cascoherstel diverse panden in de Oude Amsterdamse buurt in het kader van FUCA Haarlem-Oost	Realisatiefase	009/2004	2004 218517	
Kredietaanvraag diverse projecten FUCA	Realisatiefase	183/2005	2005 240468	
Aanvullende kredietaanvraag sloop en sanering van 14 bestaande woningen aan de Herensingel	Realisatiefase	106/2005	2005 239917	
Krediet Fundering casco herstel Westergracht 47-59	Realisatiefase		2011 289232	
Aankoop Westergracht 51 rd	Realisatiefase		2011 139165	
Verkoop van 12 appartementen Westergracht 47 t/m 59 na funderings- en cascoherstel	Realisatiefase		2011 289264	
Verkoop Ruychaverstraat 20-36	Realisatiefase		2012 211950	
Afronding projecten funderingsaanpak	Realisatiefase		2012 61212	
Krediet sloop en sanering Ruychaverstraat en funderingsherstel Westergracht 47-59	Realisatiefase		2012 394383	

027: FUCA Amsterdamse Buurt Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1000			per 2012	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	11.888	11.888					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	728	728					
4	Bodemsanering	6320	0	0					
6	Bouwrijpmaken	6400	1.096	1.096					
7	Woonrijpmaken	6520	5	5					
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.000	1.000					
13	Bijdrage aan derden	6510	278	278					
14	Overige uitgaven	6540	3	3					
Subtotaal 1 t/m 14			14.997	14.997					
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-10.005	-10.005					
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-3.694	-3.694					
26	Bijdrage Gemeente	8800	-1.842	-1.842					
28	Bijdrage Rijk	8820	-108	-108					
30	Overige opbrengsten	8200	-32	-32					
Subtotaal 21 t/m 30			-15.681	-15.681					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-684	-684					
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	2.128	2.128					
41	Tijdelijk beheer	6100	91	91					
Subtotaal 40 t/m 41			2.219	2.219					
Saldo uitgaven en opbrengsten			1.534	1.534					
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow									
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			1.534	tekort					

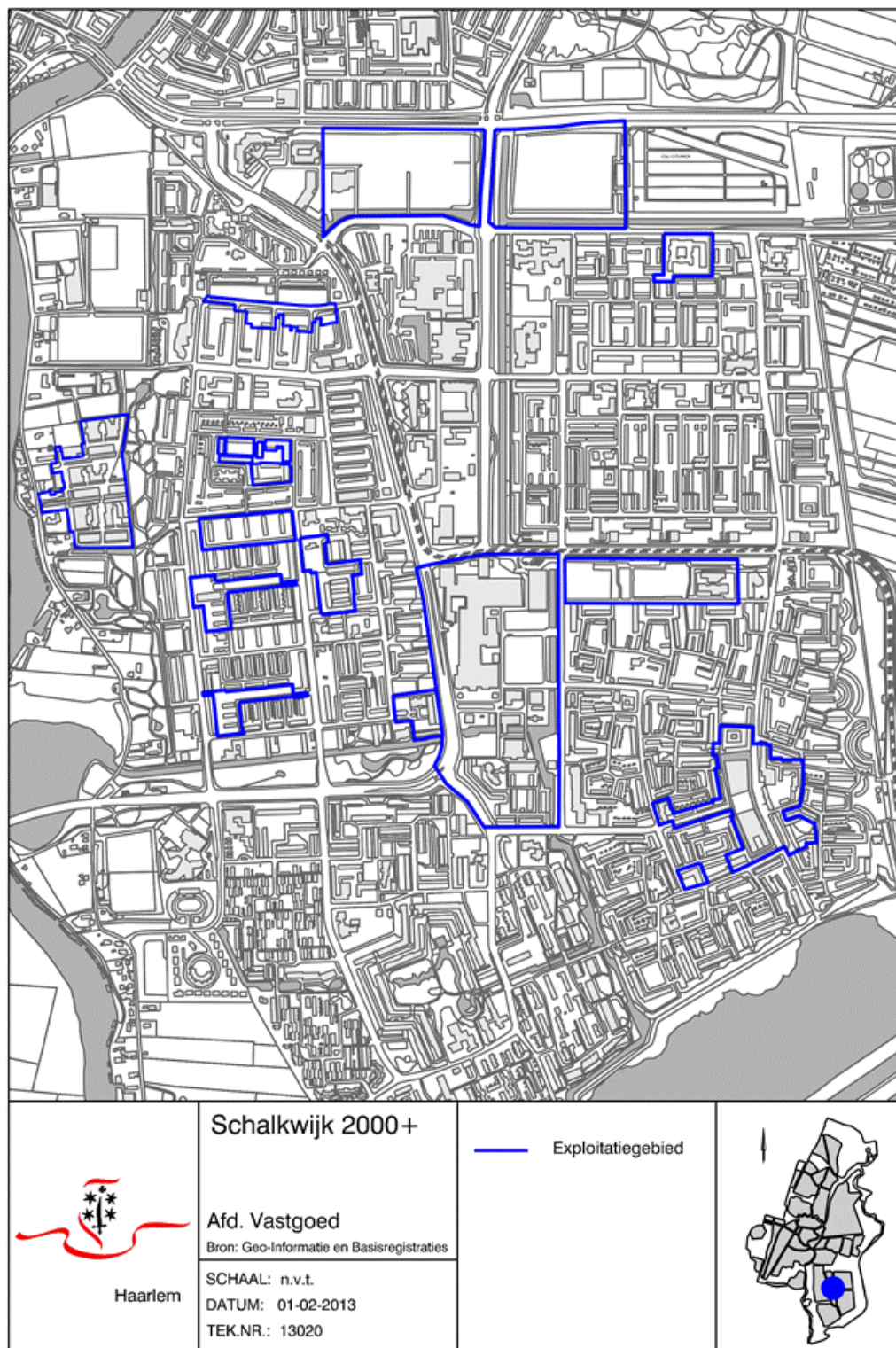
028: FUCA Leidse Buurt-Roz Prieel - Tr. Loopjaar GrEx 2013		Start exploitat 01-01-2002						
Grondexploitatie per 1 januari 2013		per 2013	31-12-2012					
bedragen x eur 1000		Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Verwerving	6000	4.135	4.135				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	563	538	25			
3	Milieu onderzoek	6310	3	3				
4	Bodemsanering	6320	95	30	65			
6	Bouwrijpmaken	6400	183	183				
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.128	1.103	25			
13	Bijdrage aan derden	6510	1.898	1.854	44			
14	Overige uitgaven	6540	552	544	8			
Subtotaal 1 t/m 14		8.557	8.390	167				
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	8110	-5.528	-3.413	-2.115			
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-2.411	-2.411				
26	Bijdrage Gemeente	8800	-281	-281				
29	Bijdrage derden	8900	-448	-448				
30	Overige opbrengsten	8200	-19	-19				
Subtotaal 21 t/m 30		-8.686	-6.571	-2.115				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-129	1.819	-1.948				
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	1.093	928	164			
41	Tijdelijk beheer	6100	536	536				
Subtotaal 40 t/m 41		1.628	1.464	164				
Saldo uitgaven en opbrengsten		1.500	3.283	-1.783				
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				1.500				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		1.428	tekort					

029: FUCA Wisselwoningen		Loopjaar GrEx 2013						
Grondexploitatie per 1 januari 2013		per 2012	31-12-2012					
bedragen x eur 1000		Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Verwerving	6000	328	328				
8	VTU, Planontwikkeling	1001	85	85				
Subtotaal 1 t/m 14		413	413					
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	8110	-1.222	-1.222				
Subtotaal 21 t/m 30		-1.222	-1.222					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-809	-809					
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	-40	-40				
41	Tijdelijk beheer	6100	15	15				
Subtotaal 40 t/m 41		-25	-25					
Saldo uitgaven en opbrengsten		-834	-834					
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow								
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		-834	opbrengst					

MPG in vogelvucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst Project: 027-028-029 FUCA					
Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	3.048	1.681	2.462	2.593	2.673
VTU	1.928	1.932	2.033	2.230	2.212
overige kosten	20.506	20.858	19.322	20.400	19.082
subtotaal	25.482	24.471	23.817	25.223	23.967
grondopbrengsten	-17.592	-17.019	-16.759	-17.565	-16.756
overige inkomsten	-8.304	-8.304	-8.554	-8.612	-8.834
subtotaal	-25.896	-25.323	-25.313	-26.177	-25.590
exploitatie saldo	2.533	3.016	3.354	3.663	3.822
eindresultaat EW	2.119	2.164	1.858	2.709	2.199
eindresultaat CW					2.129
eindjaar project	2012	2011	2011	2012	2013

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.9 Grondexploitatie Schalkwijk 2000+



Grondexploitatie Schalkwijk 2000+

Op 17 november 1999 heeft de gemeenteraad van Haarlem het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ vastgesteld. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 6 juni 2001 besloten om één grondexploitatie te openen ten behoeve van het gehele programma in het stadsdeel Schalkwijk. De “Grondexploitatie Schalkwijk 2000+” was daarmee in 2001 een financiële vertaling geworden van de ambities uit het Programma voor Schalkwijk.

Het Programma Schalkwijk 2000+ heeft een aanzienlijk aantal grote projecten onderhanden (gehad) met grote investeringen en opbrengsten.

De gemeenteraad heeft in 2001 besloten om voor het gehele Programma Schalkwijk 2000+ één grondexploitatie te openen, waarbij tevens besloten is om de afzonderlijke saldi van de eindresultaten per complex (deelproject) met elkaar te verevenen. Ook werden binnen het gehele programma middelen gereserveerd voor onrendabele, doch noodzakelijke, ruimtelijke ingrepen. Voor deze 2 doeleinden is complex 048 al die jaren als administratieve inrichting gebruikt. De laatste jaren is gebleken dat de beoogde opbrengsten, die de andere verliezen moeten afdekken, aanzienlijke vertraging ondervinden. Om ongeoorloofde voortijdse winstneming te voorkomen is besloten om de verzamelexploitatie en het vereveningsprincipe te beëindigen.

Complex 048 maakte in die zin onderdeel uit van de “oude” situatie. In dit complex werden de saldi geadministreerd van afgeronde deelcomplexen. Daarnaast werden hierin ook kosten opgenomen welke wel in het kader van het programma Schalkwijk 2000+ gemaakt zouden worden, maar die niet volledig aan één van de deelcomplexen toe te rekenen waren. Het prognosticeren van kosten welke niet een direct verband hebben met een deelcomplex (afzonderlijke grondexploitatie) zal niet meer plaatsvinden.

De grondexploitatie Schalkwijk 2000+ kende tot 2013 nog 8 actieve deelcomplexen. Vier deelcomplexen worden per 1 januari 2013 afgesloten omdat deze projecten inmiddels zijn afgerond of op een andere wijze worden uitgevoerd. Nog 4 projecten binnen het Programma Schalkwijk 2000+ worden als zelfstandige grondexploitaties voortgezet.

Onderstaande complexen worden afgesloten (geliquideerd) per 1 januari 2013:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - complex 040: Nederlandlaan | Dit project is gereed. |
| - complex 041: Stadsdeelhart | Dit project zal op een andere wijze worden voortgezet. |
| - complex 099: Doctorshof | Dit project is gereed. |
| - complex 048: Verzamelexploitatie | Deze administratieve inrichting wordt opgeheven. |

De afzonderlijke saldi van deze complexen zullen geactiveerd worden ten laste of ten bate van de Reserve.

Onderstaande complexen worden als zelfstandige grondexploitaties voortgezet vanaf 1 januari 2013

- complex 036: Europawijk-Zuid Een nieuwbouw- en transformatieproject in samenwerking met een corporatie. Kwantitatief resultaat: circa 220 woningen.
- complex 037: 023 Haarlem Een grote uitgiftelocatie in samenwerking met samenwerkende marktpartijen. Kwantitatief resultaat: circa 700 woningen, 17.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) aan kantoren en voorzieningen als winkels, een kinderdagverblijf en een school.
- complex 042: Aziëweg Een uitgiftelocatie in samenwerking met een corporatie. Kwantitatief resultaat: 5 á 6 torens met circa 170 woningen en 150 zorgplaatsen.
- complex 043: Meerwijk-Centrum Groot herstructureringsproject. Kwantitatief resultaat: circa 450 woningen, 3.000 vierkante meter aan winkels en 3.000 vierkante meter aan maatschappelijke voorzieningen.

Voorziening in de grondexploitatie

Uitgangspunt, bij een grondexploitatie waarbij sprake is van een te verwachten tekort in het exploitatieresultaat, is dat hiervoor een evenzo grote voorziening moet worden getroffen. Deze voorziening toekomstig verlies wordt geleverd vanuit de Reserve. Dit is het geval bij complex 042(Aziëweg) en complex 043(Meerwijk Centrum).

Kwalitatief resultaat

In het geheel levert het Programma Schalkwijk 2000+ een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave waar Haarlem voor staat. Ook ondersteunt het Programma Schalkwijk 2000+ de stad voor een belangrijk deel door de bouw of de verbetering van moderne functies op sociaal en economisch vlak (door kantoorruimten, Retail en voorzieningen aan te brengen). Stedelijke vernieuwing is echter meer dan het realiseren van fysieke projecten. De fysieke doelen staan uiteindelijk ten dienste van de sociale, maatschappelijke en economische doelen van het stadsdeel. Hierbij moeten maatschappelijke voorzieningen in de pas lopen met nieuwbouw en renovatie. Bij dit alles worden burgers nauw betrokken. Het betreft verbeteringen van hun woonomgeving. En in die delen van de wijk, waar geen nieuwbouw of renovatie is gepland, blijft aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Hier lag en ligt een belangrijke opgave voor de komende jaren.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Annemariecke Schneider a.schneider@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Vaststelling uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+	Initiatiefase	335/1999	1999 222232	
Grondexploitaties/voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Initiatiefase	105/2001	2001 189654	
Kredietkosten voor Schalkwijk 2000+	Initiatiefase	269/2002	2002 183072	
Krediet Schalkwijk 2000+	Uitvoeringsfase	007/2006	2006 245478	
Kredietaanvraag programmamanagement Schalkwijk voor de periode 2007-2008	Uitvoeringsfase	011/2007	2007 88315	
Kredietaanvraag programmamanagement Schalkwijk voor de periode 2009-2012	Uitvoeringsfase		2011 431079	

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.9.1 Complex 048: Verzamelexploitatie Schalkwijk 2000+

Functie verzamelexploitatie

Tot 2013 kenden de financiële resultaten van de afzonderlijk projecten binnen dit programma een onderlinge verevening. Tot 2013 werd dit als rechtmatig gezien en passend binnen de vigerende beleidskaders en verordeningen. Per 1 januari 2013 zal deze wijze van verevenen ophouden te bestaan.

De “Verzamelexploitatie Schalkwijk 2000+”, complex 048, maakte in die zin onderdeel uit van de “oude” situatie. In dit complex werden de saldi geadministreerd van afgeronde deelcomplexen (grondexploitaties). Daarnaast werden hierin ook kosten opgenomen welke wel in het kader van het programma Schalkwijk 2000+ gemaakt zouden worden, maar die niet volledig toerekenbaar zijn aan één van de afzonderlijke deelcomplexen (grondexploitaties).

Zowel het financieel verevenen van afzonderlijke resultaten als het prognosticeren van kosten welke niet een direct verband hebben met of toerekenbaar zijn aan één van de afzonderlijke deelcomplexen (grondexploitatie) zal niet meer plaatsvinden.

Daarmee verliest dit complex zijn functie en zal daarom gesloten worden.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 1,372 mln. opbrengst

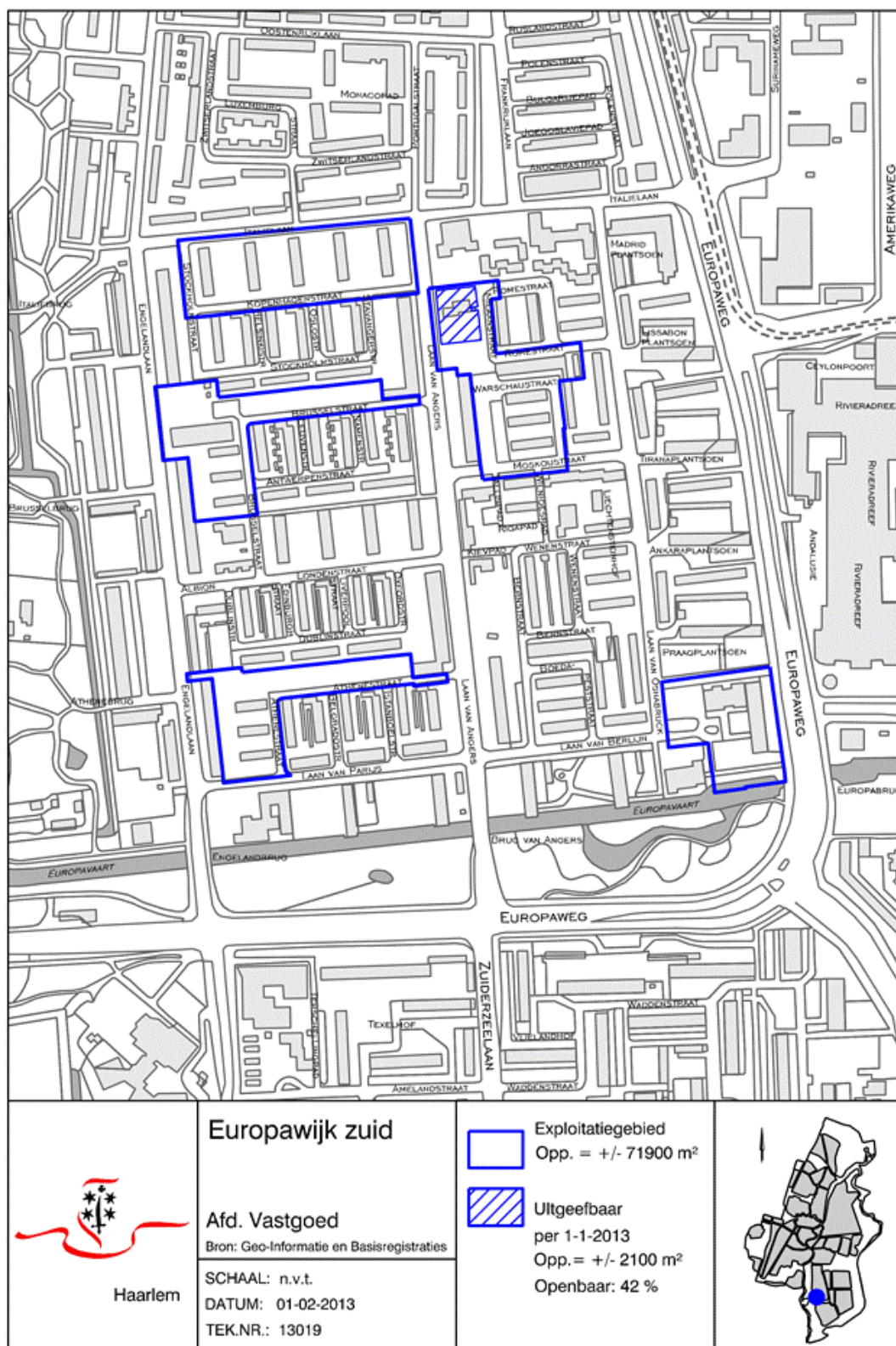
Door het schrappen van alle toekomstige kasstromen is in dit complex de boekwaarde per ultimo 2012 tevens het eindresultaat. Dit (batig) saldo zal ten gunste van de Reserve geactiveerd worden.

Geactiveerd saldo ten gunste van de Reserve GrEx per 31 december 2012 € 1.372.021,--

048 SW2000 Verzamelexploitatie		Loopjaar GrEx 2013						
Grondexploitatie per 1 januari 2013		Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1000		per 2012	31-12-2012					
		Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Verwerving	6000	559	559				
8	VTU, Planontwikkeling	1001	4.087	4.087				
14	Overige uitgaven	6540	-1.229	-1.229				
Subtotaal 1 t/m 14		3.417	3.417					
OPBRENGSTEN								
29	Bijdrage derden	8900	-1.269	-1.269				
30	Overige opbrengsten	8200	-2.918	-2.918				
Subtotaal 21 t/m 30		-4.187	-4.187					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-770	-770					
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	-862	-862				
41	Tijdelijk beheer	6100	260	260				
Subtotaal 40 t/m 41		-602	-602					
Saldo uitgaven en opbrengsten		-1.372	-1.372					
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow								
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		-1.372	opbrengst					

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.9.2 Complex 036: Europawijk-Zuid



Europawijk-Zuid

Ruimtelijke analyse

Project Europawijk-Zuid is gelegen in Schalkwijk en is fysiek begrensd door het Engelandpark, de Italiëlaan en de Europaweg.

Status van het project

Het project bestaat uit sloop- en/of nieuwbouwwoningen, nieuwbouw van sociale huurwoningen en de herinrichting van het openbaar gebied rondom de bouwlocaties.

Het project heeft zijn start gekregen met de "Samenwerkingsovereenkomst Europawijk-Zuid" tussen de woningcorporaties Pré Wonen en Ymere. Het doel van deze overeenkomst is om voor 2015 de vastgestelde herstructureringsopgave voor de betreffende wijk te realiseren op basis van de "Toekomstvisie Europawijk-Zuid" (december 2005, SO/PM/2005/976).

Italiëlaan (Blokken 1 tot en met 4)

Hiervan is onzeker wanneer de corporatie (Pré Wonen) de bouw start. Vooralsnog is op aangeven van de corporatie als prognose in de grondexploitatie nu 2013 aangehouden. Dit is een jaar naar achter verschoven ten opzichte van vorig jaar.

Brusselstraat (Blok 6)

Met Ymere is in 2012 een verkoopovereenkomst gesloten. Ymere zal op deze locatie een zorginstelling realiseren met als toekomstige huurder Stichting Sint Jacob.

Brusselstraat TOC (Blok 7)

Het Turks Ouderen centrum is gereed en opgeleverd.

Athenestraat (Blok 10)

Op deze locatie zijn 27 woningen gereed en opgeleverd.

Romestraat/Warschaustraat (Blok 12)

Op deze locatie zijn 34 woningen gereed en opgeleverd.

Laan van Berlijn (Blok 14)

Op deze locatie zijn 48 woningen en kantoorruimte gereed en opgeleverd.

Openbare ruimte

Van de te vernieuwen openbare ruimte is per 1 januari 2013 ca. 80% gereed. Alle deelgebieden, behoudens de omgeving van de blok 1 t/m 4 (Italiëlaan), zijn in de afrondende fase.

Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid

In het Wijkcontract Europawijk 2008-2010 is door het gemeentebestuur, de corporaties en onder andere de wijkraad, afgesproken om de regie op de veiligheid en de leefbaarheid te vergroten. Er is vastgelegd dat de buitenruimte integraal wordt opgeknapt, dat het achterstallige onderhoud wordt weggewerkt en dat achterstanden worden voorkomen.

In januari 2009 is het college gestart met het maken van plannen voor de openbare ruimte van Europawijk-Zuid. In deze plannen staat het integraal vernieuwen en dus het op niveau brengen van de openbare ruimte van de gehele wijk Europawijk-Zuid centraal. In de raadsvergadering van 22 december 2009 is deze doelstelling bevestigd en besloten om ook de delen in Europawijk-Zuid, die zich tussen de transformatie-locaties bevinden, aan te pakken.

Het bovenstaande project heeft de naam IVOREZ (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid) gekregen en het complex 036 maakt hiervan deel uit.

Ter verduidelijking, het project IVOREZ betreft de integrale vernieuwing van de openbare ruimte in Europawijk-Zuid waarin ook de openbare ruimte tussen de transformatiegebieden, de Europavaart en het Heempark worden meegenomen. De project- en programmeergebieden worden dus integraal vernieuwd.

Beide initiatieven worden tijdens de uitvoering op elkaar afgestemd(integraal).

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,142 mln. opbrengst

De grondexploitatie is destijds geopend met een neutraal geprognosticeerd financieel eindresultaat (geen voorzienbaar tekort maar ook opbrengst). Per 1 januari 2013 is de verwachting nog steeds dat dit resultaat gehaald wordt. Per jaarschijf kan door mee- en tegenvallers dit geprognosticeerd eindresultaat enigszins fluctueren.

Het geprognosticeerd eindresultaat in contante waarde per 1 januari 2013: € 141.610,--(opbrengst).

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Vastgoedlocatie	Aant. woningen sloop	Aant. woningen nieuwbouw
Italiëlaan (Blokken 1 t/m 4)	105	134
Brusselstraat (Blok 6)	0	18 (of ca. 30 zorgeenheden)
Brusselstraat TOC (Blok 7) is gerealiseerd	5	30
Brusselstraat (Blok 8)	15	18
Athenestraat (Blok 10)	15	27
Romestraat (Blok 11), stil gelegd	0	2)
Romestraat/Warschastraat (Blok 12)	49	36
Laan van Berlijn (Blok 14)	0	48
Openbare ruimte:		
Herprofilering Laan van Angers		
Aanleg 3 langzaam verkeersroutes		
Herinrichting openbare ruimte rond vastgoedprojecten		
Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km-gebied		

Bijdrage aan stedelijke programma's

Binnen het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ zijn de genoemde deellocaties in Europawijk-Zuid neergezet als ontwikkellocaties ten behoeve van woningbouw in diverse segmenten en maatschappelijke doeleinden. Deze ontwikkelingen passen ook binnen de sociale doelstelling van het Programma Schalkwijk 2000+.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Annemariecke Schneider a.schneider@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Initiatiefase	105/2001	2001 189654	
Vorbereidingskrediet project herontwikkeling Europawijk-Zuid	Vorbereidingsfase	240/2002	2002 183649	
Vaststelling grondexploitatie en kredietaanvraag Europawijk-Zuid	Definitiefase	184/2006	2006 246035	
Kredietverlening Impulsgelden Europawijk-Zuid en terugtrekken bouwplannen voor Brusselstraat en Athenestraat	Uitvoeringsfase	082/2008	2008 87226	
Uitvoeringskrediet Europawijk 2000-2010	Uitvoeringsfase	192/2008	2007 209925	
Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk-Zuid; vrijgeven Voorlopig Ontwerp	Vorbereidingsfase		2009 104253	Complex 036 wordt deel van IVOREZ
Vaststellen Definitief Ontwerp en aanvraag krediet "Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid" (IVOREZ) fase I en II	Vorbereidings- en uitvoeringsfase		2010 11950	
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) een aanvraag krediet Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 166414	
Kredietaanvraag Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 109940	
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) en kredietaanvraag Fase IIIa (Italiëlaan - Oost) en VII (Laan van Angers) Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2011 102414	
B&W Nota: Wijziging Definitief Ontwerp Wenenstraat	Uitvoeringsfase		2012 105052	



locatie Rome- / Warschastraat

Complexnr: 036 SW2000 Europawijk-Z			Loopjaar GrEx 2013					
Grondexploitatie per 1 januari 2013			Start exploitat 01-01-2005					
bedragen x eur 1000			per 2014	31-12-2012				
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016
					2017			
INVESTERINGSUITGAVEN								
7	Woonrijp maken	6520	5.086	3.903	610	573		
8	VTU, Planontwikkeling	1001	3.071	2.571	250	250		
14	Overige uitgaven	6540	800	480		320		
Subtotaal 1 t/m 14			8.958	6.955	860	1.143		
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	8110	-1.881	-1.394	-487			
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-1.880	-1.610	-270			
27	Bijdrage Provincie	8840	-186	-186				
28	Bijdrage Rijk	8820	-800	-800				
29	Bijdrage derden	8900	-1.354	-831		-523		
30	Overige opbrengsten	8200	-2.554	-2.554				
Subtotaal 21 t/m 30			-8.655	-7.375	-757	-523		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			303	-420	103	620		
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	-454	-377	-40	-37		
41	Tijdelijk beheer	6100	-5	-5				
Subtotaal 40 t/m 41			-459	-382	-40	-37		
Saldo uitgaven en opbrengsten			-156	-802	63	583		
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-739	-156		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			-142	opbrengst				

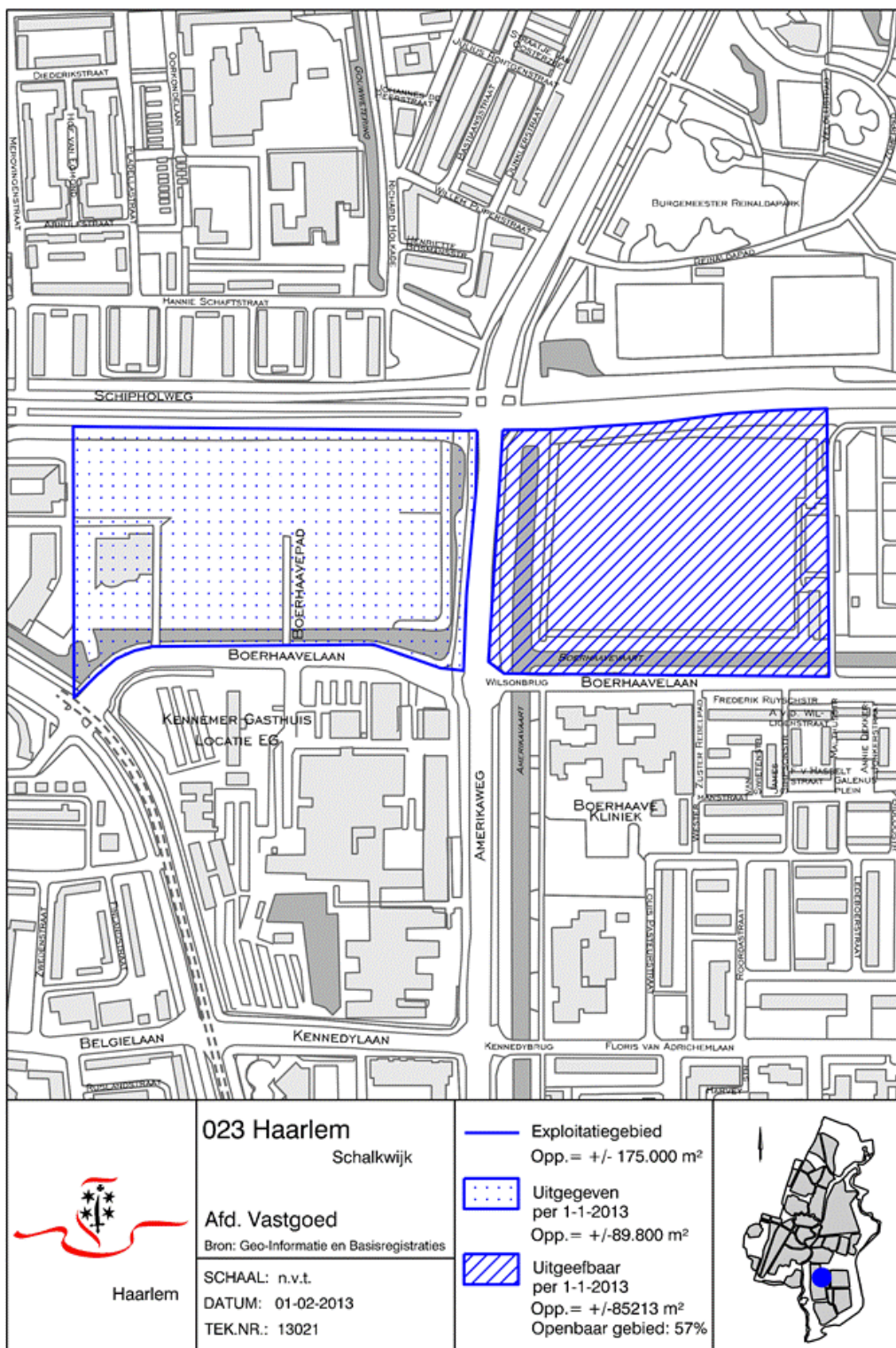
MPG in vogelvucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 036 Europawijk-zuid

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	5.848	6.729	6.547	6.439	5.086
VTU	2.287	1.937	1.938	2.000	3.071
overige kosten	800	800	800	800	800
subtotaal	8.935	9.466	9.285	9.239	8.957
grondopbrengsten	-2.225	-2.212	-2.212	-1.992	-1.882
overige inkomsten	-6.432	-6.636	-6.764	-6.699	-6.773
subtotaal	-8.657	-8.848	-8.976	-8.691	-8.655
exploitatie saldo	-332	-199	-378	-492	-459
eindresultaat EW	-54	419	-70	56	-156
eindresultaat CW					-141
eindjaar project	2012	2013	2013	2014	2014

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.9.3 Complex 037: 023 Haarlem



023 Haarlem

Status van het project

Het totale plangebied beslaat 177.220 vierkante meter. Hiervan zal 28.700 vierkante meter worden gehandhaafd. Van de overige grond is circa 45 procent uitgeefbaar, 33 procent zal worden besteed aan verhardingen, 10 procent aan groen en 12 procent zal gebruikt worden voor water. In 2005 werd de besluitvorming met betrekking tot de vestiging van de VMBO-school op 023 definitief. Bij elkaar zullen 702 woningen worden gerealiseerd (sociaal, middelduur en vrije sector), 17.100 vierkante meter aan kantoren, een winkel, een kinderdagverblijf en de VMBO-school.

De betrokken marktpartijen Slokker Vastgoed, Bouwfonds, BAM en Ymere hebben een gezamenlijke onderneming opgericht, met de naam “Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V.”. Eind 2007 is een overeenkomst met de partijen getekend (RB 242/2007) ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied.

Een bijzonder kenmerk van de overeenkomst is dat de Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V. de gebieden niet alleen gaat bebouwen, maar ook de toekomstige openbare ruimte, waaronder ook het water en het groen, zal aanleggen voor eigen rekening en risico. Dit wordt kwalitatief bewaakt door de gemeente maar de gemeente draagt niet meer bij in de kosten van deze werkzaamheden. Alle bouwactiviteiten zijn inbegrepen, met uitzondering van de activiteiten, waarvan vooraf de omvang niet reëel ingeschat en dus afgeprijsd konden worden, zoals saneringskosten.

In 2008 is de eerste fase, het westelijk deel, uitgegeven. Uitgifte (en dus ook de betaling) van het oostelijk deel is op verzoek van de ontwikkelaar uitgesteld. De ontwikkelaar betaalt sinds juli 2009 hierover een rentevergoeding.

Momenteel wordt overleg gevoerd met de ontwikkelaars om het contract aan te passen, o.a. op het punt van het kantorenprogramma. Argument van de ontwikkelaars is dat er momenteel absoluut geen afzetmarkt is voor kantoren.

Vooralsnog is het in 2007 gesloten contract het enig vigerend contract-document, maar de verwachting is dat het gemeentebestuur met voorstellen zal komen het contract aan te passen.

Planning

De realisatie van woningen en kantoren kent inmiddels een aanzienlijke vertraging als gevolg van de economische situatie. Inmiddels zijn bouwvergunningen aangevraagd door de Ontwikkelmaatschappij voor de woningen langs de Boerhaavelaan. Begin 2013 is gestart met de bouw van deze woningen (W7 en W8).

Zoals gezegd is de gemeente in gesprek met de Ontwikkelingsmaatschappij ten aanzien van het kantorenprogramma. Hiervoor kan geen enkele realistische planning worden afgegeven.

Het kavel ten behoeve van de VMBO-school was geen onderdeel van de gronduitgifte. De VMBO-school is inmiddels in gebruik genomen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

In het vorige MPG is aan de raad medegedeeld dat het onderstaand programma gerealiseerd zou worden: Woningbouw (in totaal 702 woningen, verdeeld in de volgende segmenten).

- Sociaal huursegment 52 appartementen 28 grondgebonden woningen
- Huursegment midden 70 appartementen 34 grondgebonden woningen
- Vrije sector 212 appartementen 297 grondgebonden woningen
- Kantoren: 17.100 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo).
- Maatschappelijke voorzieningen: een school, een winkel en een kinderdagverblijf.

Inmiddels heeft de ontwikkelcombinatie aangegeven het kantorenprogramma niet meer te kunnen realiseren en binnen het woningprogramma het accent te verschuiven naar grondgebonden woningen. Wat betreft het woningenprogramma heeft de ontwikkelcombinatie binnen de kaders van het contract deze vrijheid. Wat betreft het kantorenprogramma is in dat geval sprake van een contractwijziging. Net als afgelopen jaar zal ook de komende periode worden benut om een eventuele plaanpassing nader te onderzoeken en uit te werken.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 16,161 mln. opbrengst

De werkelijke grondexploitatie wordt uitgevoerd door de Ontwikkeling Combinatie 023 C.V. De gemeentelijke grondexploitatie kent alleen enkele investeringen, die buiten het contract vallen, en verder enkele inkomsten, conform de overeenkomst. Het geprognosticeerde resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie bedraagt 16,2 miljoen euro aan contante waarde per 1 januari 2013.

Dit is een verbetering t.o.v. de vorige jaargang van het MPG. In het vorig MPG is ten onrechte geanticipeerd op een mogelijke contractwijziging ten aanzien van het uitnemen van het kantorenprogramma uit het contract. Rechtmatig is in die zin de vertaling van het vigerend contract.

Risico's

Door de slechte afzetmarkt voor woningen en kantoren, en het daardoor eventueel door de gemeente terugnemen van programmaonderdelen uit het contract, is het risico groot dat het geprognosticeerd financieel eindresultaat van het project zal verslechteren.

De kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten zijn volledig opgenomen in de overeenkomst en worden tijdens het proces bewaakt door de gemeente. Kwalitatieve risico's worden daarmee beheerst.

Kostenoverschrijdingen voor de gangbare en in de overeenkomst gedefinieerde activiteiten, zoals de meeste civiele werkzaamheden zijn met deze constructie afgewend.

De omvang en aard van enkele activiteiten konden bij de uitwerking van de overeenkomst onvoldoende exact bepaald worden om onderdeel te laten uitmaken van de overeenkomst met de Ontwikkelmaatschappij 023 (bijvoorbeeld een eventuele bodemsanering). Hierin schuilen dus nog risico's.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Annemariecke Schneider a.schneider@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Schipholweg e.o.: deelplan Noordstrook Schalkwijk, Topsport- en evenementenhal		CB	1999 221340	
Startnotitie en eerste aanpak Noordstrook Schalkwijk	Vorbereidingsfase	CB	2000 186141	
Grondexploitaties/voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Definitie- en voorbereidingsfase	105/2001	2001 189654	
Uitvoeringskrediet bouwrijp maken westelijk 023 Haarlem	Realisatiefase	176/2004	2004 218308	
Projectopdracht initiatieffase twee nieuwe VMBO-scholen	Initiatieffase	243/2004	2004 218472	
Masterplan 023 Haarlem definitief	Ontwerpfase	196/2005	2005 240104	
Vaststellen Voorlopig Ontwerp en kredietaanvraag herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex	Ontwerpfase	168/2006	2006 245624	
Koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelmaatschappij 023 Haarlem C.V.		242/2007	2007 227049	
Vaststelling bestemmingsplan "Haarlem 023"		2009 /186957	2009 202866	
Uitvoeringskrediet 2010-2012 project 023 Haarlem		2010/ 380596	2011 7658	

Complexnr: 037 "023" Haarlem Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1000			per 2019 Totaal	31-12-2012 Boekwaarde					
					2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	1980	1980					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	323	323					
3	Milieu onderzoek	6310	36	36					
5	Hoofdinfrastructuur	6530	33	33					
6	Bouwrijp maken	6400	3.704	1.675	873	819	167	171	
8	VTU, Planontwikkeling	1001	4.454	3.839	201	205	209		
13	Bijdrage aan derden	6510	1.055	1.055					
14	Overige uitgaven	6540	5.965	5.965					
Subtotaal 1 t/m 14			17.550	14.905	1.074	1.024	376	171	
OPBRENGSTEN									
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-1345	-1345					
29	Bijdrage derden	8900	-1.010	-1.010					
30	Overige opbrengsten	8200	-34.983	-14.450	-699	-12.740	-95		
Subtotaal 21 t/m 30			-37.339	-16.805	-699	-12.740	-95		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-19.788	-1.900	375	-11.716	281	171	
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	-1874	1678	-65	-50	-638	-656	-680
41	Tijdelijk beheer	6100	-1.078	-1.078					
Subtotaal 40 t/m 41			-2.952	599	-65	-50	-638	-656	-680
Saldo uitgaven en opbrengsten			-22.740	-1.300	310	-11.765	-357	-485	-680
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-991	-12.756	-13.112	-13.597	-14.277
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			-16.161	opbrengst					

MPG in vogelvucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 037 "023" Haarlem

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	1.887	3.537	3.646	3.682	3.704
VTU	4.638	5.065	4.572	4.552	4.454
overige kosten	10.981	10.305	10.710	10.686	9.392
subtotaal	17.506	18.907	18.928	18.920	17.550
grondopbrengsten	-1.345	-1.345	-1.345	-2.355	-2.355
overige inkomsten	-32.260	-34.399	-34.500	-34.453	-34.983
subtotaal	-33.605	-35.744	-35.845	-36.809	-37.338
exploitatiesaldo	-2.594	-1.758	-4.262	-1.125	-2.952
eindresultaat EW	-18.693	-18.595	-21.179	-19.014	-22.740
eindresultaat CW					-16.161
eindjaar project	2013	2015	2019	2019	2019

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.9.4 Complex 041: Schalkstad

Status van het project

In oktober 2003 werd door ING RED, de Collectieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum (CVvE) en gemeente een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst gesloten voor het ontwikkelen van een stadsdeelhart in Schalkwijk. Per 1 oktober 2009 werd deze samenwerking door de gemeente verbroken in verband met wanprestatie van ING. De gemeente heeft hierbij een schadeclaim ingediend. Hierop werd door ING en gemeente uitvoerig onderhandeld over de voorwaarden waaronder het contract kon worden ontbonden. Deze gesprekken hebben geleid tot een overeenstemming waarbij eigendom en rechten van het door partijen gemaakte plan en andere producten aan CVvE en gemeente vervallen, het onroerend goed dat door ING voor het project is verworven wordt overgedragen aan de gemeente en een schikkingsbedrag voor kosten en schades wordt uitgekeerd aan CVvE en gemeente. Dit tegen een finale kwijting voor alle partijen. Het bestuur van de Collectieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) van het stadsdeelhart onderschreef het gemeentelijke besluit in deze.

Na de breuk onderzochten de CVvE en de gemeente de mogelijkheden om samen met het plan verder te gaan, met als uitgangspunt, dat beide partijen de regie zullen voeren over het gehele plan. Hierbij zal een faciliterend grondbeleid uitgangspunt zijn. Daarnaast is het voornemen om het totale plangebied in kleinere deelgebieden op te delen en die afzonderlijk aan te besteden en te ontwikkelen. Het project Schalkstad wordt hierdoor in feite een regieprogramma, waarin deelprojecten worden ondergebracht. Door deze aanpak ontstaan meer kansen voor zelfrealisatie door de huidige eigenaren (minder verwervingskosten en er is sprake van gemotiveerde deelnemers). Bovendien wordt door schaalverkleining de aanbesteding en de realisatie van programmaonderdelen voor meer partijen bereikbaar. Ook kan door de verdeling in deelprojecten beter worden gefaseerd en gereageerd op ontwikkelingen in de markt. Deze nieuwe aanpak in fasen is in de huidige markt aanzienlijk kansrijker dan een nieuwe aanbesteding van het gehele project ineens.

Voor de uitvoering van het plan is door de CVvE en de gemeente in 2010 onderzocht welke PPS-constructie het best aansluit op de wensen en behoeftes van beide partijen.

In 2011 en 2012 is middels diverse nota's door het college aan de raad gepresenteerd welke werkwijze de beste kansen biedt voor de gewenste ontwikkeling in dit gebied. In de (bijlages van) de volgende nota's wordt hierop uitgebreid ingegaan:

- RB 2011/65989 ("start projectontwikkeling Schalkstad")
- RB 2011/445400 ("kredietaanvraag oprichting PPS-constructie Schalkstad")
- CB 2012/290949 ("inrichting en oprichting PPS-constructie Schalkstad")
- RB 2012/113099 ("oprichting PPS-constructie Schalkstad")

Zie ook de tabel Overzicht besluitvorming.

Een van de consequenties van de gekozen werkwijze is dat er geen gemeentelijke grondexploitatie meer gevoerd hoeft te worden. De grondexploitatie zal daarom per 1 januari 2013 worden gesloten.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 3,053 mln. tekort

Voor het sluiten van dit complex is de boekwaarde per 1 januari 2013 tevens het eindsaldo van dit complex. Dit zal geactiveerd worden ten laste van de Reserve.

Te activeren saldo ten laste van de Reserve per 31 december 2012: € 3.053.145,--

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

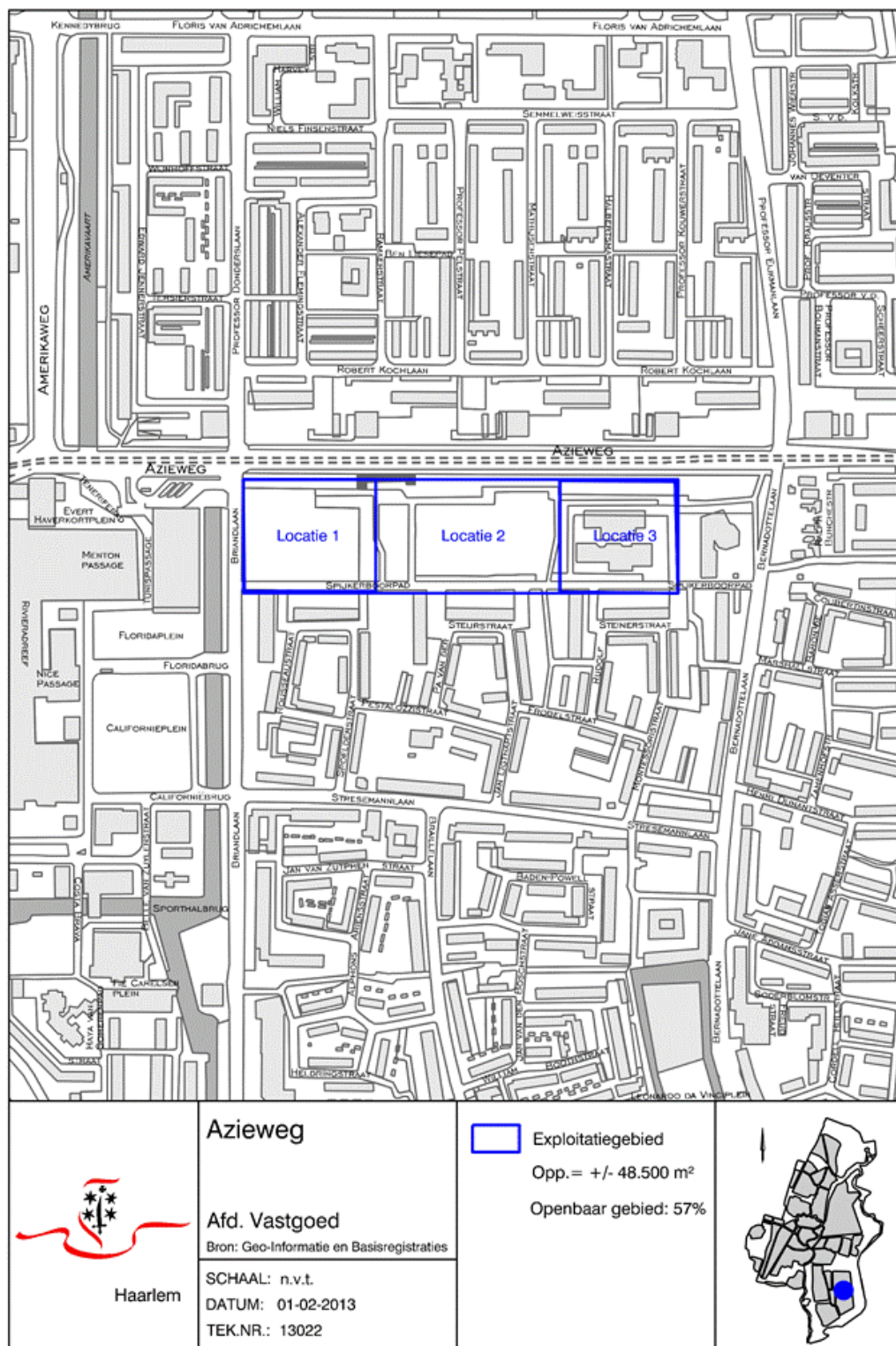
Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Stadsdeelhart Schalkwijk: planadvies en Europese aanbesteding			2002 182536	
Planadvies Stadsdeelhart Schalkwijk en kredietaanvraag planvoorbereiding		RB 61/2002	2002 183697	
Stadsdeelhart Schalkwijk, Europese aanbesteding fase 2		Collegebesluit 27-08-2002	2002 182536 2002 181997	
Ontwikkelingsovereenkomst Stadsdeelhart Schalkwijk		RB 190/2003	2003 215823	
Stadsdeelhart Schalkwijk: Voorlopig Ontwerp		RB 170/2006	2006 245655	
Kredietaanvraag Stadsdeelhart Schalkwijk 2007		RB 240/2006	2006 245724	
Stadsdeelhart Schalkwijk Voorbereidingskrediet 2006		RB 48/2006	2006 245645	
Stadsdeelhart Schalkwijk: planontwikkeling en oprichting GEM		RB 87/2007	2007 110772	
Schalkstad Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp		RB 50/2008	2008 46074	
Kredietafwikkeling Stadsdeelhart Schalkwijk		RB 003/2008	2008 3774	
Bestemmingsplan Schalkwijk		RB 230/2008	2008 219128	
Beëindiging contract met ING Real Estate Development met betrekking tot Schalkstad		Collegebesluit 23-09-2009	2009 186069	
Historische kosten, plan van aanpak en voorbereidingskrediet Schalkstad		RB 6577/2010	2010 32203	
Ontbinding samenwerking ING en aankoop vastgoed Schalkwijk		RB WZ/GM/404359	2010 414985	
Start projectontwikkeling Schalkstad		RB 65989/2011	2011 97174	
kredietaanvraag oprichting PPS-constructie Schalkstad		RB 445400/2011	2012 62414	
inrichting en oprichting PPS-constructie Schalkstad		CB 290949/2012	2012 350262	
oprichting PPS-constructie Schalkstad		RB 113099/2012	2012 157126	

Complexnr: 041 Schalkstad Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1000			per 2012	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	4.796	4.796					
8	VTU, Planontwikkeling	1001	3.516	3.516					
Subtotaal 1 t/m 14			8.313	8.313					
OPBRENGSTEN									
26	Bijdrage Gemeente	8800	-1900	-1900					
29	Bijdrage derden	8900	-500	-500					
30	Overige opbrengsten	8200	-4.447	-4.447					
Subtotaal 21 t/m 30			-6.847	-6.847					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			1.466	1.466					
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	1829	1829					
41	Tijdelijk beheer	6100	-241	-241					
Subtotaal 40 t/m 41			1.587	1.587					
Saldo uitgaven en opbrengsten			3.053	3.053					
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow									
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			3.053	tekort					

MPG in vogelvucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst Project: 041 Schalkstad					
Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten					
VTU	2.568	2.537	3.017	3.367	3.516
overige kosten	1.892	1.892	4.692	4.796	4.796
subtotaal	4.460	4.429	7.709	8.163	8.313
grondopbrengsten					
overige inkomsten	-14.408	-50	-6.772	-6.772	-6.847
subtotaal	-14.408	-50	-6.772	-6.772	-6.847
exploitatie saldo	-214	1.589	1.643	1.779	1.587
eindresultaat EW	-10.162	5.968	2.580	3.170	3.053
eindresultaat CW					3.053
eindjaar project	2014	2011	?	?	2012

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.9.5 Complex 042: Aziëweg



Aziëweg

Ruimtelijke analyse

Het project Aziëweg is een samenwerking tussen woningcorporatie Pré Wonen, zorginstelling Sint Jacob en de gemeente Haarlem.

Op locatie 1 worden 2/3 torens waarin circa 118 koopwoningen gerealiseerd.

Op locatie 2 worden eveneens 3 torens gerealiseerd. In 2 van deze torens wordt een woon-zorgcomplex gerealiseerd bestaande uit circa 150 zorgplaatsen. Dit betreft een gedifferentieerd aanbod van zowel zorg-, als verpleegplaatsen. In de derde toren komen circa 50 woonappartementen in het middeldure huursegment.

Alle parkeerbehoefte wordt geïntegreerd in het parkontwerp. Onderzocht zal worden wat(mede door het huidige economisch tijdsgewricht) optimaal haalbaar is.

De herinrichting van de openbare ruimte rondom de appartementen, de zorginstelling en de ruimte op de parkeerbakken tot het wijkpark, maakt onderdeel uit van het project.

Het plangebied Aziëweg is op te delen in de volgende drie locaties (zie kaart).

Locatie 1, oorspronkelijk was hier het Nova College gevestigd aan Briandlaan 1.

Locatie 2, heeft thans geen functie.

Locatie 3, huisvesting van het Teylerscollege.

Beknorte chronologie van het project

Het project Aziëweg was een onderdeel van de grondexploitatie Meerwijk.

In 2002 is in Raadsbesluit 180/2002 besloten om Briandlaan 1 aan te kopen van het Nova College om dit perceel onderdeel te laten zijn van het totale plangebied Aziëweg.

In 2004 is de locatie Briandlaan 1 tijdelijk beschikbaar gesteld voor de huisvesting van de scholen Piramide en de Meern (beide scholen afkomstig uit Meerwijk).

In 2005 is het project Aziëweg door middel van Raadsbesluit 255/2005 een afzonderlijk complex binnen de grondexploitatie van het Programma Schalkwijk 2000+ geworden. Ook is hierin besloten om te starten met de projectopdracht voor locaties 1 en 2.

In 2007 hebben de scholen Piramide en de Meern hun nieuwe huisvesting betrokken, waardoor het oude schoolgebouw aan de Briandlaan 1 weer leeg kwam. Na een afweging tussen noodzakelijke investeringen en opbrengsten is, met het oog op de voorgenomen ontwikkeling, het pand gesloopt conform Raadsbesluit 059/2007.

De Gemeente Haarlem is een samenwerking aangegaan met woningcorporatie Pré Wonen. Deze corporatie is vervolgens op haar beurt een samenwerking aangegaan met de zorginstelling Sint Jacob om bovengenoemd programma te realiseren.

Pré Wonen zou volgens planning in 2007 de gronden afnemen. Hiervoor zijn geen formele contracten getekend. Thans is het plangebied op locatie 1 en 2 ruim 4 jaar beschikbaar om te bebouwen volgens de vastgestelde projectopdracht.

Status van het project

De afspraak met de corporatie was om reeds in 2007 de gronden af te nemen en te starten met de bouw.

Inmiddels is hier een flinke vertraging in gekomen. Vervolgens is met de corporatie afgesproken om in ieder geval voor 1 juli 2008 de bouwaanvraag in te dienen. Maar door financiële problemen bij de corporatie is de afgesproken datum niet gehaald. Pré Wonen heeft in 2008 bovendien aangegeven dat het ontwerp van de gebouwen te duur zou zijn. Terwijl juist de kwaliteit van de woningbouw op deze locatie één van pijlers onder het project is, "De Parels In Het Groen". Vervolgens is ook het ontwerp van de buitenruimte door de corporatie kwalitatief ter discussie gesteld. Dit ontwerp kon hierdoor nog niet definitief worden afgerond.

In 2011 is door Pré Wonen aangegeven dat ten gevolge van hun interne financiële situatie en de huidige marktomstandigheden, de uitvoering van de plannen zoals die in 2006/2007 zijn geformuleerd niet realiseerbaar zijn. In 2011 en 2012 is door partijen (Pré Wonen / Stichting St Jacob en de gemeente Haarlem) samengewerkt aan een alternatieve invulling van de locatie.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 4,522 mln. tekort

Het geprognosticeerde financiële eindresultaat van dit project bedraagt momenteel een tekort van circa 4,5 miljoen euro in contante waarde per 1 januari 2013. Dit is opnieuw een verslechtering ten opzichte van vorig jaar. Deze negatieve ontwikkeling is voornamelijk te wijten aan de vertraging in het project in combinatie met de hoge boekwaarde op het complex. Door het niet afnemen van de gronden door Pré Wonen in 2007 is de boekwaarde van dat moment nooit afgelost. De rentelasten zijn daardoor inmiddels opgelopen tot ca. € 2.200 mln.

Daarnaast is door de onzekere uitkomst van de samenwerking met de contractpartijen, vanuit het voorzichtigheidsbeginsel van waaruit een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd dient te worden, voorzichtige prognoses gemaakt van zowel kosten als opbrengsten in dit project. Dit betekent dat momenteel de kosten voorzichtigheidshalve hoger zijn ingeschat dan de oorspronkelijke ramingen en de opbrengsten lager. Hiermee komen de onzekerheden in het project direct tot uitdrukking in het geprognosticeerd eindresultaat van het project. Het uiteindelijk werkelijke eindresultaat van dit project zal dus waarschijnlijk afwijken van deze prognose (beter zijn) maar zéér waarschijnlijk niet slechter uitvallen.

Risico's

De risico's zitten met name in het financiële deel van het project, het onderhandelingsresultaat over rentelasten en/of de uitgifteprijs van de grond. Door de grote onzekerheid over de toekomst van het project in zijn huidige vorm zijn momenteel zowel de opbrengsten als de kosten vanuit een 'slecht weer scenario' geprognosticeerd. Hierdoor kan een negatiever beeld van het project ontstaan, dan uiteindelijk waarheid zal worden maar het is de wijze waarop de grondexploitatie met dit risico om dient te gaan.

Het grote voordeel van de Gemeente Haarlem is dat alle grond in eigen bezit is, het bestemmingsplan reeds aangepast is aan het gewenste plan en de gronden daarmee een aanzienlijke waarde voor de Gemeente Haarlem vormen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het project beoogt de volgende fysieke resultaten.

- Circa 170 luxe woonappartementen in het middeldure tot dure huur- of koopsegment.
- Een woon-zorgcomplex, dat bestaat uit circa 150 wooneenheden.
- De herinrichting van de openbare ruimte (park) rondom de nieuwbouw, inclusief het Spijkerboorpad.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Binnen het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ is de Briandlaan 1, met als naam ontwikkellocatie Aziëweg en omstreken, neergezet als woningbouwlocatie. Verder kreeg deze locatie de volgende beeldspraak mee. "Realiseer drie juweeltjes in het groen!"

De samenwerking tussen woningcorporatie Pré Wonen en zorginstelling Sint Jacob maakt het mogelijk om een vernieuwend zorgconcept te ontwikkelen. Gemengd wonen, zorg op maat en daarmee meer mogelijkheden voor (oudere) bewoners om zelf te beschikken over de inrichting van hun leven. Een dergelijke ontwikkeling past ook binnen de sociale doelstelling van het Programma Schalkwijk 2000+.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Annemariecke Schneider a.schneider@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+		105/2001	2001 160189	
Kredietaanvraag aankoop Briandlaan 1		180/2002	2002 183651	
Grondexploitatie Aziëweg gestart, VTU	Definitiefase	255/2005	2005 240198	
Kredietaanvraag Sloop Briandlaan 1, VTU		059/2007	2007 110769	
Kredietaanvraag VTU	Ontwerpfase	159/2007	2007 158747	
Kredietaanvraag Aziëweg, ontwerp fase	Ontwerpfase	100/2009	2009 119666	
Kredietaanvraag Aziëweg, VTU t.b.v. SSJ			2012 254830	

Complexnr: 042 Azieweg Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2002						
bedragen x eur 1000			per 2016	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	4.161	4.161					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	492	253	239				
6	Bouwrijp maken	6400	412		412				
7	Woonrijp maken	6520	1.742			1.742			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.090	640	150	150	150		
Subtotaal 1 t/m 14			7.897	5.054	801	1.892	150		
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-7.740		-5.218	-1.022		-1.500	
Subtotaal 21 t/m 30			-7.740		-5.218	-1.022		-1.500	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			157	5.054	-4.417	870	150	-1.500	
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	4.772	3.423	452	254	310	333	
41	Tijdelijk beheer	6100	568	568					
Subtotaal 40 t/m 41			5.340	3.991	452	254	310	333	
Saldo uitgaven en opbrengsten			5.497	9.045	-3.965	1.124	460	-1.167	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					5.080	6.203	6.663	5.497	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			4.522 tekort						

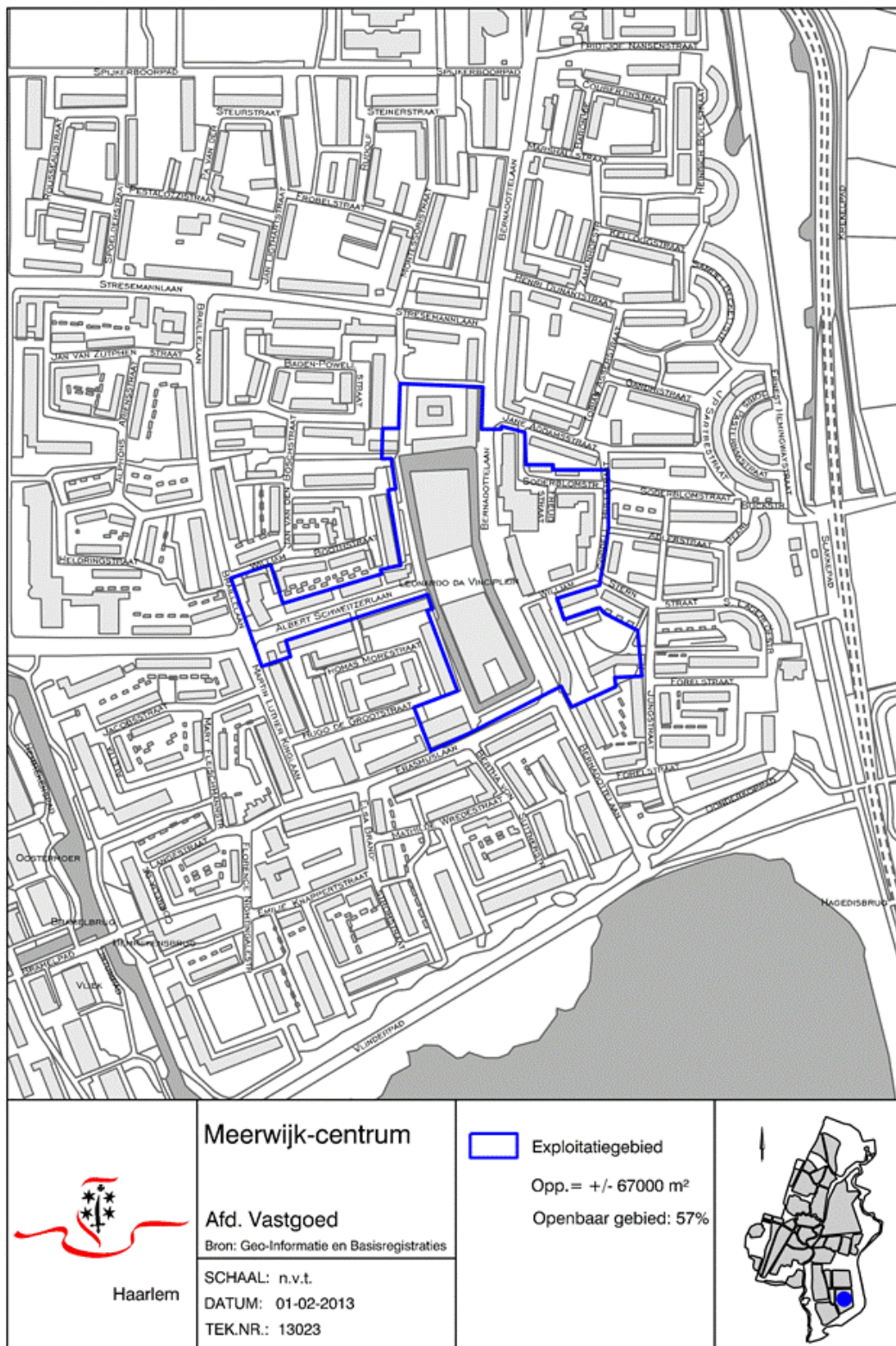
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 042 Azieweg

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	1.472	2.130	2.126	1.742	1.742
VTU	848	1.141	1.078	1.090	1.090
overige kosten	4.414	4.653	4.408	4.408	5.065
subtotaal	6.734	7.924	7.612	7.239	7.897
grondopbrengsten	-8.633	-8.000	-8.000	-7.250	-7.740
overige inkomsten					
subtotaal	-8.633	-8.000	-8.000	-7.250	-7.740
exploitatie saldo		3.482	4.431	5.454	5.340
eindresultaat EW		3.406	4.043	5.443	5.497
eindresultaat CW					4.522
eindjaar project		2011	2013	2016	2016

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.9.6 Complex 043: Meerwijk-Centrum



Meerwijk-Centrum

Status van het project

Het project Meerwijk-Centrum bestaat uit de volgende zeven deelprojecten.

Deelproject 1

Eengezinswoningen langs de Bernadottelaan ter hoogte van de Jane Adamstraat. Hiervoor is de bouwvergunning inmiddels verleend. De start van de bouw is gepland na de oplevering van locatie 7. De inschatting van de ontwikkelende partij(Ymere) is echter dat de woningen niet afzetbaar zijn. Ymere heeft de Gemeente Haarlem gevraagd mee te denken in een planwijziging. Een exact moment van uitvoering is momenteel niet te geven.

Deelprojecten 2 en 3

Het 'eiland' van Meerwijk-Centrum, met een plein, een parkeergarage, winkels, een schoolcomplex en woningen is gerealiseerd en in gebruik genomen.

Deelproject 4

Gevarieerde woningbouw langs de Bernadottelaan ter hoogte van de William Sternstraat. De bouw van de woningen is gereed en ook de inrichting van de openbare, inclusief de inrichting van het achterliggende Jungpark.

Deelproject 5

Gevarieerde woningbouw achter locatie 4.
De bouw van de woningen is gereed en de inrichting van de openbare ruimte gereed.

Deelproject 7

Woningbouw op de hoek Braillelaan en de Albert Schweitzerlaan. De bouwwerkzaamheden zijn begonnen en dit jaar gereed.

Deelproject 8

Loevestein, gelegen in de bocht van de Maarten Luther Kinglaan en de Erasmuslaan. Dit gebouw is gerealiseerd en in 2008 in gebruik genomen.

Openbare ruimte

De reconstructie van de Bernadottelaan is gereed. De omgeving van locatie 7 en het restant van de reconstructie van de Albert Schweitzerlaan wordt uitgevoerd in 2013.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 4,493 mln. tekort

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde kwantitatieve eindresultaat van het project is als volgt:

- | | |
|---|--|
| – Woningbouw huur sociale kern | 60 woningen |
| – Woningbouw koop midden | 85 woningen |
| – Woningbouw koop duur | 170 woningen |
| – Woningbouw bijzondere projecten | 138 woningen |
| – Commerciële voorzieningen (winkel Vomar) | 3.150 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) |
| – Maatschappelijke doeleinden:
(Brede School, ontmoetingscentrum, kinderdagverblijf) | 3.050 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) |

Risico's

Het grootste risico is de herontwikkellocatie 1 (eengezinswoningen langs de Bernadottelaan ter hoogte van de Jane Adamstraat). De plannen voor deze ontwikkelingen zijn een aantal jaren geleden gemaakt met het toe gebruikelijke optimisme over verkoopbaarheid. Wellicht zal deze locatie inmiddels een stuk conservatiever benaderd moeten worden. Het komende jaar zal hierover uitsluitel moeten geven. Risico's op slechte aanbestedingsresultaten (hogere civiele kosten dan verwacht), zoals beschreven in het vorige MPG, zijn alleen maar kleiner geworden door te verwachten marktwerking in de huidige economische situatie en het naderende eind van het project.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Binnen het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ zijn de genoemde deellocaties in Meerwijk-Centrum neergezet als ontwikkellocaties ten behoeve van woningbouw in diverse segmenten, commerciële activiteiten en maatschappelijke doeleinden. Deze ontwikkelingen passen binnen de sociale doelstelling van het Programma Schalkwijk 2000+.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Annemariecke Schneider a.schneider@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Verwerving Schalkkererf	Initiatiefase	1999/279	1999 221546	
Vorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Definitiefase	2000/110	2000 187191	
Projectopdracht Meerwijk-Centrum	Vorbereidingsfase	2000/327	2000 186770	
Vorbereidingskrediet voorlopige ontwerpfase project Meerwijk-Centrum	Ontwerpfase	2001/84	2001 189415	
Intentieovereenkomsten project Meerwijk-Centrum	Vorbereidingsfase	2001/101	2001 189653	
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Vorbereidingsfase	105/2001	2001 189 654	
Verwerving W. Sternstraat 2	Vorbereidingsfase	2001/189	2001 189361	
Beslisdocument start ontwerpfase Meerwijk-Centrum (incl. voorbereidingkrediet)	Ontwerpfase	2002/173	2002 182681	
Vorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Vorbereidingsfase	2002/261	2002 183771	
Aanvraag Uitvoeringskrediet Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	110/2004	2004 218523	
Vaststelling bestemmingsplan Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	192/2004	2004 218309	
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2005-2006	Uitvoeringsfase	005/2006		
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2007-2008	Uitvoeringsfase	007/2007	2007 88311	
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2008-2009	Uitvoeringsfase	191/2008	2008 180637	

Complexnr: 043 Meerwijk-Centrum			Loopjaar GrEx 2013					
Grondexploitatie per 1 januari 2013			Start exploitat 01-01-2002					
bedragen x eur 1000			per 2014	31-12-2012				
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Vererving	6000	3.199	3.199				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	744	744				
5	Hoofdinfrastructuur	6530	824	824				
6	Bouwrijpmaken	6400	1.447	1.447				
7	Woonrijpmaken	6520	4.200	3.850	350			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	3.822	3.622	100	100		
9	Dotatie Omslagfonds	8500	65	65				
13	Bijdrage aan derden	6510	189	189				
Subtotaal 1 t/m 14			14.491	13.941	450	100		
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	8110	-9.989	-8.658	-1.331			
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-1.813	-1.813				
24	Uitgifte voorzieningen	8140	1.913	1.913				
25	Bijdrage I.S.V.	8300	-985	-985				
27	Bijdrage Provincie	8840	-492	-492				
30	Overige opbrengsten	8200	-136	-136				
Subtotaal 21 t/m 30			-11.502	-10.171	-1.331			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			2.989	3.770	-881	100		
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	2.125	1.631	262	231		
41	Tijdelijk beheer	6100	-160	-160				
Subtotaal 40 t/m 41			1.965	1.472	262	231		
Saldo uitgaven en opbrengsten			4.954	5.242	-619	331		
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					4.623	4.954		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			4.493	tekoort				

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden

per jaarverslag

bedragen x € 1.000 op eindwaarde,

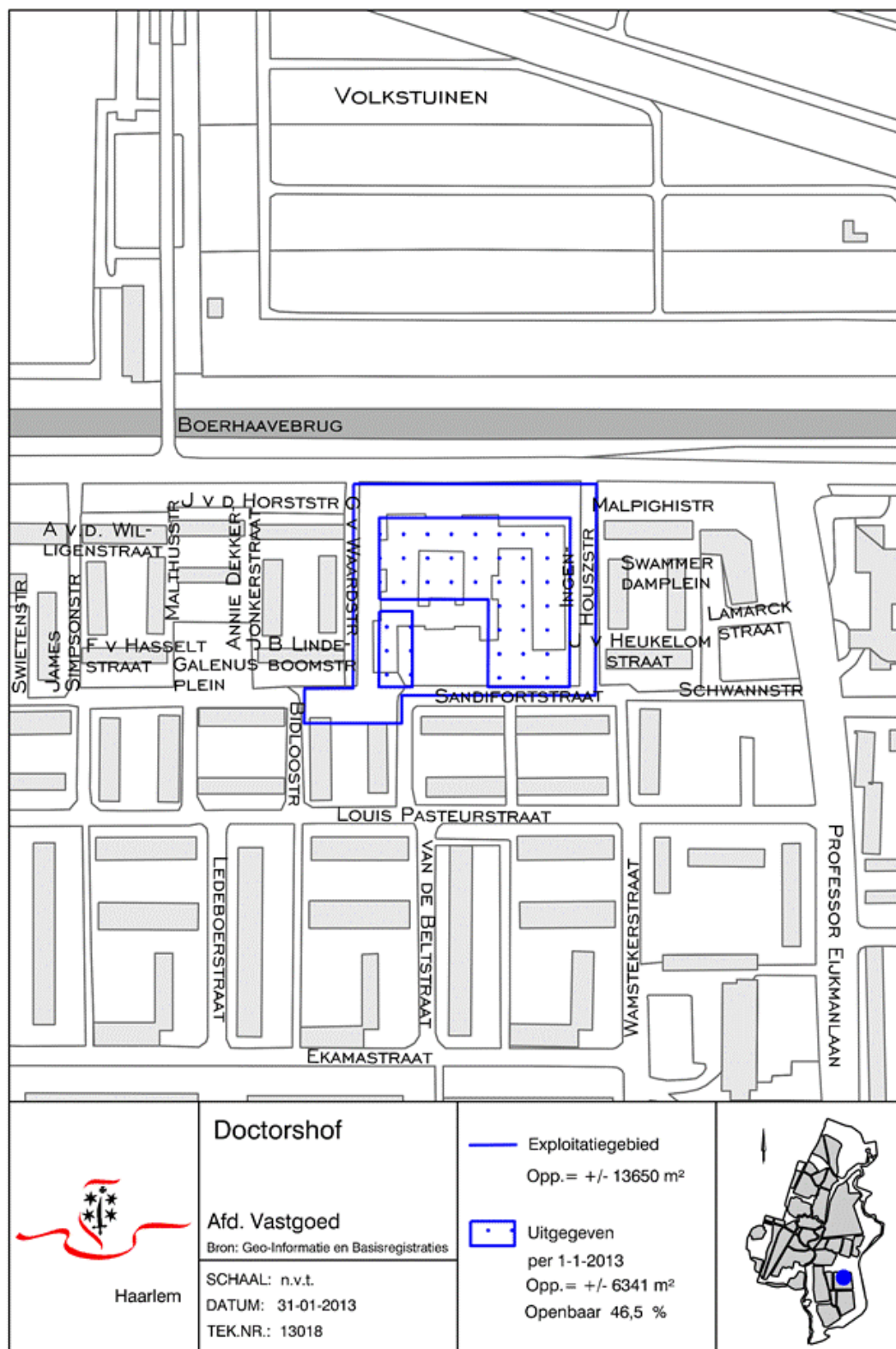
negatief = opbrengst

Project: 043 Meerwijk-centrum

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	7.714	7.645	7.484	7.290	7.216
VTU	3.954	3.949	3.901	3.837	3.822
overige kosten	4.270	3.537	3.528	3.528	3.453
subtotaal	15.938	15.131	14.913	14.654	14.491
grondopbrengsten	-9.840	-10.085	-9.997	-9.889	-9.989
overige inkomsten	-1.122	-1.472	-1.472	-1.613	-1.513
subtotaal	-10.962	-11.557	-11.469	-11.502	-11.502
exploitatie saldo	1.381	1.862	1.797	1.986	1.965
eindresultaat EW	6.357	5.436	5.242	5.138	4.954
eindresultaat CW					4.493
eindjaar project	2011	2013	2013	2014	2014

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.9.7 Complex 099: Doctorshof



Doctorshof

Ruimtelijke analyse

Het project Doctorshof bestaat uit de verkoop van een perceel grond ten behoeve van de bouw van 55 middeldure eengezins-koopwoningen en de realisatie van 16 bij de woningen te verkopen parkeerplaatsen en de inrichting van het openbare gebied. Het openbare gebied wordt na gereedkomen terug geleverd aan de gemeente.

Status van het project

De grond is overgedragen aan Ymere. De verkoop van de woningen is gestart en de bouwvergunning is afgegeven in februari 2009. Alle woningen zijn opgeleverd. De begeleiding en regie wordt door de gemeente gevoerd. In 2012 wordt, nadat de door Ymere ingerichte openbare ruimte aan de gemeente is opgeleverd, het project geliquideerd.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 5,059 mln. opbrengst

Met de gunning aan de hoogste inschrijver resulteert de grondexploitatie in een positief saldo van 5 miljoen euro (contante waarde per 1 januari 2013). De verhoging van het positieve resultaat wordt o.a. veroorzaakt doordat de dotatie van € 5 ton (op basis van het besluit "Optimalisering en Kostenreductie") aan de reserve grondexploitatie niet wordt doorgevoerd (vanwege herziening van de gemeentelijke begroting en de opwaardering naar een verbeterde en rechtmatige administratie). Het eindresultaat wordt toegevoegd aan de Reserve grondexploitaties.

Risico's

Het betreft een project met een laag risico. De te bouwen woningen vallen in een categorie waar in de markt vraag naar is. De kredietcrisis leidt wel tot een vertraagde afname (zie hieronder). Door het consumentgericht bouwen als vorm van Particulier Opdrachtgeverschap (POS) ligt het risico bij de inschrijver (de aannemer of de ontwikkelaar).

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Dit project behelst het vervangen van de locatie van het voormalige verpleeghuis Overspaarne door duurzame woningbouw. De primaire doelstelling hierbij is het creëren van een hogere doorstroming op de Haarlemse woningmarkt door het bouwen van eengezins-koopwoningen in het middeldure segment. Als extra doelstelling wordt getracht de betreffende gezinswoningen door middel van een vorm van Particulier Opdrachtgeverschap (het consumentgericht bouwen) te realiseren.

De huidige marktomstandigheden zorgen ook bij dit project voor stagnatie in de verkoop van de woningen. Op dit moment is bijna 1/3^e van de woningen verkocht. Ymere heeft de niet verkochte woningen verhuurd met een optie tot koop.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Het project Doctorshof vormt een welkome aanvulling op het segment woningen waar in Schalkwijk vraag naar is (grondgebonden eengezinswoningen).

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Vaststelling projectopdracht Doctorshof Boerhaavelaan en beschikbaar stellen krediet tot en met ontwerpfas		RB 238/2004	2004 217995	
Doctorshof grondverkoop aan marktpartij		RB 34/2007	2007 110834	
Vrijstelling en bouwvergunning Boerhaavelaan en omgeving (Doctorshof)		Collegebesluit 2008/171612	2008 186052	
Uitvoeringskrediet Doctorshof Boerhaavelaan		RB193/2008	2008 180640	

Complexnr: 099 Doctorshof Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2004						
bedragen x eur 1000			per 2012	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	254	254					
6	Bouwrijpmaken	6400	21	21					
8	VTU, Planontwikkeling	1001	475	475					
Subtotaal 1 t/m 14			750	750					
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-4.609	-4.609					
Subtotaal 21 t/m 30			-4.609	-4.609					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-3.859	-3.859					
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	-1.214	-1.214					
41	Tijdelijk beheer	6100	14	14					
Subtotaal 40 t/m 41			-1.200	-1.200					
Saldo uitgaven en opbrengsten			-5.059	-5.059					
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow									
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			-5.059	opbrengst					

MPG in vogelvucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

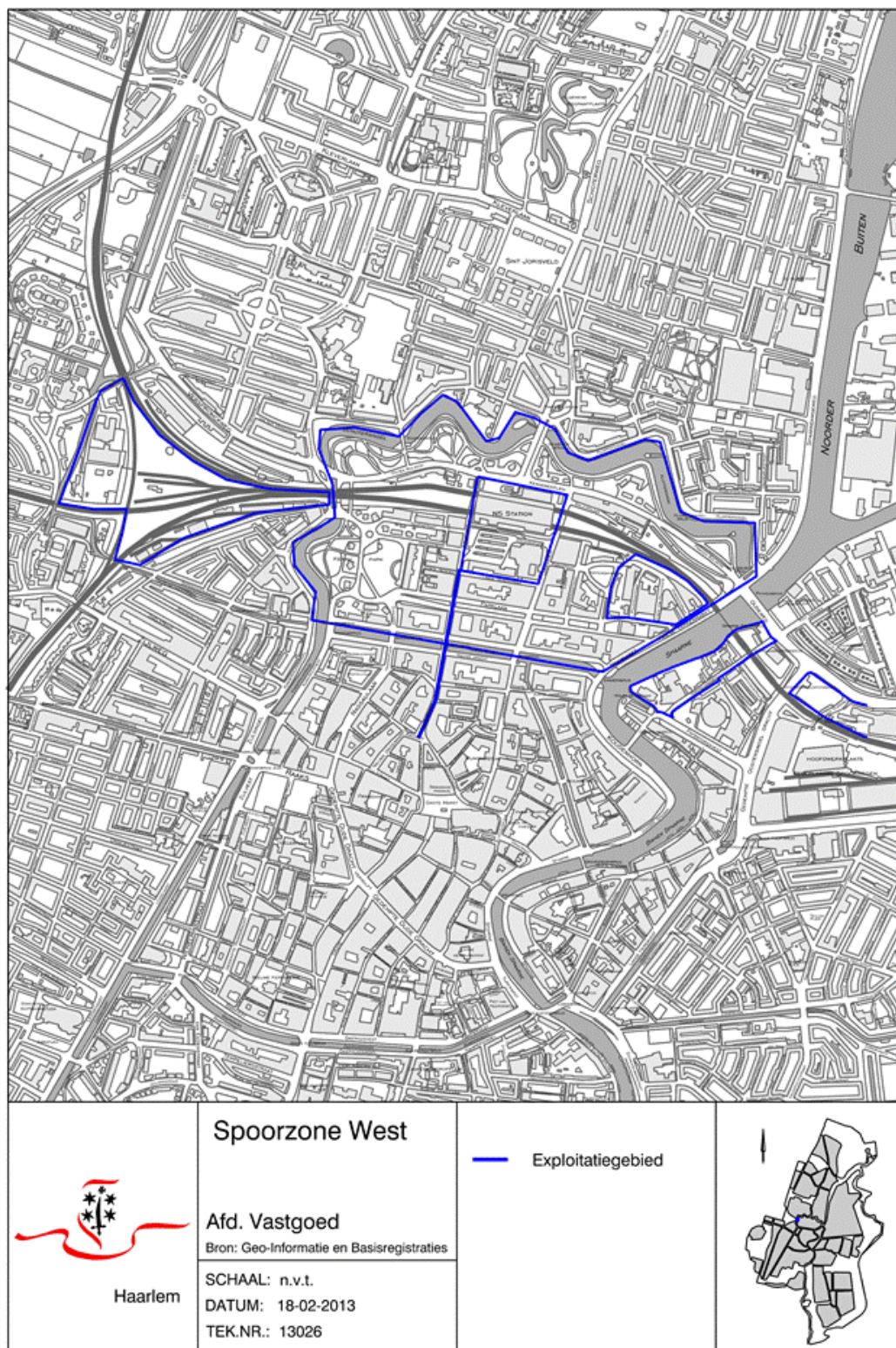
Project: 099 Doctorshof

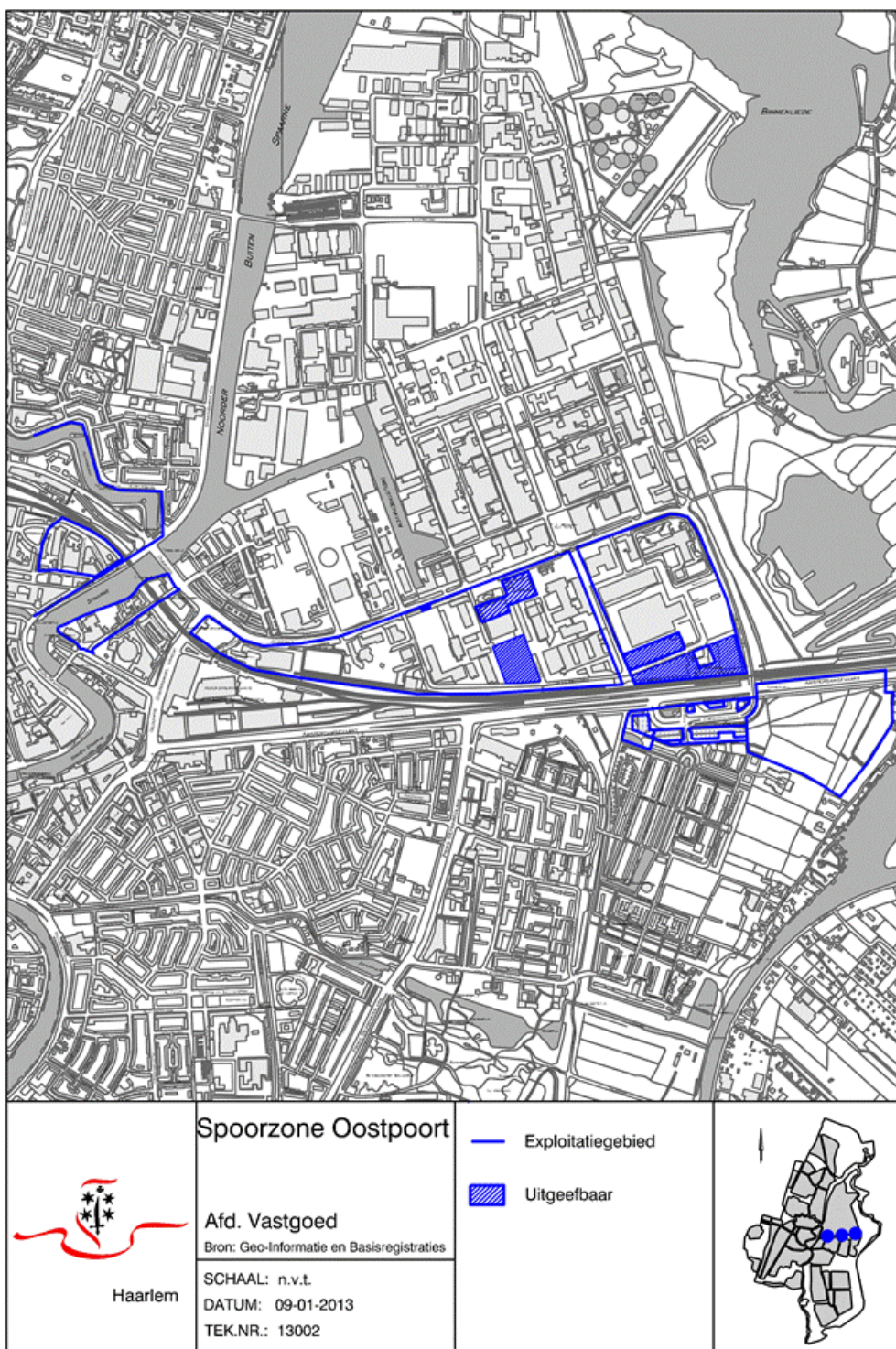
Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	21	21	21	21	21
VTU	675	524	524	473	475
overige kosten	806	905	856	854	254
subtotaal	1.502	1.450	1.401	1.348	750
grondopbrengsten	-4.609	-4.609	-4.609	-4.609	-4.609
overige inkomsten					
subtotaal	-4.609	-4.609	-4.609	-4.609	-4.609
exploitatiesaldo	-706	-712	-959	-1.200	-1.200
eindresultaat EW	-3.813	-3.871	-4.167	-4.461	-5.059
eindresultaat CW					-5.059
eindjaar project	2012	2010	2011	2012	2012



[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.10 Spoorzone





Spoorzone

Middels besluit 230/2003 heeft de Raad het Masterplan Spoorzone goedgekeurd. Programma Spoorzone behelst meerdere deelgebieden. De projecten verschillen sterk in de voortgang. Oostpoort 1 is bijvoorbeeld afgerond terwijl het Scheepmakerskwartier, fase 1 in de realisatiefase zit.

Achtergrond

In 2003 is onder leiding van de stedenbouwkundige Riek Bakker een Masterplan opgesteld voor de Spoorzone. Dit Masterplan beslaat het gebied vanaf de Spoorwegdriehoek aan de westzijde van Haarlem tot de Oostpoort nabij de Veerplas.

De afgelopen jaren zijn grondexploitaties geopend voor de deellocaties waar de ontwikkelingen aanvang krijgen. Daarnaast zijn enkele initiatieven ontplooid om projecten voor te bereiden.

Financiën

In de Spoorzone zijn vanaf 2013 nog slechts 4 afzonderlijke grondexploitaties actief. Scheepmakerskwartier fase 1 en 2 hebben beide een verwacht negatief resultaat waarvoor een voorziening wordt getroffen van totaal ruim € 0,5 mln. Oostpoort fase II en Oostpoort West hebben beiden een positief verwacht eindresultaat. In het MPG 2013 wordt verslag gedaan van de grondexploitatie per project.

Twee reeds afgeronde grondexploitaties worden geliquideerd. Daarbij wordt een verlies genomen van € 0,8 mln ten laste van de reserve grondexploitaties. Oostpoort fase III (stadion) wordt geliquideerd. Hiervoor was reeds een voorziening getroffen van € 2,3 mln, die nu vrijvalt ter aflossing van de boekwaarde.

Ambtelijk opdrachtgever

Cecile Hubers c.hubers@haarlem.nl

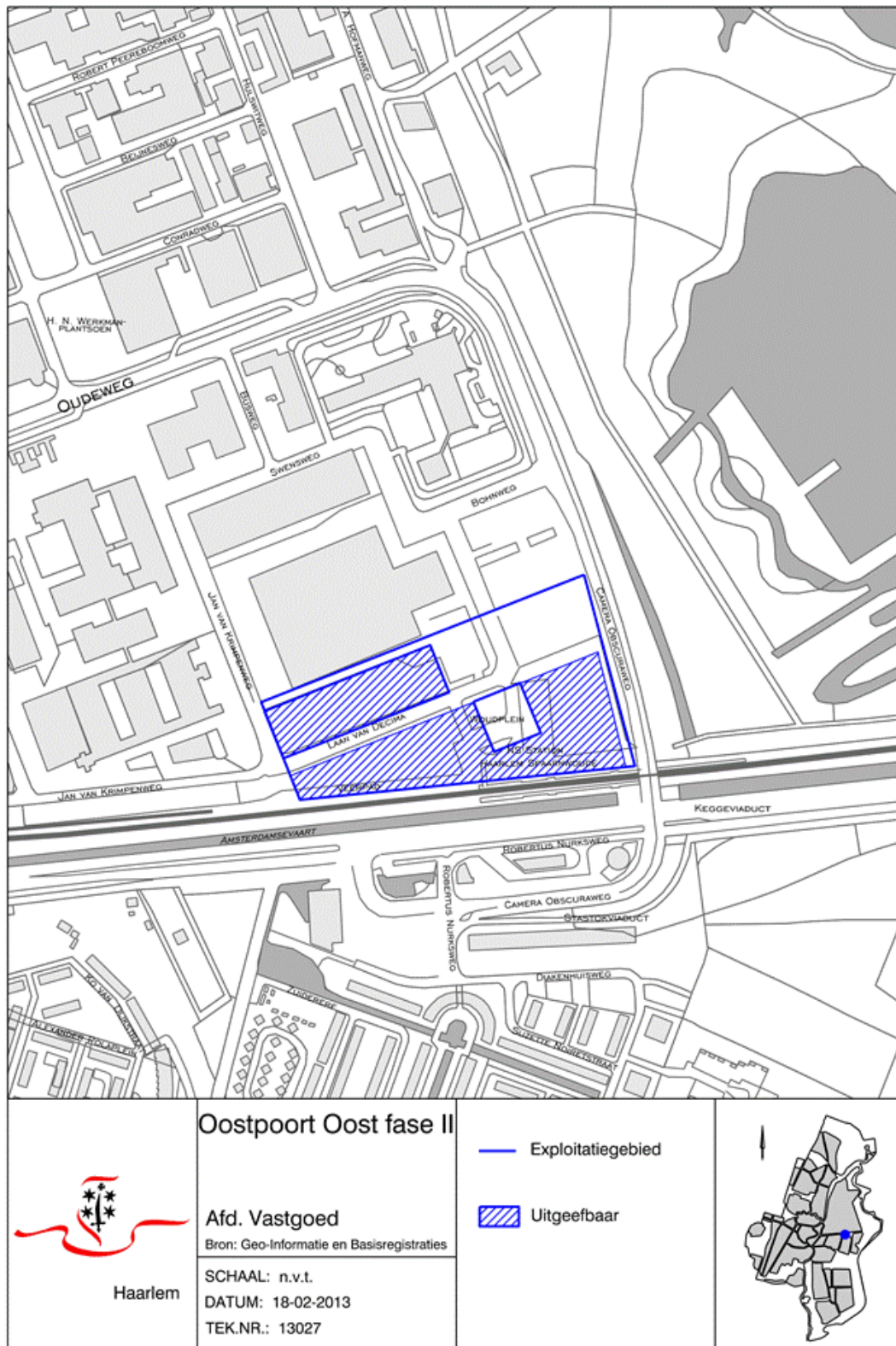
Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Bouwstenen Masterplan Spoorzone	Initiatieffase	137/2002	2002 183757	
Vaststellen Masterplan Spoorzone	Initiatieffase	230/2003	2003 216066	Planfase
Rapportage Masterplan Spoorzone	Initiatieffase	231/2005	2005 239231	Planfase
Masterplan Spoorzone	Definitiefase	156/2005	2005 240466	Rapportage
Rapportage Spoorzone 2006	Definitiefase	169/2006	2006 245654	Rapportage
Kantoren (leegstand) uitvoerings- strategie 2010-2040 (PlaBeKa)	Definitiefase		2011 447694	



Een illustratie uit de huidige conceptvisie “Gebiedsvisie Oostradiaal”.

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.10.1 Complex 115: Oostpoort II



Oostpoort II

Ruimtelijke analyse

Deze ontwikkeling is gelegen aan de noordzijde van de Amsterdamsevaart ten zuiden van de IKEA. In dit gebied zou aanvankelijk 90.000 m² kantoor ontwikkeling worden gerealiseerd. De ontwikkeling zal zorgen voor werkgelegenheid in Haarlem en daarnaast de entree van Haarlem vormen aan de oostzijde van de stad.

Status van het project

Sinds de Raad in januari 2008 (RB 092/2008) het projectplan Oostpoort 2 heeft goedgekeurd en een krediet heeft verleend is er veel veranderd. De markt voor kantoren is ingestort. De geprognoseerde grond verkopen zijn uitgebleven en de verwachting is dat het komende paar jaar ook geen grond voor kantoren verkocht zal worden. Met meerdere potentiële klanten is gesproken maar geen van de gesprekken heeft geleid tot daadwerkelijke grondverkopen. Om deze reden is het project stilgelegd.

Een andere ontwikkeling die relevant is voor het project Oostpoort 2 is de gebiedsvisie Oostradiaal. In januari 2011 (RB 2010/185290) heeft de Raad de gebiedsvisie Oostradiaal vastgesteld. Deze visie beslaat een veel groter gedeelte dan alleen het project Oostpoort 2. De visie is een herijking of een uitwerking van het Masterplan Spoorzone voor het gebied langs de Amsterdamsevaart. Eén van de uitkomsten van de gebiedsvisie Oostradiaal is dat de grenzen van het project verlegd moeten worden. Vooral het stedelijk knooppunt Spaarnwoude moet hierin een plek krijgen. Feitelijk is een uitwerking in een Masterplan nu de volgende stap, met een uitwerking van de visie in projecten.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 2,160 mln. opbrengst

De onzekerheid op de kantorenmarkt en de nog uit te werken gebiedsvisie Oostradiaal maken het lastig om gedetailleerde grondexploitatie te laten zien. Om deze reden is ervoor gekozen in overleg met de accountant om alle kosten voor het vervaardigen van de locatie en de opbrengsten die voorzien worden in een jaar te tonen.

De grond heeft per m² uitgeefbaar gebied een beperkte boekwaarde. In 2011 heeft een 2^e bijdrage van € 950.000,- plaats gevonden aan de fly-over. Deze bijdrage is ten laste van de boekwaarde gebracht. De aanleg van de fly-over zorgt dat de grond in waarde stijgt door de betere zichtbaarheid en bereikbaarheid.

Risico's

Het risico op het niet kunnen realiseren van de kantoorometers is de afgelopen jaren terug gebracht van 90.000 m² naar 30.000 m². Wel is er nog onduidelijkheid over de exacte invulling van de locatie. Een ander risico is de lange looptijd met de daarbij behorende rentekosten over de boekwaarde.

Kwantitatief resultaat eind project

Het beoogde kwantitatieve resultaat is een gefaseerde kantoorontwikkeling en een stedelijk knooppunt rondom Station Spaarnwoude. De visie Oostradiaal en de uitwerking daarvan zullen invloed hebben op het te realiseren programma.

Bijdrage aan stedelijk programma

Samen met de reeds gerealiseerde vierkante meters kantoor in Oostpoort fase 1 (25.000 m²), de nieuwe fly-over moet Oostpoort fase 2 gezicht geven aan de nieuwe entree van de stad. De visie Oostradiaal geeft daar handvatten aan en moet worden uitgewerkt tot een Masterplan.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers c.hubers@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Masterplan Spoorzone	Initiatiefase	230/2003	2003 216066	Kaders vaststellen
Stedenbouwkundigplan Oostpoort	Definitiefase	N.v.t.		Visie document
Projectplan Oostpoort fase 2	Definitiefase	92/2008	2008 92881	Openen grondexploitatie
Vaststelling visie Oostradiaal	Definitiefase		2010 412430	Vaststellen visie

Complexnr: 115 Spoorzone Oostpoort Op Loopjaar GrEx 2013 Grondexploitatie per 1 januari 2013 Start exploitat 01-01-2003								
bedragen x eur 1000		per 2020	31-12-2012					
		Totaal	Boekwaarde	2013	2017	2018	2019	2020
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Verwerving	6000	231	231				
3	Milieu onderzoek	6310	591			591		
6	Bouwrijp maken	6400	227	4		223		
7	Woonrijp maken	6520	1667					1667
8	VTU, Planontwikkeling	1001	767	767				
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	818	818				
13	Bijdrage aan derden	6510	1900	1900				
14	Overige uitgaven	6540						
Subtotaal 1 t/m 14		6.201	3.720			814		1.667
OPBRENGSTEN								
22	Uitgifte kantoren	8120	-11.720					-11.720
Subtotaal 21 t/m 30		-11.720						-11.720
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-5.519	3.720			814		-10.053
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	2.550	543	201	245	258	311
41	Tijdelijk beheer	6100	-222	-250	5	6		
Subtotaal 40 t/m 41		2.328	293	206	251	258	311	327
Saldo uitgaven en opbrengsten		-3.191	4.013	206	251	1.072	311	-9.726
Cumulatieve Boekwaarde Cashflow				4.219	5.152	6.224	6.535	-3.191
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		-2.160	opbrengst					

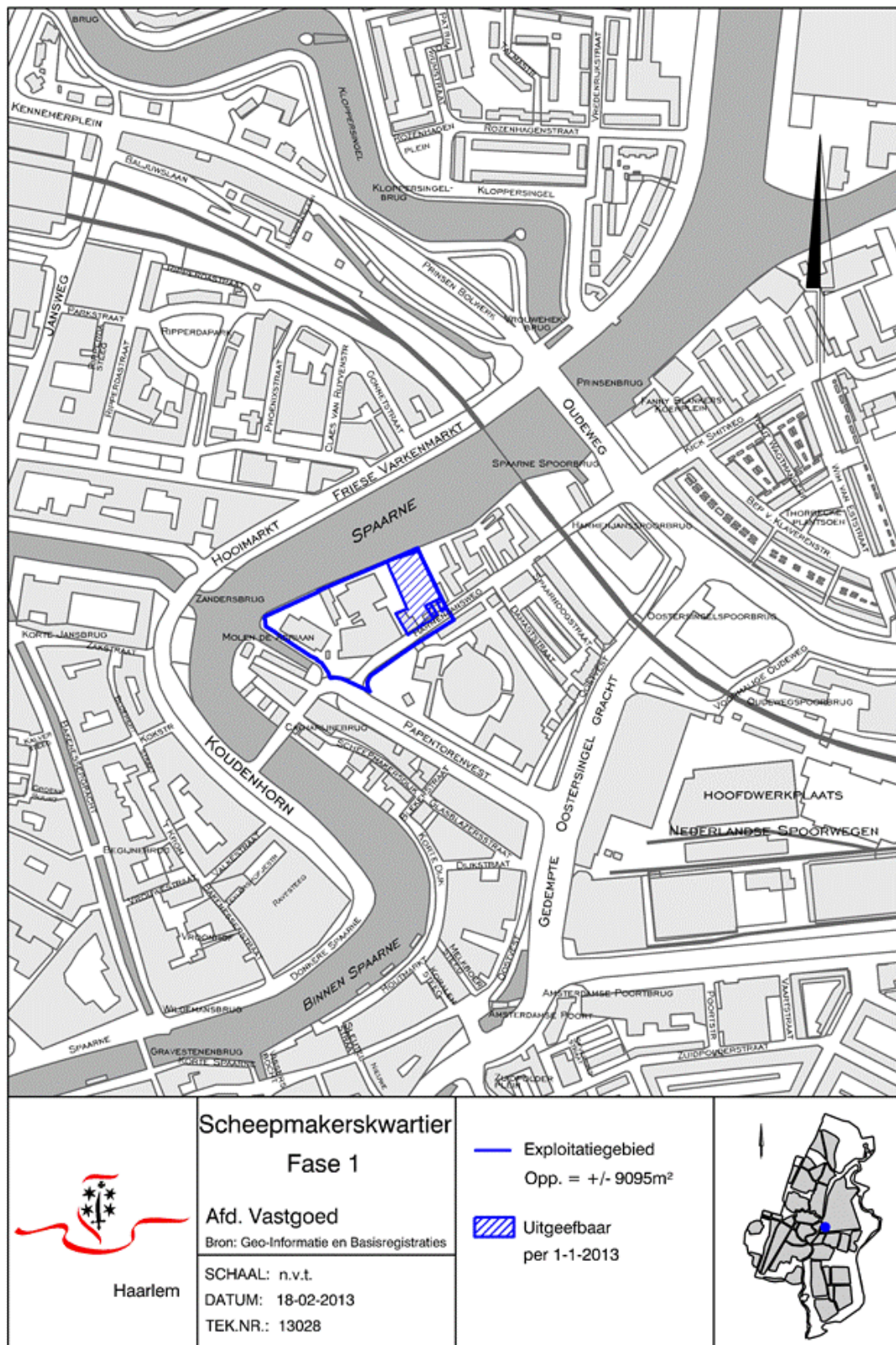
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 115 Oostpoort fase 2

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	3.761	3.523	2.462	2.462	2.485
VTU	2.015	1.291	1.199	767	767
overige kosten	2.949	2.949	2.949	2.949	2.949
subtotaal	8.724	7.763	6.610	6.178	6.201
grondopbrengsten	-20.000	-13.200	-13.500	-13.500	-11.720
overige inkomsten	-534				
subtotaal	-20.534	-13.200	-13.500	-13.500	-11.720
exploitatiesaldo	-1.401	1.017	1.839	1.670	2.328
eindresultaat EW	-13.211	-4.420	-5.051	-5.652	-3.191
eindresultaat CW					-2.160
eindjaar project	2019	2019	2018	2018	2018

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.10.2 Complex 113 & 159: Scheepmakerskwartier



Scheepmakerskwartier

Ruimtelijke analyse

Het Scheepmakerskwartier is onderdeel van het programma Spoorzone. Ontwikkelaar De Principaal heeft in 2005 een prijsvraag gewonnen met de intentie het gebied geheel te ontwikkelen.

Het Scheepmakerskwartier zal bij de binnenstad worden 'getrokken', waarmee de 'Spaarnesprong' wordt gerealiseerd. Er wordt aangesloten op de kenmerken van de bestaande bebouwing elders langs het Spaarne, 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.

Status van het project

In 2007 heeft de gemeente met de ontwikkelaar De Principaal een intentie overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier. De gemeente en de Principaal hebben de plannen uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp.

Begin 2008 is een grondexploitatie geopend en krediet verstrekt voor de begeleiding van de ontwikkeling. Op 2 november 2009 heeft De Principaal kort voor de behandeling van de realisatieovereenkomst in B&W per brief aangegeven een maand bedenktijd nodig te hebben. De Principaal had tijd nodig voor een herbezinning op de financiën van het project als gevolg van de financiële crisis. Deze brief heeft geleid tot een heronderhandeling en een nieuw Masterplan. De gemeente heeft de keuze gemaakt slechts fase 1 in ontwikkeling te brengen. Met de ontwikkelaar van Fase 1 is in oktober 2011 een realisatie overeenkomst gesloten voor de levering van grond en de bouw van ca. 68 woningen. De ontwikkelaar is gestart met de verkoop van de kadewoningen en met het bouwrijp maken van het terrein.

Fase 2 wordt op de lange baan geschoven en zal pas in ontwikkeling komen als de grondeigenaren in dat gebied van zich laten horen.

Administratief is er voor gekozen om de grondexploitatie te knippen. Voor de 2^e fase is een nieuwe grondexploitatie geopend waar de gronden in zijn onder gebracht.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,517 mln. tekort.

Onderdeel van het complex is de Drijfriemenfabriek aan de Harmenjansweg die in eigendom is van de gemeente. De Drijfriemenfabriek maakt geen deel uit van de ontwikkeling van de Principaal. De Drijfriemenfabriek zal afzonderlijk worden verkocht en herontwikkeld. Vergevorderde gesprekken zijn gaande. Afronding van de verkoop is voorzien voor 2014.

De panden Harmenjansweg 63 en 67 worden niet in de herontwikkeling meegenomen en zijn tegen boekwaarde overgeboekt naar Vastgoedbeheer, hoofdstuk 2.

Risico's

Het risico voor de gemeente is beperkt door de ontwikkeling van fase 1 in concessie uit te geven aan de Principaal die daarmee de verplichting tot de bouw van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte op zich neemt. Voor fase 2 is het risico beperkt door de lage boekwaarde.

Kwantitatief resultaat eind project

Het doel van de ontwikkeling is het realiseren van ca. 130 woningen, enkele woon-werkwoningen en een stadshaven met nautische faciliteiten.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers c.hubers@haarlem.nl

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



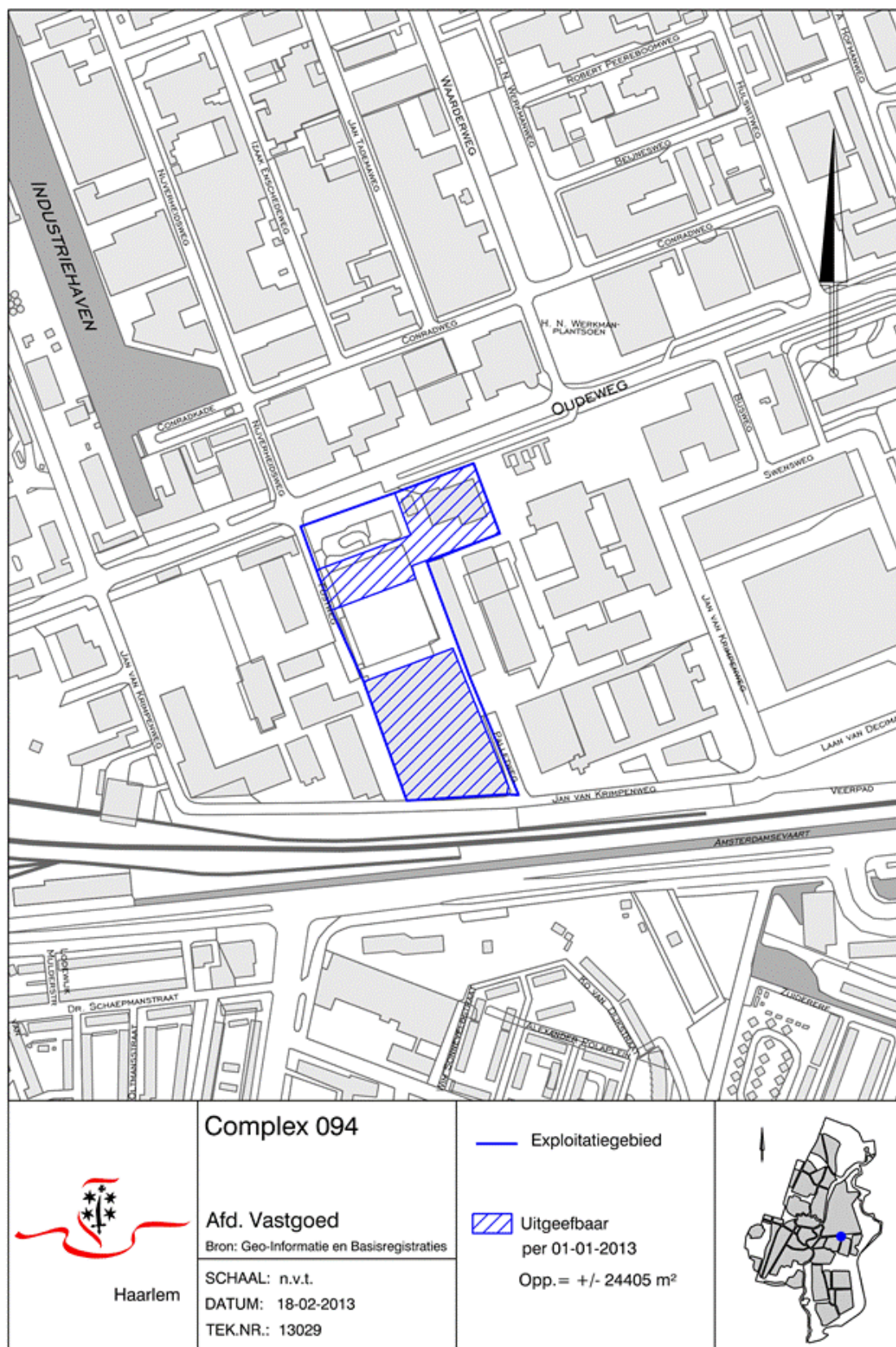
Complexnr: 113 Spoorzone Scheepmakers Loopjaar GrEx 2013									
Grondexploitatie per 1 januari 2013			Start exploitat 01-01-2005						
bedragen x eur 1000			per 2013	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	616	1829	-1213				
6	Bouwrijp maken	6400	145		145				
8	VTU, Planontwikkeling	1001	527	527					
Subtotaal 1 t/m 14			1.288	2.357	-1.068				
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-1920		-1920				
30	Overige opbrengsten	8200	-145		-145				
Subtotaal 21 t/m 30			-2.065		-2.065				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-777	2.357	-3.133				
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	1140	973	167				
41	Tijdelijk beheer	6100	4	4					
Subtotaal 40 t/m 41			1.143	977	167				
Saldo uitgaven en opbrengsten			367	3.333	-2.967				
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					367				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			349	tekort					

Complexnr: 159 Scheepmakerskwartier F4 Loopjaar GrEx 2013										
Grondexploitatie per 1 januari 2013			Start exploitat 01-01-2011							
bedragen x eur 1000			per 2018	31-12-2012						
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018
INVESTERINGSUITGAVEN										
1	Verwerving	6000	1.213		1.213					
8	VTU, Planontwikkeling	1001	20		20					
Subtotaal 1 t/m 14			1.233		1.233					
OPBRENGSTEN										
21	Uitgifte woningbouw	8110	-313							-313
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-900			-900				
Subtotaal 21 t/m 30			-1.213			-900				-313
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			20		1.233	-900				-313
EXPLOITATIE										
40	Rente vreemd vermogen	6600	162		3	64	22	23	24	26
41	Tijdelijk beheer	6100	42	62	-20					
Subtotaal 40 t/m 41			205	62	-16	64	22	23	24	26
Saldo uitgaven en opbrengsten			224	62	1.216	-836	22	23	24	-288
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					1.278	442	464	488	512	224
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			167 tekort							

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst project: 113 en 159 Scheepmakerskwartier					
Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	2.537		1.000	145	145
VTU	342	353	453	526	547
overige kosten	2.429	2.169	2.169	2.169	1.829
subtotaal	5.308	2.522	3.622	2.840	2.521
grondopbrengsten	-3.760	-3.244	-3.424	-3.583	-3.133
overige inkomsten	-2.560		-1.000	-145	-145
subtotaal	-6.320	-3.244	-4.424	-3.728	-3.278
exploitatie saldo	759	1.088	1.310	1.222	1.348
eindresultaat EW	-253	366	508	334	591
eindresultaat CW				268	517
eindjaar project	2010	2010	2017	2018	2018

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.10.3 Complex 094: Oostpoort West: Oudeweg 28 en 30



Oostpoort West: Oudeweg 28 en 30

Ruimtelijke analyse

In Oostpoort West zijn twee grote percelen langs de Oudeweg in exploitaties genomen. Deze zijn in het verleden door de gemeente zijn verworven in kader van het Masterplan Spoorzone.

Status van het project

In 2003 heeft de gemeente Oudeweg 28 (AMCOR) gekocht. Het perceel bestaat uit drie delen. Het zuidelijk deel is verhuurd aan Connexxion. Het middendeel is verkocht aan RadioTec BV voor verhuur aan de firma Cavex en heeft mede dankzij de nieuwbouw in 2011 een stijging van de omzet gerealiseerd. In 2012 zijn de twee zichtlocaties verkocht en geleverd. Een kavel is volledig bebouwd en in gebruik genomen door KwikFit /Brezan. Op de andere kavel wordt in de loop van 2013 een brandstofverkooppunt voor het wegverkeer gerealiseerd. De panden Oudeweg 30 A, B en C zijn verhuurd aan enkele marktpartijen.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 1,051 mln. opbrengst

De inkomsten van dit project bedragen vooral de inkomsten uit verhuur. De huuropbrengsten dekken de eigenaarskosten en de rente over de boekwaarde van het complex. In 2012 is ook de verkoopopbrengst van de twee zichtkavels gerealiseerd.

Risico's

Het complex kent een grote boekwaarde van bijna € 5,76 Miljoen en is hiermee in financiële omvang een van grotere complexen van de gemeente Haarlem. Er zijn twee directe risico's te onderscheiden. De eerste is het wegvallen van huurovereenkomsten en het tweede is het achterblijven van grondverkoop. Het eerste risico wordt zoveel mogelijk ondervangen door langdurige huurcontracten. Het tweede risico is ondervangen door een terughoudende inschatting van de verkoopopbrengsten.

Bijdrage aan stedelijk programma

De ontwikkeling is een onderdeel van het Masterplan Spoorzone. De ambities in het Masterplan waren hoog voor dit gedeelte van de Spoorzone en bestonden uit een groot volume aan kantoren. Bij de voortgangsrapportage Spoorzone in 2006 is besloten om een deel van de ambities los te laten. De belangrijkste reden hier voor waren de bevindingen van het PlaBeKa (Platform Bedrijven en Kantoren). Dit regionale platform zag de kansen voor kantoorontwikkelingen minder rooskleurig in. De locatie zal worden ingevuld conform bestemmingsplan Waarderpolder waarin vooral bedrijvigheid wordt voorzien.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Cecile Hubers c.hubers@haarlem.nl

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

094-28: SZ OP West Oudeweg 28		Loopjaar GrEx 2013							
Grondexploitatie per 1 januari 2013		Start exploitat 01-01-2003							
bedragen x eur 1000		per 2018	31-12-2012						
		Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	4.856	4.856					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	6	6					
6	Bouwrijpmaken	6400	74	74					
7	Woonrijpmaken	6520	304	4					300
8	VTU, Planontwikkeling	1001	192	65	16	16	16	14	17
Subtotaal 1 t/m 14		5.433	5.005	16	16	16	14	17	348
OPBRENGSTEN									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-9.053	-3.606	-1.293				-4.154
Subtotaal 21 t/m 30		-9.053	-3.606		-1.293				-4.154
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-3.620	1.399	16	-1.277	16	14	17	-3.806
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	2.600	2.184	133	127	55	45	34
41	Tijdelijk beheer	6100	-2.325	-921	-279	-277	-279	-280	-290
Subtotaal 40 t/m 41		275	1.263	-146	-151	-223	-235	-256	22
Saldo uitgaven en opbrengsten		-3.346	2.663	-130	-1.427	-207	-221	-240	-3.784
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				2.533	1.106	899	678	438	-3.346
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		-2.496 opbrengst							

094-30: SZ OP West Oudeweg 30		Loopjaar GrEx 2013							
Grondexploitatie per 1 januari 2013		Start exploitat 01-01-2003							
bedragen x eur 1000		per 2018	31-12-2012						
		Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018
INVESTERINGSUITGAVEN									
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	199						199
8	VTU, Planontwikkeling	1001	108						108
Subtotaal 1 t/m 14		3.035	2.728						306
OPBRENGSTEN									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-1800						-1800
Subtotaal 21 t/m 30		-1.800							-1.800
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		1.235	2.728						-1.494
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	1.936	982	155	156	158	160	161
41	Tijdelijk beheer	6100	-1.233	-612	-125	-125	-124	-124	-123
Subtotaal 40 t/m 41		702	370	30	32	34	36	38	163
Saldo uitgaven en opbrengsten		1.937	3.098	30	32	34	36	38	-1.330
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				3.128	3.160	3.194	3.229	3.267	1.937
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		1.446 tekort							

20130101 CONS Spoorzone West Oudeweg 28 en 30
Consolidatie Grondexploitaties per 1 januari 2013

Start exploitatie 2003
 Einde exploitatie 2018

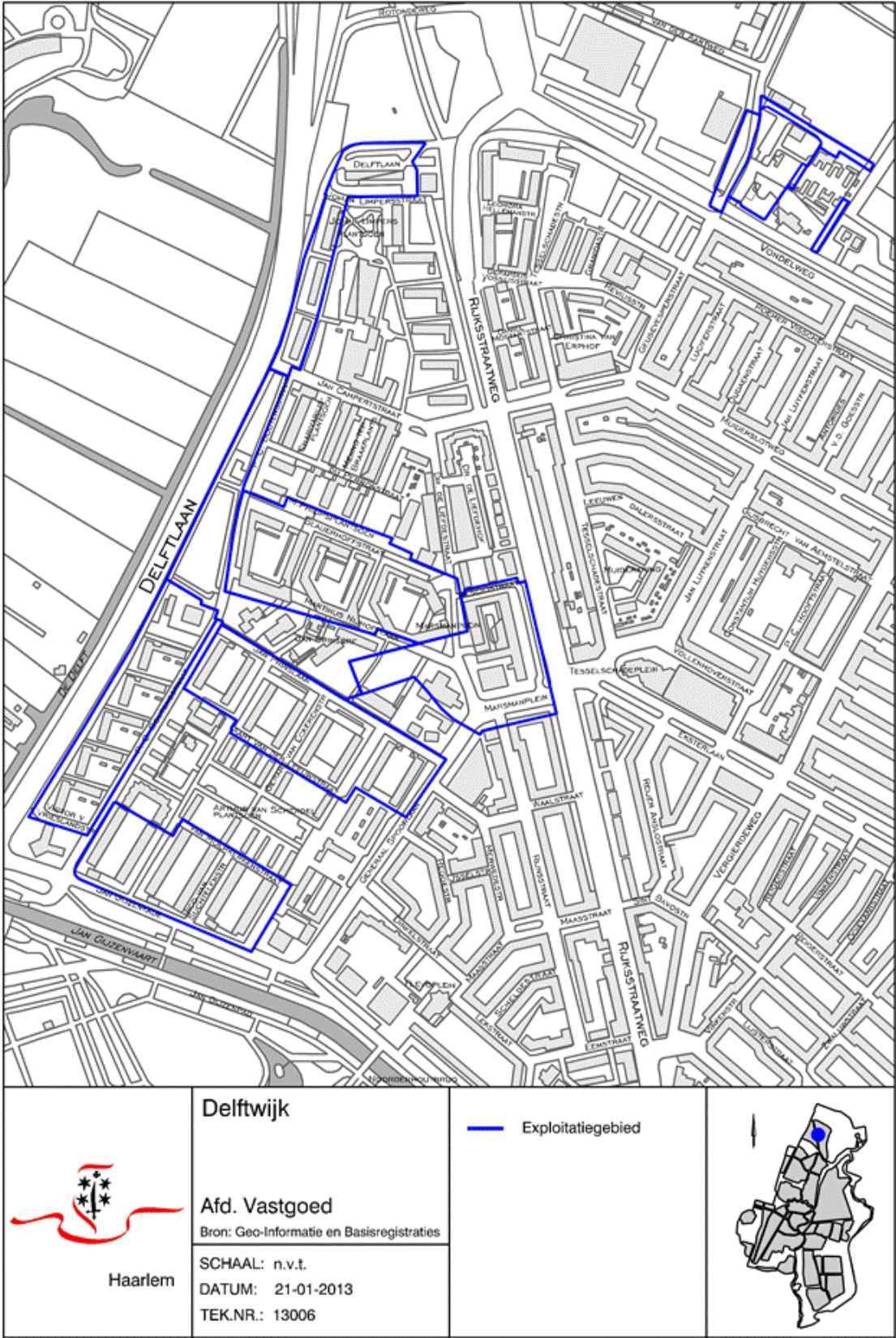
bedragen x eur 1.000			per einde	31-12-2012	Prognose					
				Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018
INVESTERINGSUITGAVEN										
1	Verwerving	6000	7.584	7.584						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	205	6						199
6	Bouwrijpmaken	6400	74	74						
7	Woonrijpmaken	6520	304	4						300
8	VTU, Planontwikkeling	1001	300	65	16	16	16	14	17	156
Subtotaal 1 t/m 14			8.467	7.734	16	16	16	14	17	655
OPBRENGSTEN										
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130	-10.853	-3.606		-1.293				-5.954
Subtotaal 21 t/m 30			-10.853	-3.606		-1.293				-5.954
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-2.385	4.128	16	-1.277	16	14	17	-5.299
EXPLOITATIEUITGAVEN										
40	Rente vreemd vermogen	6600	4.536	3.166	288	283	213	205	195	185
41	Tijdelijk beheer	6100	-3.559	-1.533	-404	-402	-403	-404	-414	
Subtotaal 40 t/m 41			977	1.633	-116	-119	-190	-199	-218	185
Saldo uitgaven en opbrengsten			-1.408	5.761	-100	-1.396	-173	-185	-202	-5.114
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					5.661	4.266	4.092	3.907	3.706	-1.408
Resultaat in Contante Waarde per 01-01-2013			-1.051 opbrengst							

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden
 per jaarverslag
 bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
 negatief = opbrengst
094 Oostpoort West (Oudeweg 28 en 30)

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten		651	585	581	583
VTU		460	323	307	300
overige kosten		7.584	7.585	7.584	7.584
subtotaal		8.695	8.493	8.472	8.467
grondopbrengsten		-11.172	-11.101	-11.101	-10.853
overige inkomsten					
subtotaal		-11.172	-11.101	-11.101	-10.853
exploitatie saldo		-158	890	939	977
eindresultaat EW		-2.635	-1.718	-1.690	-1.409
eindresultaat CW					-1.051
eindjaar project		2017	2018	2018	2018

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.11 Delftwijk 2020



Delftwijk 2020

Ruimtelijke analyse

Onder de naam Delftwijk 2020 is een grootschalige herstructurering in uitvoering met als doel om van Delftwijk een levensloopbestendige wijk te maken. Er worden ongeveer 850 woningen gesloopt en 1050 nieuwe woningen teruggebouwd. Tevens wordt het aantal winkels in het huidige winkelcentrum verdubbeld. In het midden van de wijk wordt een wijkpark aangelegd. Conform de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt het parkeren voor een groot deel ondergronds gerealiseerd. Om aan de watertoets van het Hoogheemraadschap te kunnen voldoen, zal ook water in de wijk worden ingepast.

Het project heeft een lange doorlooptijd. Het eind jaar is geraamd op 2020. De gemeente en de drie woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen hebben voor dit project de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 afgesloten. Hierin zijn gedegen afspraken vastgelegd die van alle partijen een forse inspanning vergen.

Opzet grondexploitatie

De raad heeft in de vergadering van 22 december 2004 de grondexploitatie Delftwijk 2020 ingesteld. Deze exploitatie is een optelling van acht (administratieve) deexploitaties. In het MPG 2013 worden zowel de optelling als de deexploitaties weergegeven.

De inkomsten uit onder andere de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020, de subsidies en de overige bijdragen worden in de deexploitatie DelftwijkParaplu verantwoord. Deze inkomsten hangen samen met de overkoepelende prestaties die in geheel Delftwijk worden behaald.

Binnen de overige deexploitaties worden de kosten verantwoord die betrekking hebben op het specifieke plangebied. Omdat er geen direct verband is tussen de prestaties per project moet de dekking verevend worden tussen verschillende deelprojecten onderling. Elke deexploitatie heeft per 1 januari 2007 een dusdanige bijdrage vanuit de exploitatie Delftwijk Programma ontvangen, dat het eindresultaat van de deexploitatie nul is. Uitzondering hierop is het wijkpark waarover specifieke afspraken zijn gemaakt. Op deze wijze wordt aan de deelprojectleiders slechts dat deel van het budget beschikbaar gesteld waarop zij binnen hun project invloed hebben. Zo kan de meerjarenbegroting als sturingsinstrument fungeren en is het projectresultaat voor iedereen transparant geworden.

Status van de deexploitaties

Complex 130: Delftwijk Paraplu

Complex 131: Delftlaan Noord

In 2012 zijn circa 187 appartementen opgeleverd. De openbare ruimte wordt het eerste kwartaal van 2013 afgerond.

Complex 132: Slauerhoffstraat

In 2011 zijn circa 212 appartementen/eengezinswoningen opgeleverd. De openbare ruimte is in 2012 afgerond.

Complex 133: Marsmanplein

In 2011 zijn de supermarkt en de overige winkelruimten in het project Slauerhoff opgeleverd. Ook de ondergrondse parkeergarage is gedeeltelijk in gebruik genomen. In 2013 zullen de appartementen en commerciële ruimten op de TPG-locatie worden opgeleverd. Tevens zal de openbare ruimte (inclusief plein) in 2013 worden opgeleverd. Daarnaast worden de laatste werkzaamheden aan de parkeergarage afgerond.

Complex 134: Wijkpark

De uitplaatsingen uit het toekomstig wijkpark zijn in 2012 grotendeels afgerond. De aanleg van het wijkpark start in 2013 en het park zal naar verwachting ook in 2013 worden opgeleverd.

Complex 156: Vondelweg

Het project is afgerond en de grondexploitatie is gesloten.

Complex 136: Delftlaan Zuid / Complex 137: Van Moerkerkenstraat / Complex 138: Aart van der Leeuwstraat

De veranderende woningmarkt indachtig kijken de corporaties nogmaals kritisch naar hun plannen om te bezien of hierin veranderingen moeten worden gemaakt die leiden tot een betere aansluiting op de vraag. Er zijn wijzigingen in het programma te verwachten. Zo zal het complex Van Moerkerkenstraat, naar het zich nu laat aanzien, uitgevoerd worden in groot onderhoud plus. Het programma van Delftlaan Zuid en Aart van der Leeuwstraat wordt van overwegend appartementen omgebogen naar grotendeels grondgebonden woningen. Het college is voornemens de planwijzigingen en bijbehorende financiële consequenties in een aanvulling op de afgesloten samenwerkingsovereenkomst in 2013 aan de raad voor te leggen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Delftwijk 2020 is op 15 januari 2010 onherroepelijk geworden. Het plan dient als basis voor een aantal nog te verlenen bouwvergunningen.

Binnen de overkoepelende exploitatie Delftwijk Programma zijn alle benodigde bovenplanse aangelegenheden afgewikkeld.

Financieel resultaat consolidatie

MPG 2013: € 0,876 mln. opbrengst

De financiële wijzigingen ten opzichte van 2012 zijn de volgende:

- In het MPG 2013 zijn de voorgenomen bouwplanwijzigingen van de corporaties voor Delftlaan Zuid en Aart van der Leeuwstraat verwerkt.
- De wijziging van het project Van Moerkerkenstraat is verwerkt: sloop/nieuwbouw wordt groot onderhoud plus, dus het project vervalt.

Door verwerking van alle wijzigingen in grondexploitaties van de diverse deelgebieden heeft de consolidatie van de grondexploitaties voor Delftwijk een lagere eindwaarde gekregen. De consolidatie blijft echter kostendekkend conform het uitgangspunt van de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

61. 20130101 CONS Delftijk		Start exploitatie		2004							
Consolidatie Grondexploitaties per 1 januari 2013		Einde exploitatie		2020							
bedragen x eur 1.000		per einde	31-12-2012	Prognose							
			Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
INVESTERINGSUITGAVEN											
1	Verwerving	6000	4.881	3.949	345		587				0
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	262	111	151						
4	Bodemsanering incl subsidie	6320	279			279					
6	Bouwrijpmaken	6400	2.721	1.562	390	44	724				
7	Woonrijpmaken	6520	11.029	4.734	3.523	-179	533	2.419			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	8.914	6.285	622	416	424	433	441	145	73
10	Dotatie I.S.V.	8500	30	30							
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	12.206	8.816		3.390					
14	Overige uitgaven	6540	3.495	2.699	301	72	72	72	67	67	67
Subtotaal 1 t/m 14		43.818	28.186	5.333	532	5.297	1.038	2.927	212	141	152
OPBRENGSTEN											
21	Uitgifte woningbouw	8110	-3.821	-3.821							
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-2.869	-2.869							
26	Bijdrage Gemeente	8800	-10.418	-3.617	-2.572	-2.855	-1.374				
27	Bijdrage Provincie	8840	-990	-990							
28	Bijdrage Rijk	8820	-4.989	-4.989							
29	Bijdrage derden	8900	-6.267	-2.725			-3.542				
30	Overige opbrengsten	8200	-14.281	-10.891			-3.390				
Subtotaal 21 t/m 30		-43.635	-29.903	-2.572	-2.855	-8.305					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		183	-1.716	2.761	-2.322	-3.008	1.038	2.927	212	141	152
EXPLOITATIEUITGAVEN											
40	Rente vreemd vermogen	6600	-4.140	-602	-115	26	-460	-633	-613	-562	-579
41	Tijdelijk beheer	6100	9	9							
Subtotaal 40 t/m 41		-4.131	-592	-115	26	-460	-633	-613	-562	-579	-601
Saldo uitgaven en opbrengsten		-3.948	-2.309	2.646	-2.296	-3.468	404	2.314	-350	-439	-449
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				337	-1.960	-5.428	-5.023	-2.710	-3.060	-3.498	-3.948
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		-876 opbrengst									

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.11.1 Complex 130: Delftwijk Paraplu

De samenwerkingsbijeenkomst met de corporaties is gebaseerd op de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken, waarbij gemeente en corporaties gezamenlijk de civiele herinrichting van de renovatiewijken financieren. De bijdrage in Delftwijk is gebaseerd op de aantallen te slopen en nieuw te realiseren woningen. Bijkomend effect daarbij is dat er in de deelprojecten geen relatie is tussen de investeringen en de opbrengsten. Het kan gebeuren dat er relatief lage civiele kosten zijn maar dat er wel een hoog aantal woningen gerealiseerd worden. In andere gevallen is het juist andersom. Om deze reden is er met de corporaties de afspraak gemaakt om Delftwijk 2020 als één grondexploitatie te beschouwen, waarbij de deelprojecten met elkaar verevend mogen worden. De totale exploitatie was bij aanvang precies gedekt, dus met een eindresultaat nul. De verevening wordt via de Paraplu uitgevoerd.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 8,478 mln. opbrengst

De wijzigingen ten opzichte van 2012 zijn de volgende:

- De wijziging van het project Van Moerkerkenstraat is verwerkt: sloop/nieuwbouw wordt groot onderhoud plus, dus het project vervalt. Dit heeft consequenties voor diverse kostenramingen (zoals bodemsanering, complexbijdrage) en opbrengsten (zoals trafo-bijdragen).
- De grondexploitatie Vondelweg is afgesloten. Het saldo van deze exploitatie is verwerkt in de exploitatie Delftwijk paraplu
- Het fiscale risico van de deelprojecten is als kostenraming verwijderd uit de exploitatie Delftwijk paraplu en wordt opgevoerd in de algemene gemeentelijke risico paragraaf.
- De raming overige uitgaven is bijgesteld.

Bovengenoemde wijzigingen hebben als gevolg dat het eindresultaat van de deexploitatie Delftwijk paraplu met ca. 0,5 miljoen wijzigt.

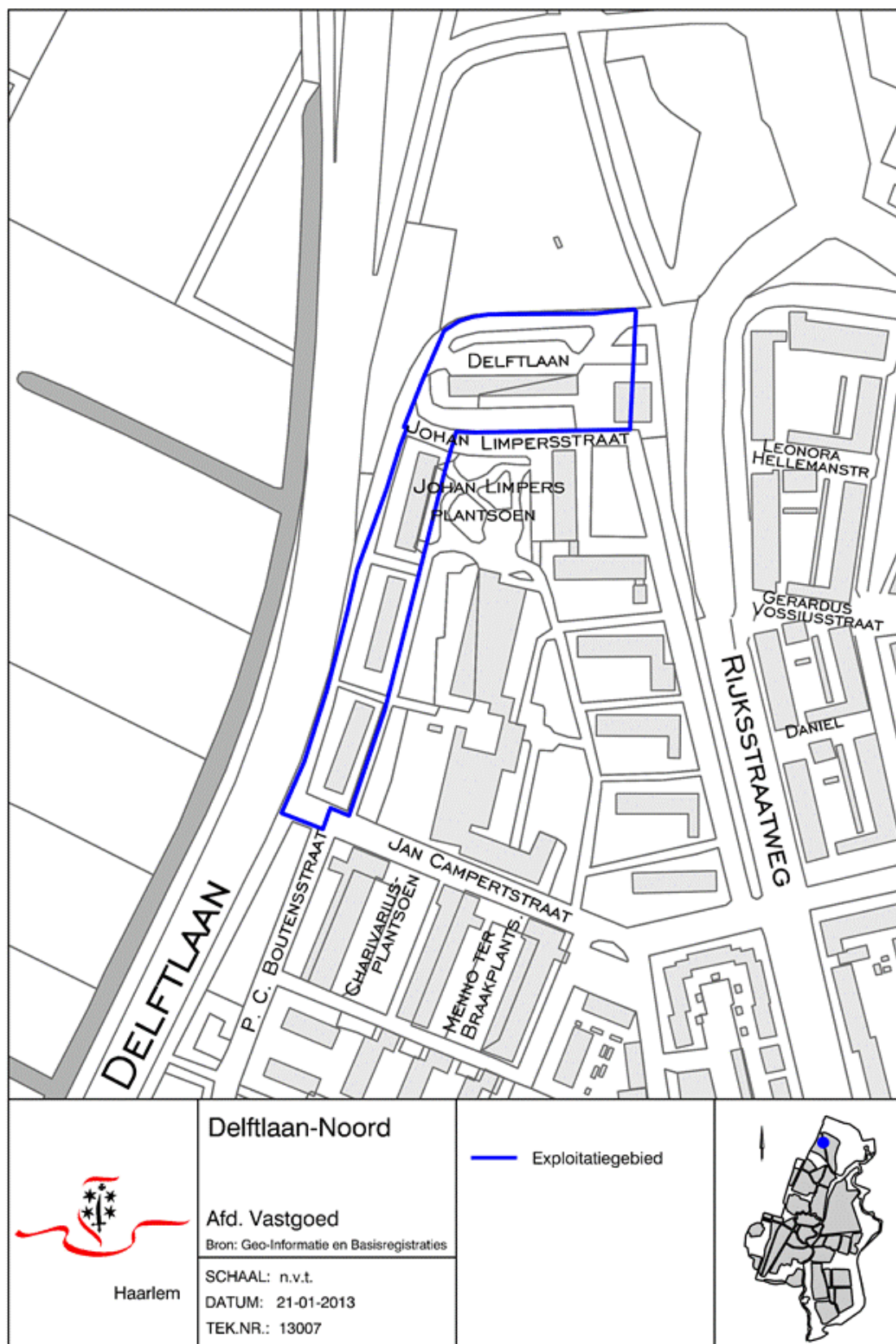
Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	
Samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020		245/2004	2004 218415	
Kredietaanvraag voorbereidingskosten 2006 vernieuwing Delftwijk (Delftwijk Paraplu)		244/2005	2005 240194	
Kredietaanvraag voorbereidingskosten 2007 vernieuwing Delftwijk (Delftwijk Paraplu)		4/2007	2007 110738	
Kredietaanvraag voorbereidingskosten 2008 t/m 2010 vernieuwing Delftwijk 2020 (Delftwijk Paraplu)		37/2008	2008 31350	
Kredietaanvraag voorbereidingskosten 2010 t/m 2013 vernieuwing Delftwijk 2020 (Delftwijk Paraplu)			2011 97171	

Complexnr: 130 (B variant) Delftwijk Pro Loopjaar GrEx 2013									
Grondexploitatie per 1 januari 2013			Start exploitat 1-1-2005						
bedragen x eur 1000		per 2020	31-12-2012						
		Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Vererving	6000	1488	901			587		
4	Bodemsanering	6320	279				279		
7	Woonrijpmaken	6520	794		973		-179		
8	VTU, Planontwikkeling	1001	2.589	1.583	162	134	136	139	142
10	Dotatie I.S.V.	8500	30	30					
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	12.146	8.756			3.390		
14	Overige uitgaven	6540	1415	619	301	72	72	72	67
Subtotaal 1 t/m 14		18.742	11.889	1.437	206	4.285	211	209	
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	8110	-3.443	-3.443					
26	Bijdrage Gemeente	8800	-9.649	-2.899	-2.522	-2.855	-1.374		
27	Bijdrage Provincie	8840	-990	-990					
28	Bijdrage Rijk	8820	-4.589	-4.589					
29	Bijdrage derden	8900	-6.248	-2.706			-3.542		
30	Overige opbrengsten	8200	-718	-718					
Subtotaal 21 t/m 30		-25.638	-15.345	-2.522	-2.855	-4.916			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-6.896	-3.456	-1.085	-2.649	-631	211	209	
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	-5.568	-1.677	-260	-327	-476	-531	-547
41	Tijdelijk beheer	6100	-63	-63					
Subtotaal 40 t/m 41		-5.630	-1.740	-260	-327	-476	-531	-547	
Saldo uitgaven en opbrengsten		-12.526	-5.196	-1.345	-2.976	-1.107	-320	-338	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				-6.540	-9.516	-10.623	-10.943	-11.281	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		-8.478	opbrengst						

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst Project: 130 Delftwijk Programma					
Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	1.535	2.273	2.177	1.176	1.073
VTU	2.642	2.568	2.636	2.585	2.589
overige kosten	14.278	14.506	15.968	17.557	15.080
subtotaal	18.455	19.347	20.781	21.318	18.742
grondopbrengsten	-1.736	-1.343	-2.814	-3.443	-3.443
overige inkomsten	-24.100	-25.842	-25.783	-24.973	-22.195
subtotaal	-25.836	-27.185	-28.597	-28.416	-25.638
exploitatiesaldo	-4.145	-3.525	-6.180	-5.314	-5.630
eindresultaat EW	-11.526	-11.363	-13.996	-12.412	-12.526
eindresultaat CW					-8.478
eindjaar project	2018	2017	2020	2020	2020

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.11.2 Complex 131:Delftlaan-Noord



Delftlaan-Noord

Ruimtelijke analyse

In het meest noordelijke deel van Delftwijk heeft Ymere wooncomplex De Delft laten bouwen (ontwerp: Marge Architecten). Voorheen stonden hier 86 vooroorlogse portiek etagewoningen. Het nieuwbouwcomplex bestaat uit zes woonblokken met ca. 187 appartementen en grotendeels ondergronds parkeren.

De nieuwe woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit in Delftwijk.

Status van het project

De bouw is gestart in 2011 en in twee fasen uitgevoerd. Medio 2012 werden de drie zuidelijk blokken opgeleverd, met de daarbij behorende buitenruimte. Half december 2012 werden de drie noordelijke blokken opgeleverd. De buitenruimte met de speelgelegenheid wordt begin 2013 afgerond.

Financieel resultaat

Stand per 1 januari 2012: € 0,022 mln. opbrengst
MPG 2013: € 0,035 mln. opbrengst

Risico's

n.v.t.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

187 nieuwe appartementen.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Het deelproject Delftlaan-Noord is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht en kredietaanvraag Delftlaan-Noord	Projectopdracht	87/2006	2006 204974
Uitvoeringskrediet Delftwijk/Delftlaan- Noord	Uitvoeringsfase	206/2007	2007 209925
Kredietaanvraag uitvoeringsfase Delftlaan Noord	Uitvoeringsfase		2010 288437

Complexnr: 131 A Delftlaan Noord Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2005						
bedragen x eur 1000			per 2013	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
6	Bouwrijp maken	6400	370	370					
7	Woonrijp maken	6520	1.275	810	465				
8	VTU, Planontwikkeling	1001	871	829	42				
Subtotaal 1 t/m 14			2.515	2.009	506				
OPBRENGSTEN									
30	Overige opbrengsten	8200	-2.551	-2.551					
Subtotaal 21 t/m 30			-2.551	-2.551					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-36	-543	506				
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	0	26	-26				
41	Tijdelijk beheer	6100							
Subtotaal 40 t/m 41			0	26	-26				
Saldo uitgaven en opbrengsten			-36	-517	480				
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-36				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			-35	opbrengst					

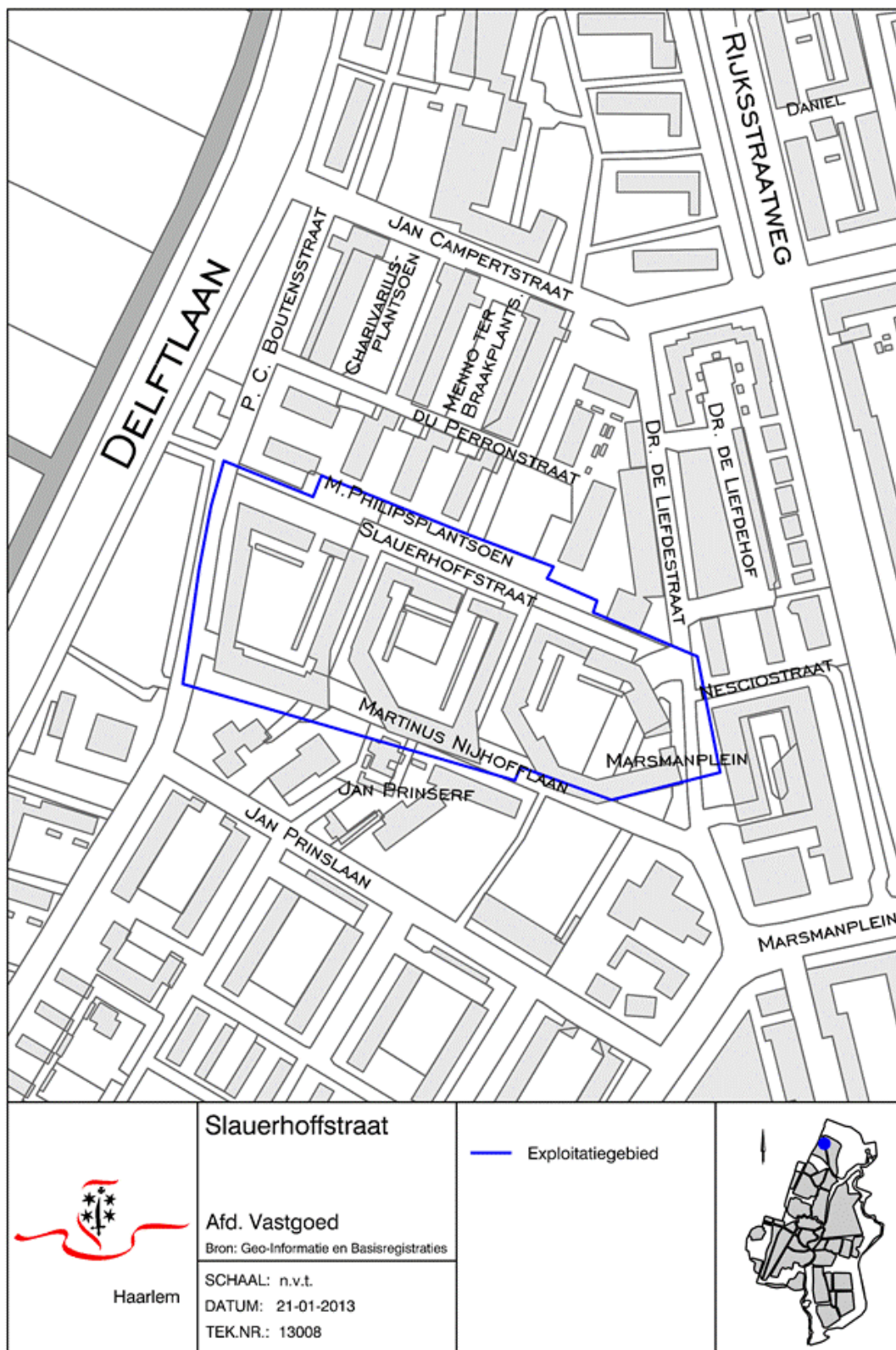
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 131 A Delftlaan Noord

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	1.709	1.711	1.711	1.716	1.644
VTU	664	797	787	787	871
overige kosten					
subtotaal	2.373	2.508	2.498	2.503	2.515
grondopbrengsten					
overige inkomsten	-2.359	-2.351	-2.351	-2.551	-2.551
subtotaal	-2.359	-2.351	-2.351	-2.551	-2.551
exploitatie saldo	15	49	41	26	
eindresultaat EW	29	206	188	-23	-36
eindresultaat CW					-35
eindjaar project	2012	2012	2012	2012	2013

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.11.3 Complex 132: Slauerhoffstraat



Slauerhoffstraat

Ruimtelijke analyse

Waar vroeger portiek-etageflats stonden, is in 2012 wooncomplex Slauerhoff opgeleverd (Pré Wonen, ontwerp Vera Yanovshtchinski). Slauerhoff bestaat uit drie gebouwen die samen één geheel vormen: Soleares (westelijk gebouw), Serenade (midden) en Saturnus (winkelzijde), genoemd naar dichtbundels van de dichter Slauerhoff. Het wooncomplex biedt ruimte aan 210 woningen. Daarnaast is er een plint van circa 1.500 vierkante meter ontworpen voor de detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

Status van het project

De nieuwbouw en de openbare ruimte werden in 2012 afgerond.

Financieel resultaat

Stand per 1 januari 2012: € 0,028 mln. tekort
MPG 2013: € 0,121 mln. tekort

Risico's

n.v.t.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

210 nieuwe woningen.

Circa 1.500 vierkante meter bestemd voor de detailhandel en maatschappelijke doeleinden.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Het deelproject Slauerhoffstraat is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskrediet deelproject Slauerhoffstraat	Initiatieffase	153/2005	2005 240426
Projectopdracht Slauerhoffstraat	Projectopdracht	287/2005	2005 240322
Uitvoeringskrediet Delftwijk/Slauerhoffstraat	Uitvoeringsfase	207/2007	2007 209928
Uitvoeringskrediet Delftwijk/Slauerhoffstraat	Uitvoeringsfase		2009 189253
Krediet uitvoering riool, verharding	Uitvoeringsfase		2010 421778

Complexnr: 132 B Slauerhoffstraat Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2005					
bedragen x eur 1.000			per 2013	31-12-2012				
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Verwerving	6000	7	7				
6	Bouwrijp maken	6400	629	573	55			
7	Woonrijp maken	6520	626	681	-55			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1002	980	22			
Subtotaal 1 t/m 14			2.264	2.242	22			
OPBRENGSTEN								
26	Bijdrage Gemeente	8800	-525	-525				
30	Overige opbrengsten	8200	-1.741	-1.741				
Subtotaal 21 t/m 30			-2.266	-2.266				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-2	-24	22			
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	118	113	5			
41	Tijdelijk beheer	6100	11	11				
Subtotaal 40 t/m 41			129	124	5			
Saldo uitgaven en opbrengsten			127	100	27			
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					127			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			121 tekort					

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden

per jaarverslag

bedragen x € 1.000 op eindwaarde,

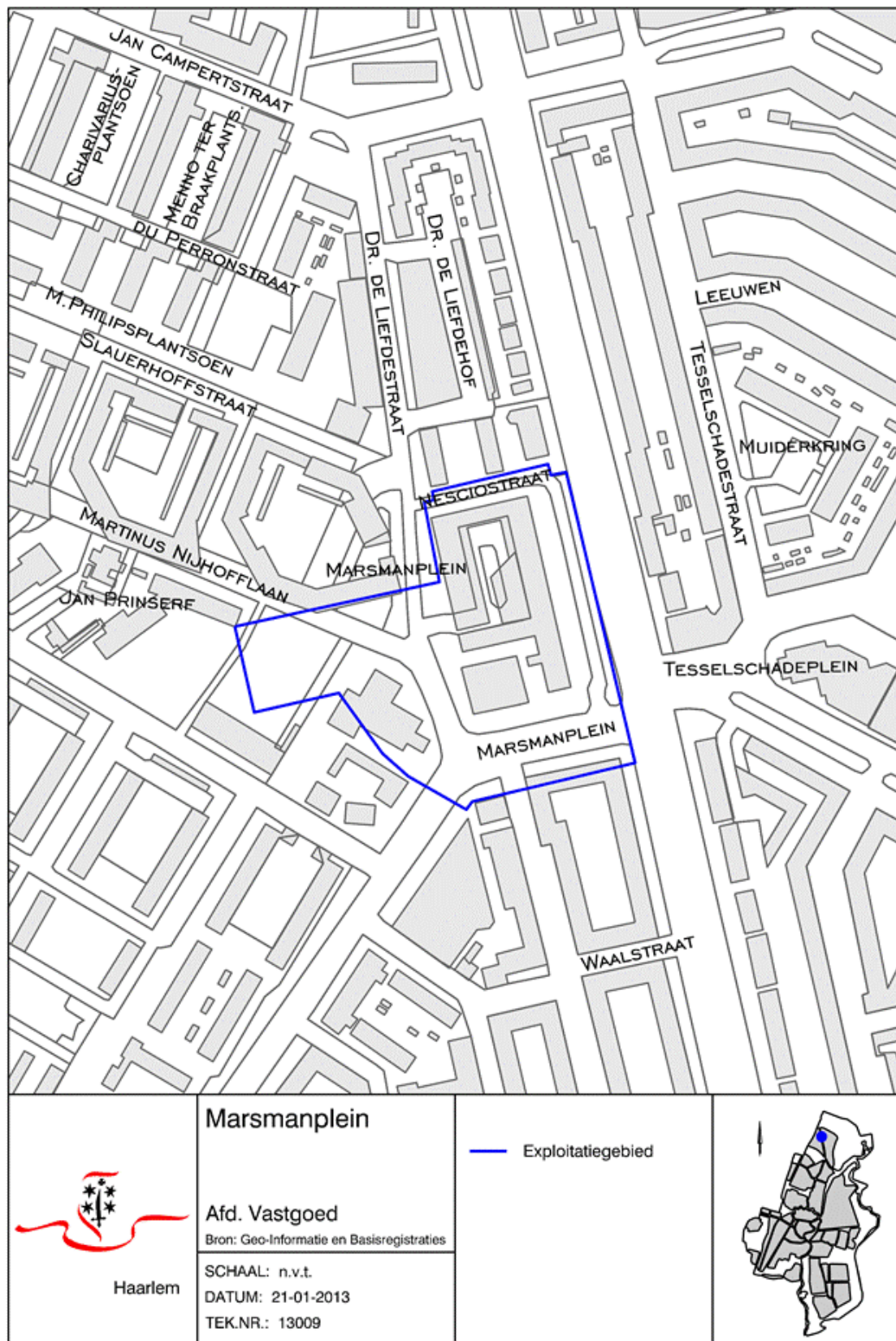
negatief = opbrengst

Project: 132 B Slauerhoffstraat

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	1.120	1.120	1.075	1.230	1.255
VTU	652	652	942	1.002	1.002
overige kosten	23		4	4	7
subtotaal	1.795	1.772	2.021	2.236	2.264
grondopbrengsten					
overige inkomsten	-1.744	-1.741	-1.831	-2.331	-2.266
subtotaal	-1.744	-1.741	-1.831	-2.331	-2.331
exploitatie saldo	5	111	153	124	129
eindresultaat EW	56	142	342	29	127
eindresultaat CW					121
eindjaar project	2011	2012	2012	2012	2013

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.11.4 Complex 133: Marsmanplein



Marsmanplein

Ruimtelijke analyse

In het hart van Delftwijk is in 2012 het oorspronkelijke winkelcentrum uitgebreid en gemoderniseerd. Leyten Vastgoed heeft hiervoor de prijsvraag gewonnen en een bouwplan ontwikkeld voor ca. 2.200 vierkante meter commerciële en/of maatschappelijke doeleinden, 36 appartementen (Van Delftwijk) en een ondergrondse parkeergarage. De parkeergarage biedt ruimte aan 150 parkeerplaatsen.

Status van het project

In 2011 zijn de supermarkt (AH) en de overige winkelruimten in het project Slauerhoff opgeleverd. Ook de ondergrondse parkeergarage is gedeeltelijk in gebruik genomen. In 2013 zullen de appartementen en commerciële ruimten in Van Delftwijk worden opgeleverd. Tevens zal de openbare ruimte (inclusief het plein) in 2013 definitief worden opgeleverd. Daarnaast worden de laatste werkzaamheden aan de parkeergarage afgerond.

Financieel resultaat

Stand per 1 januari 2012 : € 0,238 mln. opbrengst
MPG 2013 : € 0,257 mln. opbrengst

Risico's

n.v.t.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

36 appartementen, circa 2.200 vierkante meter commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen en 150 ondergrondse parkeerplaatsen.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Het project Marsmanplein is onderdeel van de gehele vernieuwing van Delftwijk. Er wordt een sterk en geconcentreerd winkelcentrum voor het noordelijk deel van Haarlem Noord gerealiseerd plus een openbaar plein met horecagelegenheid dat kan dienen als ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers van het winkelcentrum.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht en kredietaanvraag Marsmanplein	Initiatieffase	22/2005	2005 240183
Kredietaanvraag ontwerpfase winkelcentrum Marsmanplein	Ontwerpfase	256/2005	2005 240199
Ontwerp- en voorbereidingsfase	Vorbereidingsfase	06/2007	2007 110857
Krediet voorbereidingsfase Delftwijk/ Winkelcentrum Marsmanplein	Uitvoeringsfase	224/2007	2007 209972
Aankoop Marsmanplein 50	Aankoopfase	243/2007	2007 227045
Aankoop Marsmanplein 52	Aankoopfase	322/2007	
Verwervingen Winkelcentrum Marsmanplein	Aankoopfase	183/2007	2007 180437
Kredietaanvraag uitvoeringsfase Winkelcentrum Marsmanplein	Uitvoeringsfase		2009 189257
Realisatie winkelcentrum Marsmanplein door Leyten BV	Uitvoeringsfase		2010 344427
Krediet uitvoeringsfase VTU	Uitvoeringsfase		2011 97171

Complexnr: 133 Winkelcentrum Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 1-1-2005						
bedragen x eur 1000			per 2013	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	6000	2.347	2.347					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	15	15					
6	Bouwrijp maken	6400	615	615					
7	Woonrijp maken	6520	3.834	3.226	608				
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1.556	1.401	155				
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	8500	60	60					
Subtotaal 1 t/m 14			8.426	7.663	763				
OPBRENGSTEN									
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-2.869	-2.869					
26	Bijdrage Gemeente	8800	-85	-35	-50				
28	Bijdrage Rijk	8820	-400	-400					
30	Overige opbrengsten	8200	-5.787	-5.787					
Subtotaal 21 t/m 30			-9.142	-9.092	-50				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-715	-1.429	713				
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	404	451	-47				
41	Tijdelijk beheer	6100	42	42					
Subtotaal 40 t/m 41			445	492	-47				
Saldo uitgaven en opbrengsten			-270	-936	667				
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-270				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			-257 opbrengst						

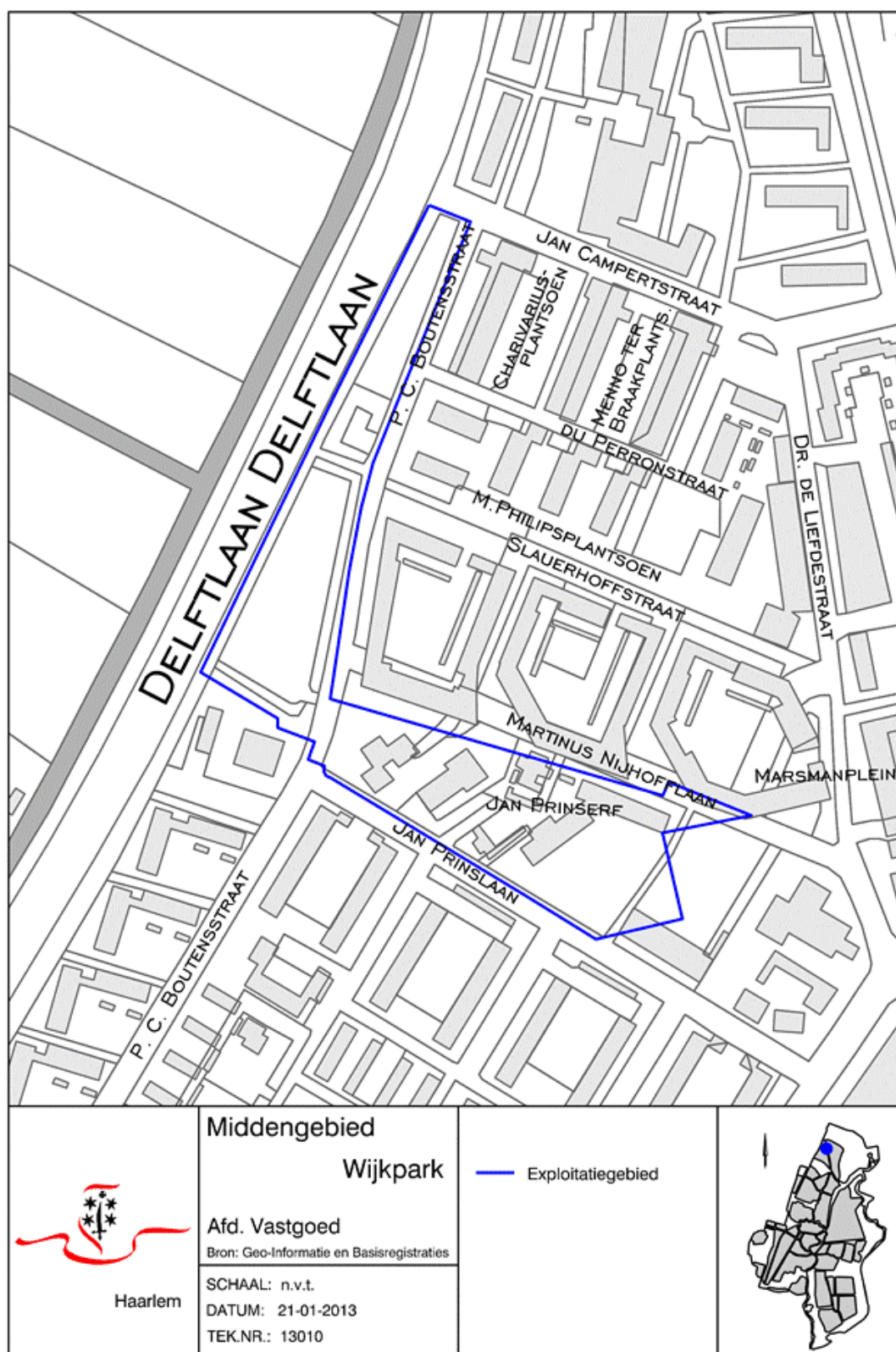
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst
Project: 133 Marsmanplein

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	1.514	851	4.329	4.496	4.464
VTU	1.049	1.241	1.430	1.556	1.556
overige kosten	2.440	2.406	2.406	2.422	2.406
subtotaal	3.489	4.498	8.165	8.474	8.426
grondopbrengsten	-1.819	-916	-413	-2.869	-2.869
overige inkomsten	-3.585	-3.779	-8.491	-6.346	-6.273
subtotaal	-5.404	-4.695	-8.904	-9.215	-9.142
exploitatie saldo	425	517	493	478	445
eindresultaat EW	24	320	-246	-263	-270
eindresultaat CW					-257
eindjaar project	2011	2012	2013	2013	2013



[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.11.5 Complex 134:Wijkpark



Wijkpark

Ruimtelijke analyse

Naast het Marsmanplein, centraal in Delftwijk, wordt in 2013 een wijkpark aangelegd. Samen met het nieuwe winkelcentrum vormt het park straks het hart van de wijk. Voor het park kon worden aangelegd, moest hiervoor ruimte worden vrijgemaakt. In 2009 en 2010 verhuisden al jeu de boules vereniging PUK, de woonwagens en de Hartenkampgroep. In 2011 verliet SIG haar locatie aan de Marinus Nijhofflaan en begin 2013 verhuist de Daaf Gelukschool naar het Plesmanplein. De naam van het park, het 'Simon Vastdijkpark' is door het college gekozen op basis van een prijsvraag die is uitgezet bij omwonenden.

Status van het project

Met de verhuizing van de Daaf Gelukschool naar het Plesmanplein (begin 2013), zijn de uitplaatsingen op de locatie wijkpark afgerond. De aanleg van het park start in 2013 en zal naar verwachting ook in 2013 worden afgerond.

Financieel resultaat

Stand per 1 januari 2012:	€ 6,642 mln. tekort
MPG 2013:	€ 6,727 mln. tekort

Risico's

Sanering van asbest uit de Daaf Gelukschool zou kunnen tegenvallen, waardoor de kosten hoger uitvallen dan de thans opgenomen raming.

Bijdrage aan stedelijke programma's

De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Met de aanleg van het park wordt een groen middengebied centraal in de wijk gecreëerd. Deze ontmoetingsplek is een belangrijk kwaliteitskenmerk van Delftwijk.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht Wijkpark Delftwijk	Initiatiefase	208/2005	2005 239819
Delftwijk 2020: start uitvoering	Uitvoeringsfase	006/2008	2008 3779
Van der Aart sportpark: vaststellen van de ontwerp- en kredietaanvraag	Uitvoeringsfase	46/2007	2007 110601
Kredietaanvraag uitvoeringsfase Wijkpark Delftwijk	Uitvoeringsfase		2009 189259
Krediet uitvoeringsfase	Uitvoeringsfase		2011 460587

Complexnr: 134 Wijkpark, Middengebied Loopjaar GrEx 2013 Grondexploitatie per 1 januari 2013 Start exploitat 1-1-2004								
bedragen x eur 1000		per 2014 Totaal	31-12-2012 Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Verwerving	6000	1012	668	345			
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	247	96	151			
6	Bouwrijp maken	6400	384	5	335	44		
7	Woonrijp maken	6520	1550	17	1532			
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1733	1492	241			
14	Overige uitgaven	6540	2.080	2.080				
Subtotaal 1 t/m 14		7.006	4.357	2.604	44			
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	8110	-379	-379				
26	Bijdrage Gemeente	8800	-158	-158				
29	Bijdrage derden	8900	-19	-19				
30	Overige opbrengsten	8200	-92	-92				
Subtotaal 21 t/m 30		-648	-648					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		6.358	3.709	2.604	44			
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	1040	479	210	351		
41	Tijdelijk beheer	6100	19	19				
Subtotaal 40 t/m 41		1.059	498	210	351			
Saldo uitgaven en opbrengsten		7.417	4.207	2.815	395			
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				7.022	7.417			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		6.727	tekort					

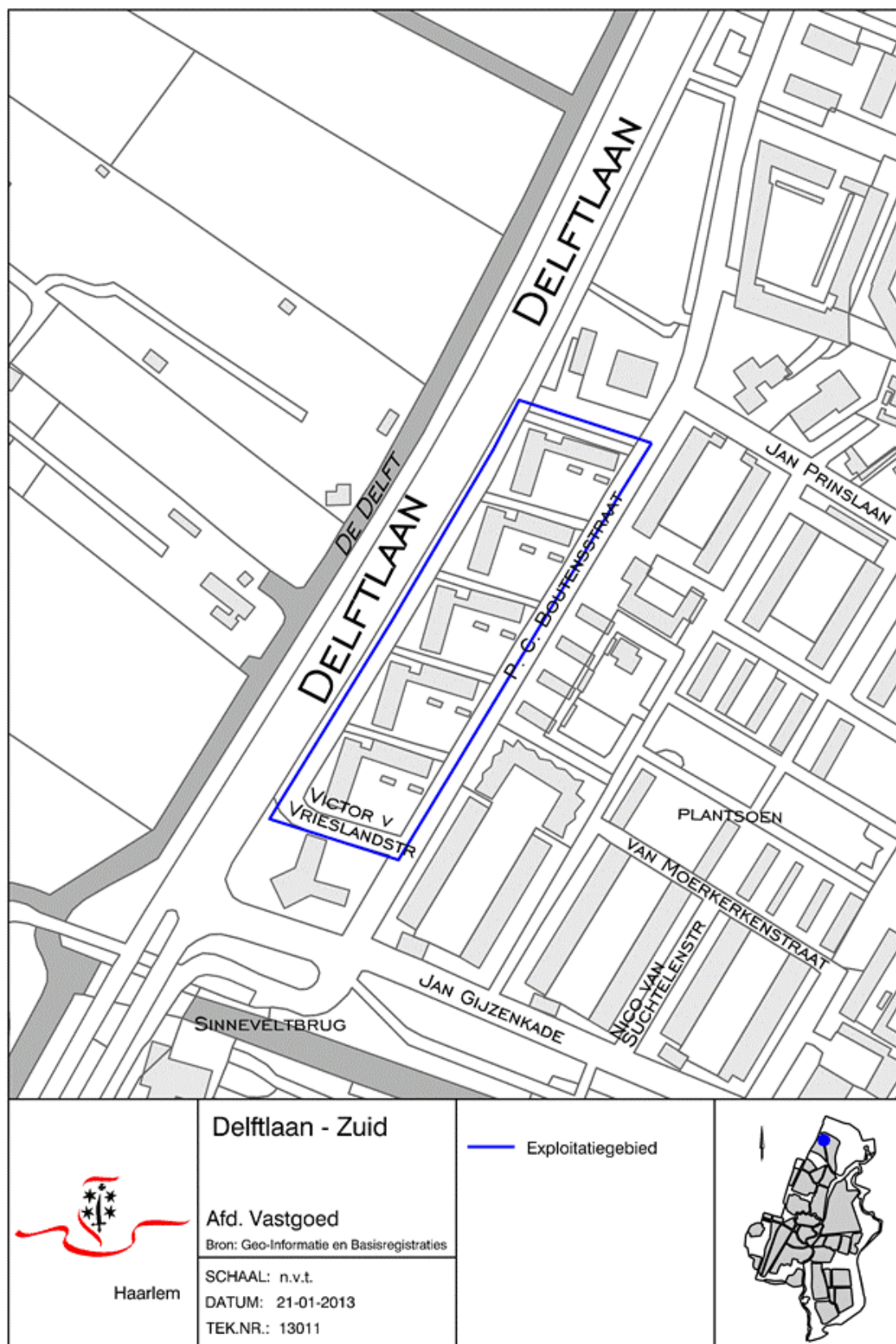
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 134 Wijkpark, Middengebied

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	2.636	2.720	2.748	1.994	2.180
VTU	1.338	1.405	1.531	1.531	1.733
overige kosten	3.210	3.552	3.479	3.478	3.092
subtotaal	7.184	7.677	7.758	7.003	7.005
grondopbrengsten		-379	-379	-379	-379
overige inkomsten	-92	-92	-99	-99	-269
subtotaal	-92	-471	-478	-478	-648
exploitatiesaldo	1.274	1.033	871	798	1.059
eindresultaat EW	8.366	8.239	8.151	7.323	7.417
eindresultaat CW					6.727
eindjaar project	2013	2013	2013	2013	2014

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.11.6 Complex 136:Delftlaan-Zuid



Delftlaan-Zuid

Ruimtelijke analyse

Ymere is eigenaar van het complex Delftlaan-Zuid (120 portiekflats). In de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 is Delftlaan-Zuid als transformatiedeelproject gedefinieerd. De komende jaren wordt het de uitdaging om de weg die is ingeslagen in Delftwijk-Noord te volgen en te beginnen met de herontwikkeling van Delftlaan Zuid. De veranderende woningmarkt indachtig kijken de corporaties nogmaals kritisch naar hun plannen om te bezien of hier veranderingen in moeten worden gemaakt die leiden tot een betere aansluiting op de vraag. Zo wordt het programma van overwegend appartementen omgebogen naar grotendeels grondgebonden woningen. De grondexploitatie is dit jaar aangepast aan het voorgenomen gewijzigde programma.

Status van het project

Initiatieffase	: gestart
Projectopdracht	: circa 2013
Voorlopig Ontwerp (VO) vastgoed	:
Voorlopig Ontwerp (VO) buitenruimte	:
Start bouwrijp maken	: circa 2015
Start bouw	: circa 2016 (fasering)
Start woonrijp maken	: circa 2017 (fasering)

Financieel resultaat

Stand per 1 januari 2012:	€ 0,075 mln. tekort
MPG 2013:	€ 0,735 mln. tekort

De grondexploitatie is dit jaar aangepast aan de voorgenomen planwijziging. Er zijn nieuwe civiele ramingen gemaakt welke zijn opgenomen in de grondexploitatie, waarin ook het vervangen van de riolering en verharding van de PC Boutenstraat zijn verwerkt.

Risico's

- De grondexploitatie is aangepast aan het gewijzigde programma. De komende jaren moet blijken over de huidige planontwikkeling doorgang kan vinden.
- Uit ervaringscijfers blijkt dat een herstructureringsproject veel tijd kost omdat er veel partijen bij betrokken zijn. Het wordt een uitdaging om het aantal uren op dit soort projecten binnen de raming te houden door van te voren goede afspraken over de werkzaamheden en planning te maken.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Afronding van de herstructurering van Delftwijk middels de oplevering van nieuwe woningen rondom het stadsdeelhart.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Het deelproject Delftlaan-Zuid is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

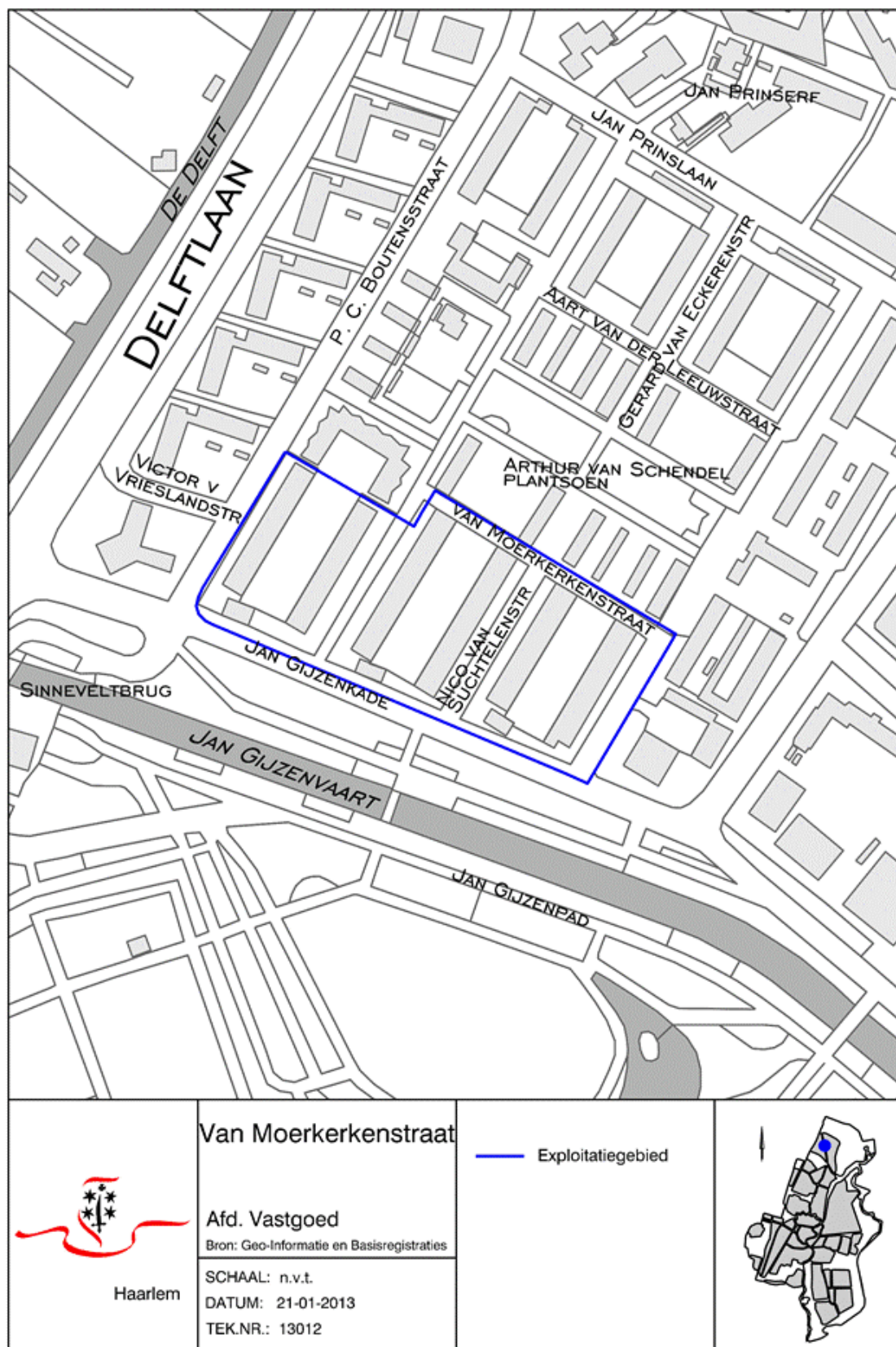
Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

Complexnr: 136 Delftlaan Zuid Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 1-1-2005						
bedragen x eur 1000			per 2017	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
6	Bouwrijp maken	6400	393				393		
7	Woonrijp maken	6520	1504						1504
8	VTU, Planontwikkeling	1001	600			146	148	151	154
Subtotaal 1 t/m 14			2.497			146	541	151	1.658
OPBRENGSTEN									
30	Overige opbrengsten	8200	-1492				-1492		
Subtotaal 21 t/m 30			-1.492				-1.492		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			1.005			146	-950	151	1.658
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	-67				7	-40	-34
41	Tijdelijk beheer	6100							
Subtotaal 40 t/m 41			-67				7	-40	-34
Saldo uitgaven en opbrengsten			938			146	-943	112	1.624
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						146	-797	-686	938
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			735 tekort						

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.11.7 Complex 137: Van Moerkerkenstraat



Van Moerkerkenstraat

Ruimtelijke analyse

Pré Wonen is eigenaar van het complex Van Moerkerkenstraat (226 portiekflats). In de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 is Van Moerkerkenstraat als transformatiedeelproject gedefinieerd. De veranderende woningmarkt indachtig kijken de corporaties nogmaals kritisch naar hun plannen om te bezien of hier veranderingen in moeten worden gemaakt die leiden tot een betere aansluiting op de vraag. Zo wordt het programma van overwegend appartementen omgebogen naar grotendeels grondgebonden woningen. Voor het complex Van Moerkerkenstraat heeft Pré Wonen besloten dat sloop/nieuwbouw niet voor 2020 zal plaatsvinden. Voor dit complex zal er binnenkort groot onderhoud plus uitgevoerd. Deze wijziging in de planvorming is verwerkt in de grondexploitaties van Delftwijk

Status van het project

Project verval

Financieel resultaat

Stand per 1 januari 2012: € 0,124 mln. tekort
MPG 2013: project verval

Risico's

nvt

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

nvt

Bijdrage aan stedelijke programma's

Het deelproject Van Moerkerkenstraat is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

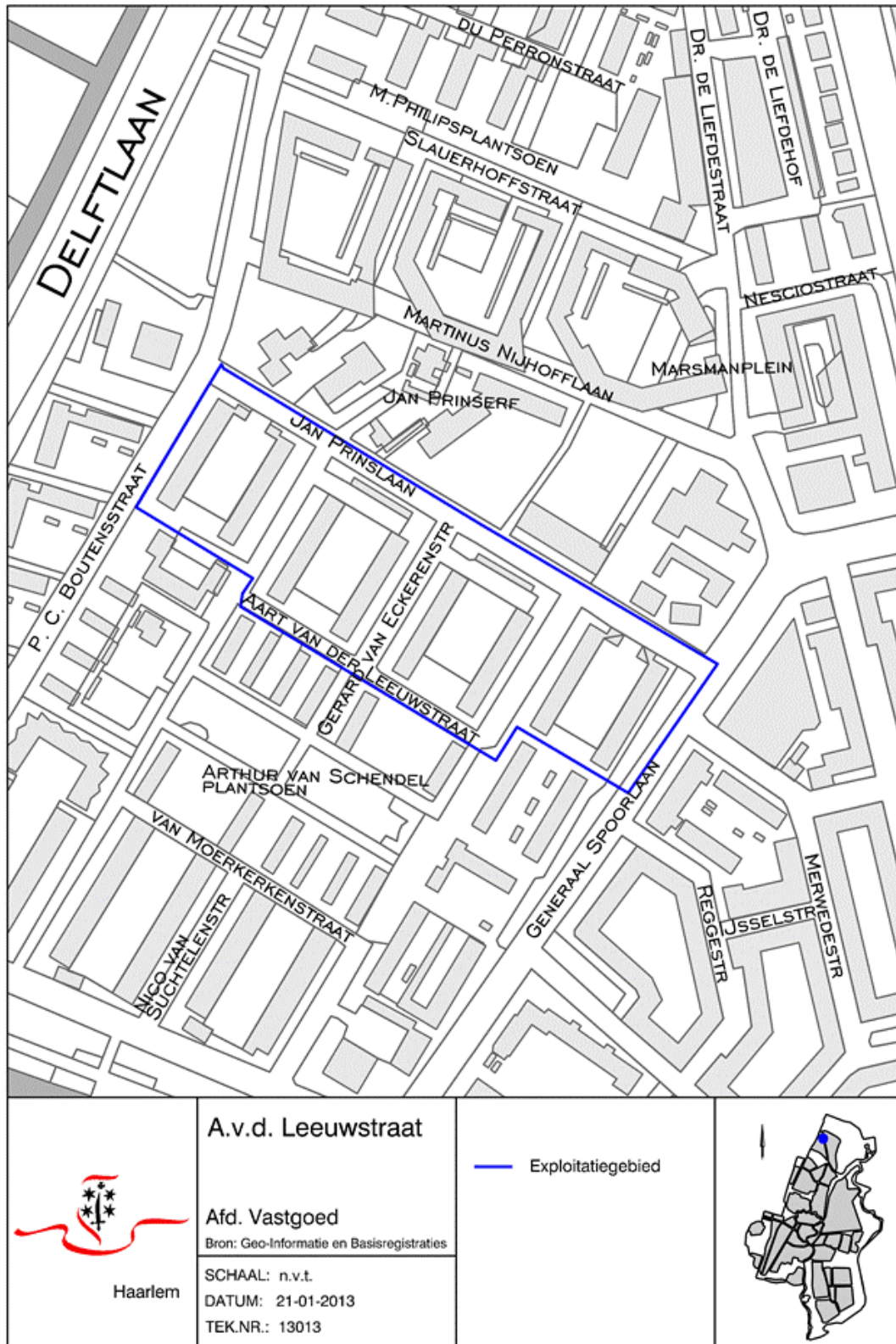
Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

Complexnr: 137 G Van Moerkerkenstraat		Loopjaar GrEx 2013		Start exploitat 1-1-2005				
Grondexploitatie per 1 januari 2013		per 2021	31-12-2012					
bedragen x eur 1000		Totaal	Boekwaarde	2013	2018	2019	2020	2021
INVESTERINGSUITGAVEN								
6	Bouwrijp maken	6400	439				297	142
7	Woonrijp maken	6520	665					665
8	VTU, Planontwikkeling	1001	380			37	113	230
Subtotaal 1 t/m 14		1.484				37	410	1.037
OPBRENGSTEN								
30	Overige opbrengsten	8200	-1.242				-1.242	
Subtotaal 21 t/m 30		-1.242					-1.242	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		241				37	-833	1.037
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	-38				2	-40
41	Tijdelijk beheer	6100						
Subtotaal 40 t/m 41		-38					2	-40
Saldo uitgaven en opbrengsten		203				37	-831	998
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow						37	-794	203
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		131 tekort						

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.11.8 Complex 138:Aart van der Leeuwstraat



Aart van der Leeuwstraat

Ruimtelijke analyse

Pré Wonen is eigenaar van het complex Aart van der Leeuwstraat (224 portiekflats). In de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020 is de Aart van der Leeuwstraat als transformatiedeelproject gedefinieerd. De komende jaren wordt het de uitdaging om de weg die is ingeslagen in Delftwijk-Noord te volgen en te beginnen met de herontwikkeling van de Aart van der Leeuwstraat. De veranderende woningmarkt indachtig kijken de corporaties nogmaals kritisch naar hun plannen om te bezien of hier veranderingen in moeten worden gemaakt die leiden tot een betere aansluiting op de vraag. Zo wordt het programma van overwegend appartementen omgebogen naar grotendeels grondgebonden woningen. De grondexploitatie is dit jaar aangepast aan de voorgenomen planwijziging.

Status van het project

Initiatieffase	: gestart
Projectopdracht	: circa 2013
Voorlopig Ontwerp (VO) vastgoed	:
Voorlopig Ontwerp (VO) buitenruimte	:
Start bouwrijp maken	: circa 2015
Start bouw	: circa 2016 (fasering)
Start woonrijp maken	: circa 2017 (fasering)

Financieel resultaat

Stand per 1 januari 2012:	€ 0,151 mln. tekort
MPG 2013:	€ 0,276 mln. tekort

De grondexploitatie is dit jaar aangepast aan de voorgenomen planwijziging. Er zijn nieuwe civiele ramingen gemaakt welke zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Risico's

- De grondexploitatie is aangepast aan het gewijzigde programma. De komende jaren moet blijken over de huidige planontwikkeling doorgang kan vinden.
- Uit ervaringscijfers blijkt dat een herstructureringsproject veel tijd kost omdat er veel partijen bij betrokken zijn. Het wordt een uitdaging om het aantal uren op dit soort projecten binnen de raming te houden door van te voren goede afspraken over de werkzaamheden en planning te maken.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Afronding van de herstructurering van Delftwijk middels de oplevering van nieuwe woningen rondom het stadsdeelhart.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Het deelproject Aart van der Leeuwstraat is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

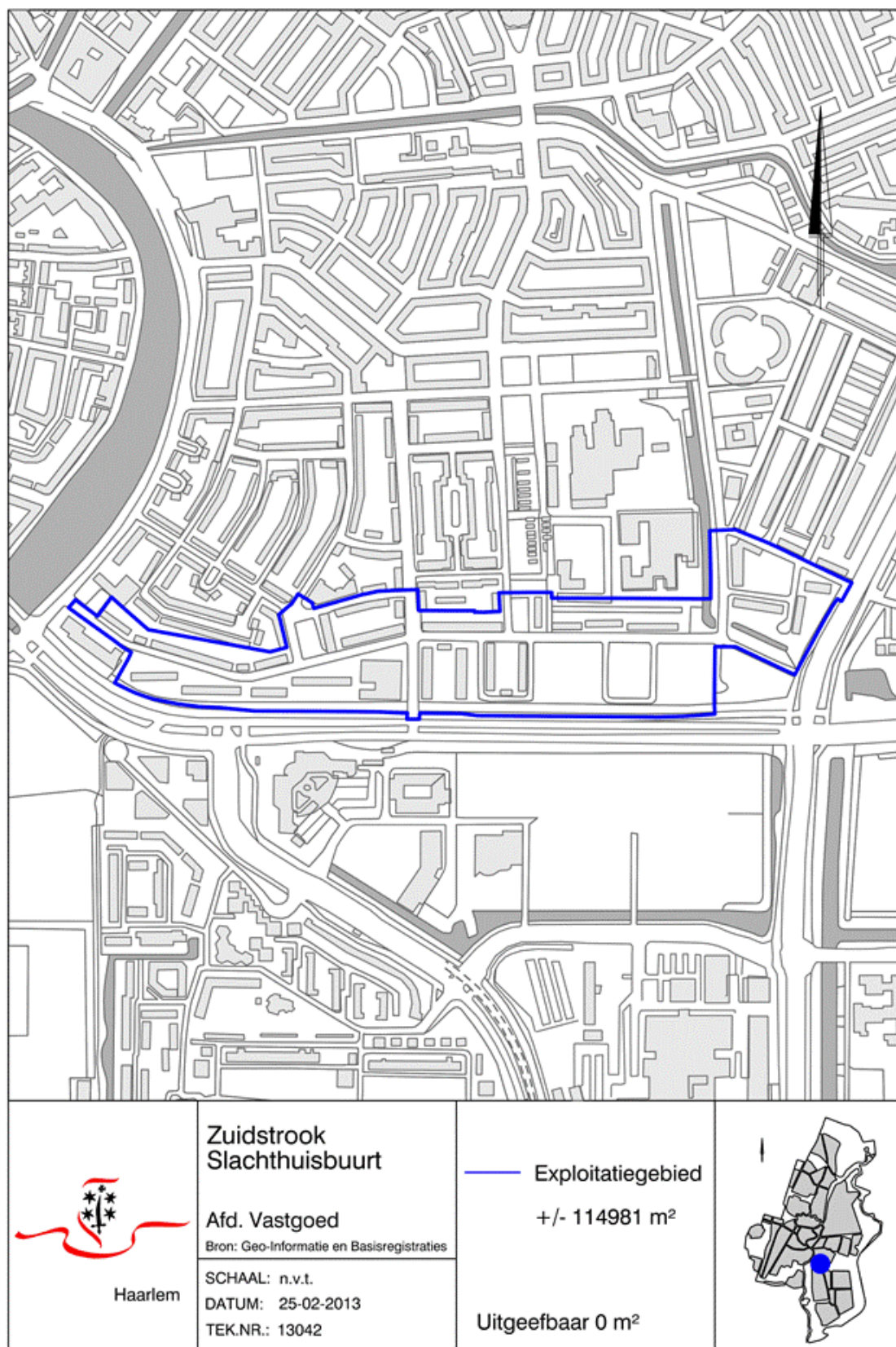
Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

Arnoud Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

Complexnr: 138 A. van der Leeuwstraat Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 1-1-2005						
bedragen x eur 1000			per 2017	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
6	Bouwrijpmaken	6400	332			332			
7	Woonrijpmaken	6520	1448				533		915
8	VTU, Planontwikkeling	1001	563		137	139	142		145
Subtotaal 1 t/m 14			2.342			137	471	675	1.059
OPBRENGSTEN									
30	Overige opbrengsten	8200	-1898			-1898			
Subtotaal 21 t/m 30			-1.898			-1.898			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN									
			444			137	-1.427	675	1.059
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	-91			7	-64		-34
41	Tijdelijk beheer	6100							
Subtotaal 40 t/m 41			-91			7	-64		-34
Saldo uitgaven en opbrengsten									
			353			137	-1.421	611	1.026
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow									
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			276	tekort					

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.12 Complex 141: Zomerzone Zuidstrook



Zomerzone Zuidstrook

Ruimtelijke analyse

De Zomerzone Zuidstrook is een van de projecten uit de Transformatieovereenkomst Haarlemse Woonwijken (Raadsbesluit 02/111).

Doel van de herontwikkeling is het vervangen van verouderde strokenbouw langs de Schipholweg door nieuwe, kwalitatief betere woningen, het toevoegen van winkel- en kantoorruimte aan het gebied, verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en het milieu en versterking van de sociale infrastructuur

Het projectgebied wordt globaal begrensd door de zuidzijde van de Schipholweg, de Prins Bernhardlaan, W. Pijperlaan, Richard Holkade, Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat, Noormannenstraat, J.J. Hamelinkstraat en de Schalkwijkerstraat en omvat negen deellocaties. Acht daarvan zijn woningbouwlocaties die door de verschillende corporaties zullen worden ontwikkeld. De kavel op de hoek van de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan wordt door de gemeente uitgegeven voor een kantoorontwikkeling. Verder is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het project omvat de sloop van circa 650 woningen in de sociale huursector. Van het aantal woningen dat wordt teruggebouwd, zal 60 % onder de sociale huur vallen en 40% een mengeling zijn van sociale en middeldure koopwoningen. Het aantal nieuw te bouwen woningen zal minimaal gelijk zijn aan het aantal gesloopte woningen. Daarnaast is er in de plint langs de Schipholweg ruimte voor commerciële functies.

Status van het project

In 2007 is gewerkt aan de stedenbouwkundige visie en gewerkt aan het opzetten van een sluitende grondexploitatie. In 2008 is de stedenbouwkundige visie door de raad vastgesteld en is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de drie betrokken corporaties: Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen.

De bestemmingsplanprocedure is na vertraging in de procedure, per raadsbesluit op 20-01-2011 vastgesteld. Tegen het raadsbesluit is beroep aangetekend. De aangevraagde voorlopige voorziening is afgewezen. De inhoudelijke procedure loopt.

Het DO openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuid is vastgesteld (1-6-2011) met de toezeggingen dat de verlengde Pladellastraat als fietsstraat wordt ingericht. Er komt ventweg langs de Schipholweg voor bereikbaarheid woningen/commerciële ruimten. Parkeren vindt plaats onder de bouwblokken.

De realisatie vindt in 9 fasen plaats conform de planning in de SOK. Deze planning is inmiddels bijgesteld vanwege vertraging van het bestemmingsplan, uitloop van sloopwerkzaamheden en opschorting van een aantal fasen.

De planning voor fase 1: De sloop ter plaatse van de bouwblokken IIIa, IVa en Va is afgerond. In november 2012 is de bouw van de blokken IIIa en IV a gestart. Volgens de planning wordt de nieuwbouw medio 2014 opgeleverd. Bouwblok IIIa is volledig sociale woningbouw en Bouwblok IVa is gemengd sociaal en middeldure koop. Blokken IIIb en IVb worden opgeschort en betrokken bij het project Slachthuisterrein.

Voor fase 2 (blok I) wordt door Pré Wonen een andere verkavelingsoptie uitgewerkt.

Fase 3 betreft de herontwikkeling van bouwblokken Va en Vb, waarvan woningcorporatie Elan de eigenaar is. Elan onderzoekt nog hoe het bouwblok Vb wordt ontwikkeld.

Fase 4 t/m 8 (blokken VI t/m IX, westkant) zijn opgeschort.

Financieel resultaat

MPG 2013 : kostenneutraal

De gemeente en de drie woningbouwcorporaties hebben in de Transformatieovereenkomst 2007 afspraken gemaakt voor de transformatie van de Haarlemse woonwijken. In deze overeenkomst is vastgelegd op welke wijze de kosten van de aanleg van de openbare ruimte tussen de gemeente en de corporaties worden verdeeld. Conform de transformatieovereenkomst wordt een vast bedrag per woning beschikbaar gesteld voor de openbare ruimte. Dit bedrag wordt tussen de gemeente en de corporaties in een verhouding van achtereenvolgens 65 en 35 procent verdeeld. Om een sluitende grondexploitatie te kunnen krijgen, hebben de corporaties aangegeven om de kosten van het parkeren op eigen terrein volledig voor hun rekening te nemen. Dit, in tegenstelling tot wat is aangegeven in de Transformatieovereenkomst 2007.

Risico's

De gemeente financiert de transformatiebijdrage voor dit project voor een deel uit de ISV-2 bijdrage. Voor een deel zullen, indien dit er komt, ISV-3 gelden worden ingezet. Indien dit niet of niet geheel mogelijk zal blijken, zal de raad een alternatieve financiering voorgelegd worden door herprioritering binnen de gelden bestemd voor ontwikkeling.

Door de economische crisis is bij veel projecten onzekerheid ontstaan over het tijdstip, waarop zij in ontwikkeling zullen gaan. Dit geldt ook voor de Zuidstrook. De grondexploitatie toont het resultaat van het totale exploitatiegebied. Echter, het niet of niet conform de afgesproken planning en de inhoud voorbereiden en uitvoeren van het project en de deelprojecten, kan gevolgen hebben voor de hoogte van de transformatiebijdrage, de geraamde grondopbrengsten en daarmee het resultaat van de grondexploitatie.

De woningen van Ymere aan de H. Schaftstraat, blokken IIIB en IVb, worden mogelijk niet binnen dit project vervangen, maar tijdens de ontwikkeling van de Oorkondelaan. Dit is een aanpassing op de stedenbouwkundige visie. Het openbaar gebied aan de zuidkant van deze blokken blijft wel deel uitmaken van het project Zuidstrook. Indien deze wijziging als financiële consequentie heeft, dat de transformatiebijdrage wijzigt, betekent dit een tekort in de dekking van de kosten. Dit moet nog worden vastgelegd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Sloop en nieuwbouw van circa 700 woningen.

Realisatie van circa 8.400 tot 11.000 m² aan commerciële ruimten.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Uitwerking van de Transformatieovereenkomst "Haarlemse Woonwijken" 2007.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

C. Hubers 023(511)3366 c.hubers@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Vaststellen projectopdracht Slachthuisbuurt Zuidstrook	Initiatiefase		2006 245046	
Stedenbouwkundige visie en openen van de grondexploitatie, sluiten samenwerkingsovereenkomst	Ontwerpfase		2008 44713	
Vaststellen welstandscriteria Slachthuisbuurt Zuidstrook	Ontwerpfase		2008 141356	
Voorlopig Ontwerp (VO) openbare ruimte vrijgeven voor inspraak	Ontwerpfase		2009 48000	
Projectovereenkomst H. Bosmansstraat	Ontwerpfase		2009 48002	
Projectovereenkomst H. Schaftstraat blok IIIa en IVa	Ontwerpfase		2009 82806	
Vaststelling bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook	Ontwerpfase		2010 412379	
Vaststellen DO openbare ruimte	Ontwerpfase		2010 95823	
Herziening woningbouwprogramma	Ontwerpfase	2011/105790	2011 157391	
Aanpassing bestemmingsplan	Ontwerpfase		2012 455357	

Complexnr: 141 Zomerzone Zuidstrook Grondexploitatie per 1 januari 2013			Loopjaar GrEx 2013 Start exploitat 01-01-2006						
bedragen x eur 1000			per 2022	31-12-2012					
			Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN									
7	Woonrijp maken	6520	10.054	209		449	1622	3.036	348
8	VTU, Planontwikkeling	1001	3.116	1.053	157	153	76	328	81
Subtotaal 1 t/m 14			13.170	1.262	157	601	1.698	3.364	429
OPBRENGSTEN									
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-1.802	-622				-449	
26	Bijdrage Gemeente	8800	-5.530	-612	-118	-380	-431	-1.759	-286
29	Bijdrage derden	8900	-3.978	-311	-45	-225	-601	-1.194	-154
30	Overige opbrengsten	8200	-4	-4					
Subtotaal 21 t/m 30			-12.881	-1.549	-163	-605	-1.032	-3.401	-440
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			289	-287	-5	-4	667	-38	-11
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6600	59	59					
41	Tijdelijk beheer	6100							
Subtotaal 40 t/m 41			59	59					
Saldo uitgaven en opbrengsten			348	-228	-5	-4	667	-38	-11
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					-234	-237	429	392	381
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013			0						

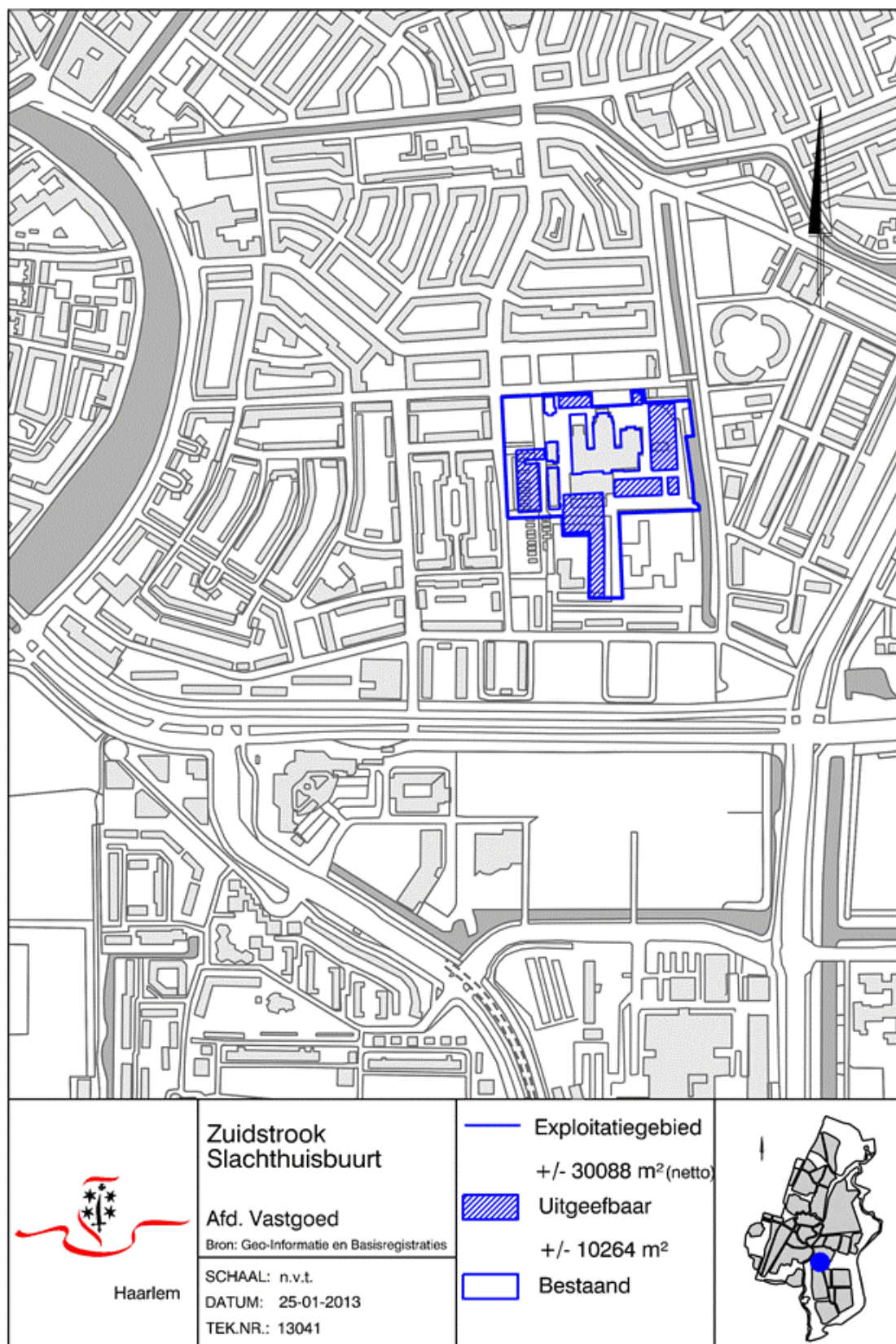
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden
per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 141 Zomerzone Zuidstrook

Jaarverslag	MPG 2009	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013
Civiele kosten	8.947	9.048	8.864	10.123	10.054
VTU	2.647	2.378	2.378	3.141	3.116
overige kosten					
subtotaal	11.594	11.426	11.242	13.264	13.170
grondopbrengsten	-3.171	-3.219	-3.156	-3.487	-3.369
overige inkomsten	-8.431	-8.217	-8.096	-9.685	-9.512
subtotaal	-11.602	-11.436	-11.252	-13.172	-12.881
exploitatiesaldo	7	10	10		59
eindresultaat EW	0	0	0	0	0
eindresultaat CW					
eindjaar project	2012	2016	2016	2022	2022

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3.13 Complex 142: Slachthuisterrein



Slachthuisterrein

Ruimtelijke analyse

De doelstelling van het project is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied rond het slachthuis, inclusief de Oorkondelaanzone, met behoud en restauratie van de monumentale bebouwing. Bij de restauratie van het slachthuis wordt uitgegaan van creatieve bedrijvigheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en horeca, met daarom gegroepeerd woningen. Detailhandel is nadrukkelijk uitgesloten.

Status van het project

In de initiatieffase is geprobeerd om een overeenkomst met de erfpachter tot stand te brengen over de verdere ontwikkeling van het Slachthuis en de omliggende terreinen, inclusief het ICT-gebouw. Omdat geen overeenstemming bereikt kon worden wordt nu de reguliere route afgewikkeld: uitgangspunten voor de ontwikkeling>stedenbouwkundig ontwerp>bestemmingsplan>realisatie. Daarnaast is de procedure voor erfpachtbeëindiging opnieuw opgestart.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,014 mln. opbrengst

Risico's

Er is nog geen ontwikkelende partij. De grondopbrengst is niet gegarandeerd en de marktomstandigheden kunnen er toe leiden dat er geen partij wordt gevonden om de gronden tegen het gewenste bedrag af te nemen. Er wordt marktonderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het terrein gefaseerd te herontwikkelen. Indien herontwikkeling op een later tijdstip plaatsvindt, zullen de panden tijdelijk in verhuur genomen moeten worden. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een beperkte huuropbrengst.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Woningbouw	
Appartementen	circa 16 stuks
Vrije sector en middelste eengezinswoningen	circa 60 stuks

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

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

C. Hubers (511)3366 c.hubers@haarlem.nl

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

Complexnr: 142 Slachthuis terrein - Oork. Loopjaar GrEx 2013 Grondexploitatie per 1 januari 2013 Start exploitat 19-05-2011								
bedragen x eur 1.000		per 2021	31-12-2012					
		Totaal	Boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Verwerving	6000	2.100	2.100				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	151					151
3	Milieu onderzoek	6310	7				7	
6	Bouwrijpmaken	6400	549					
7	Woonrijpmaken	6520	1660					
8	VTU, Planontwikkeling	1001	1054	135	175			124
Subtotaal 1 t/m 14		5.522	83	2.235	175		7	276
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	8110	-6.031					
Subtotaal 21 t/m 30		-6.031						
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-509	83	2.235	175		7	276
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	735	4	114	126	129	134
41	Tijdelijk beheer	6100	-247	-50	-50	-49	-49	-49
Subtotaal 40 t/m 41		488		-46	64	76	80	84
Saldo uitgaven en opbrengsten		-22	83	2.190	239	76	87	360
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow				2.273	2.512	2.588	2.675	3.035
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2013		-14	opbrengst					

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

Bijlage 1 Begrippenlijst

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

- **Haalbaarheidsanalyse:** inschatting van de mogelijke kosten en opbrengsten van een bepaalde locatie.
- **Herziening (herziene grondexploitatie):** een nieuwe grondexploitatie voor een operationeel plan. De opbouw van een herziening is identiek aan die van een grondexploitatie, maar met toevoeging van het hoofdstuk verschillenverklaring.
- **Indexering:** periodische aanpassing van prijzen.
- **Inrichtingsgebied:** het netto exploitatiegebied oftewel het exploitatiegebied minus de planstructuur.
- **Meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG):** het MPG is een inventarisatie en prognose van de resultaten van de lopende grondexploitaties. Het doel hiervan is het geïntegreerd inzichtelijk maken van de financiën, planning, programma's en de mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties.
- **Nominale waarde:** de waarde zonder rekening te houden met de tijdsfactor.
- **Omslagkosten:** de kosten van bovenwijkse voorzieningen. Deze kosten dienen over de diverse plannen of over het gehele grondgebruik verdeeld te worden.
- **Omslagrente:** het interne rentepercentage dat de gemeente jaarlijks vaststelt voor de begroting.
- **Onvoorziene kosten:** kosten die niet waren voorzien. Niet te verwarren met risico's, die wel inzichtelijk zijn.
- **Opstalexplotatie:** betreft de verhuur van gebouwen (kantoren, bedrijfspanden en woningen).
- **Opstalontwikkeling:** het oprichten van gebouwen (woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen).
- **Plangebied:** het gebied dat onder de invloed van het project valt. Het plangebied hoeft niet samen te vallen met het exploitatiegebied; het exploitatiegebied is meestal kleiner.
- **Plankosten:** onder plankosten vallen de apparaatskosten; er is sprake van interne en externe apparaatskosten (VTU-kosten).
- **Plansaldo:** het saldo van een project.
- **Prijspeil:** kosten zijn gekoppeld aan een prijspeil, dat aangeeft, op welk tijdstip een kosten- of opbrengstenpost van toepassing is. Om prijzen uit verschillende jaren onderling te vergelijken, corrigeren we de gevonden bedragen met een indexwaarde, die een relatieve stijging of daling aangeeft (inflatie).
- **Programma:** een aantal samenhangende activiteiten, die op zijn minst voorzien zijn van inhoudelijke doelstellingen, bestuurlijke kengetallen en een budget. Voor elk programma wordt bij de begroting omschreven, wat bereikt zal worden, wat daarvoor gedaan gaat worden en wat de kosten zijn. Hierbij is verevening tussen de onderliggende deelprojecten toegestaan.
- **Programmabegroting:** onderdeel van de begroting, waarin de te realiseren programma's, het overzicht van de algemene dekkingsmiddelen en het bedrag voor onvoorzien zijn opgenomen.
- **Reserve grondexploitaties:** De huidige reserve van vastgoed (hoofdstuk 1), waarin winsten en verliezen uit grondexploitaties worden verrekend.
- **Residuele waarde (kantoren):** het verschil tussen de economische waarde van de te realiseren functies en de kosten om deze te realiseren.
- **Residuele waarde (woningen):** de grondwaarde die gezien wordt als het residu dat overblijft, nadat van de marktprijs van de woningen, de bouwkosten van die woningen zijn afgetrokken. Het is de maximale prijs die voor de grond betaald kan worden.
- **Risico** (hier worden de projectrisico's bedoeld): dit risico vertaalt zich in te verwachten activiteiten met een bepaalde kans op voorkomen. Het op te nemen bedrag wordt dan bepaald door de kans maal het bedrag van de activiteit. Het betreft hier niet de onvoorziene kosten die bij de uit te voeren werken voorkomen.
- **Risicoanalyse:** het biedt de mogelijkheid om risico's te kwantificeren en posten met de grootste risicobijdrage op te sporen. Dit resulteert in uitspraken over de kansverdeling van het resultaat of de aanbeveling om voor een bepaalde post tot risicobeheersmaatregelen over te gaan.
- **Risicovoorziening:** het geld dat opzij wordt gezet om kosten van verwachte risico's mee op te vangen.
- **Tijdelijk beheer:** de kosten die samenhangen met het tijdelijke beheer en onderhoud van gronden (en opstallen), voordat overgegaan wordt tot het bouwrijp maken van die gronden.
- **Tussentijdse winstneming:** winstneming voordat de exploitatie wordt afgesloten. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat. Dit houdt in, dat op momenten, waarbij met zekerheid kan worden gezegd, dat de genomen winst, geen gevaar oplevert voor de betreffende exploitatieberekening. Dit moet plaatsvinden via een raadsvoorstel.
- **Uitgeefbaar gebied:** het netto inrichtingsgebied oftewel het inrichtingsgebied minus buurtwegen en buurtgroen.
- **Uitgifte:** verkoop van bouwrijpe, uitgeefbare terreinen en/of uitgifte in erfpacht.

- **Verevening:** bijzondere vorm van egalisatie binnen of tussen complexen.
- **Verwerving:** beschikking krijgen over de benodigde gronden en opstallen.
- **Verwervingskosten:** kosten van verwerving.
- **Voorkeursrecht:** een wettelijk recht dat een gemeente voorrang (en geen plicht) geeft op de verwerving van onroerende zaken.
- **Voorziening:** een bepaalde reservering in verband met een voorzien tekort. Anders dan een gewone reservering kan de raad de bestemming niet meer wijzigen. Een dotatie en een vrijval geschieden bij raadsbesluit.
- **Weerstandsvermogen:** het deel van de Reserve grondexploitaties dat nodig is om toekomstige risico's van de operationele grondexploitaties te kunnen opvangen. Het weerstandsvermogen dat nodig is, wordt uitgedrukt in bandbreedte.
- **Winstneming:** winst boeken als de investeringen en opbrengsten zijn gerealiseerd.
- **Woonrijp maken:** het woonrijp maken omvat alle activiteiten die nodig zijn om een bruikbaar maaiveld (openbare ruimte) te realiseren.

Bijlage 2 Overzicht afkortingen

BBV	:	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
GreX	:	grondexploitatie
CW	:	contante waarde
EW	:	eindwaarde
MPG	:	meerjaren perspectief grondexploitaties
PPS	:	publiek private samenwerking
OPH	:	Ontwikkelingsprogramma Haarlem
OGV	:	openbare ruimte, groen en verkeer
BVO	:	(bvo) bruto vloeroppervlakte

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

Uitgave van de
gemeente Haarlem,
Stadszaken
Mei 2013

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00

Foto omslag:
Ilonka Ruiter

Oplage:
135 exemplaren