

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2014-2019

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 huidige ontwikkelingen in de woningenmarkt. De marktcrisis heeft financiële en kwalitatieve consequenties voor de Haarlemse grondexploitaties. Net zoals in voorgaande jaren zal het College in dit MPG 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, 3 juni 2014

Samenvatting

Bij de behandeling van de Kadernota wordt ook het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) aangeboden en bij de begroting vastgesteld. Het bevat informatie voor de raad over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen en het resultaat van de Haarlemse grondexploitatie-projecten. Bij het vaststellen van het MPG wordt het geheel van informatie goedgekeurd. Daarmee heeft de raad haar rol volledig uit kunnen voeren: vaststellen van de kaders, toetsing & controle ervan en toekenning van de budgetten. In deze paragraaf wordt beknopt een overzicht gegeven op welke punten dit MPG afwijkt ten opzichte van het MPG van vorig jaar, dus wat er in het afgelopen jaar is gewijzigd.

Het resultaat van een grondexploitatie wordt door verschillend invloeden gewijzigd. Er kan sprake zijn van:

- verhoging of verlaging van de totale inkomsten of uitgaven, bijvoorbeeld als gevolg van een gewijzigd bouwprogramma of een gewijzigde subsidie.
- verschuivingen van geraamde inkomsten en uitgaven in de tijd

Het resultaat van een grondexploitatie wordt bepaald door het verschil tussen de totale kosten en de totale opbrengsten. Aan die kosten en opbrengsten wordt jaarlijks rente toegerekend. Omdat uitgaven en inkomsten in verschillende jaren voorkomen kunnen zij daardoor niet goed met elkaar worden vergeleken. Om de resultaten wel vergelijkbaar te maken worden ze teruggerekend in de tijd naar geld op eenzelfde tijdstip, de zogenaamde netto contante waarde (NCW). Het MPG 2014 geeft de resultaten van de grondexploitaties per 1 januari 2014 weer.

Verschuivingen in de tijd van geraamde inkomsten/uitgaven

Verschuivingen in de tijd van inkomsten en uitgaven zijn van invloed op het resultaat van een grondexploitatie. Over het geïnvesteerd vermogen in een grondexploitatie wordt rente gerekend. Hoe eerder een uitgave plaatsvindt, hoe eerder de rente begint te tellen (waardoor het resultaat verslechtert). Hetzelfde geldt voor de inkomsten: hoe eerder deze zijn ontvangen, hoe eerder de rente begint te tellen en hoe beter het resultaat van een grondexploitatie. De belangrijkste verschuivingen in de tijd van geraamde inkomsten en uitgaven, ten opzichte van het MPG 2013, worden hieronder weergegeven.

- Voor de Oost-fase van het project 023 /de Entree heeft een nieuwe onderhandeling plaatsgevonden. Om het project succesvol te kunnen starten zijn de gronduitgiften gefaseerd, waarbij de inkomsten over meerdere fases zijn verdeeld.
- In het project Aziëweg is de grondverkoop van toren 3 en de bijbehorende investeringen in een graszaadscenario gezet
- In Europawijk Zuid is het project Italiëlaan uitgesteld en in een graszaadscenario gezet. Het is momenteel niet duidelijk wanneer de bouw kan starten.
- In de projecten Waarderpolder en de Spoorzone is het eerder toegepaste graszaadscenario herijkt. De geraamde inkomsten/uitgaven voor Scheepmakerskwartier fase 1 zijn een jaar uitgesteld.
- Ook voor DSK, Slachthuisterrein, Meerwijk Centrum en Badmintonpad is de uitvoering van de projecten verschoven. Dit betekent dat inkomsten/uitgaven later plaatsvinden.
- In Delftwijk komen de IP bijdragen later binnen dan geraamd in verband met een latere startdatum van werkzaamheden. Een aantal uitgaven in het Wijkpark vinden later plaats dan eerder was geraamd.

Wijzigingen in de raming van uitgaven

Naast verschuivingen in tijd, zijn wijziging van geraamde uitgaven van invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Wanneer de totale uitgaven over de jaren stijgen zal dit een nadelig effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Als de totale uitgaven dalen dan is er sprake van een positief effect op het resultaat. De belangrijkste wijzigingen van geraamde uitgaven, ten opzichte van het MPG 2013, worden hieronder weergegeven.

- De geraamde uitgaven in de grondexploitatie 023 (De Entree) zijn gestegen met € 700.000,- voor planontwikkeling en -begeleiding door nieuwe afspraken rondom plandeel Oost. Door gefaseerde gronduitgifte krijgt dit project een langere looptijd. Hier staat tegenover dat de zekerheid van de inkomsten is gewaarborgd.

- De gronduitgifte binnen het project Aziëweg vertraagt, waardoor € 300.000 extra rentelasten moeten worden verwacht. De effecten hiervan zijn reeds gemeld.
- In de Waarderpolder Zuid West (EBH) is de raming voor de uitgaven met ca. € 800.000,- omhoog bijgesteld. Dit wordt veroorzaakt door een risicoraming inzake verkrijging subsidie en verhoging van de kosten planontwikkeling en –begeleiding vanwege de rechtsgang en afwikkeling met Fortress.
- In het project Spoorzone Oost is de prognose voor planontwikkeling en begeleiding bijgesteld naar € 400.000,- toegevoegd. In Waarderpolder Noord Oost zijn de ramingen voor planontwikkeling en -begeleiding met € 300.000,- verhoogd in verband met meerkosten voor de watergang.
- In Waarderpolder Noord West is de raming voor milieuonderzoek met € 150.000,- verhoogd.
- De geraamde uitgaven op het project Slachthuisterrein zijn verhoogd met € 750.000,- als gevolg van achterstallig onderhoud en risico's schadevergoeding. De post ad € 500.000 wordt onderdeel van de bepaling van de taxatie en wordt naar verwachting verleg bij de voormalige erfpachter.
- De geraamde uitgaven binnen het project Ripperda zijn met € 130.000,- verminderd door restitutie van een schadeclaim.
- In het project Badmintonpad zijn de geraamde uitgaven totaal met € 200.000,- verlaagd naar aanleiding van hertaxatie voor verwerving en opname van een btw risico.
- De geraamde uitgaven in het project Scheepmakerskwartier fase 1 en 2 zijn in totaal met € 500.000,- verlaagd door lagere verwervingskosten en opname van plankosten, die uiteindelijk door de ontwikkelaar vergoed worden.
- In de grondexploitatie Delftwijk Programma zijn de geraamde uitgaven verhoogd als gevolg van opname van fiscale risico's en aanvullende bouwwerkzaamheden.
- De totale uitgaven voor het project Marsmanplein is omhoog bijgesteld met € 400.000,-, onder andere ten behoeve de noodzakelijke herinrichting van omliggend gebied.

Wijziging in de raming van inkomsten

Ook wijzigingen in de geraamde inkomsten zijn van invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Wanneer de totale inkomsten over de jaren dalen zal dit een nadelig effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Als de totale inkomsten stijgen dan is er sprake van een positief effect op het resultaat. De belangrijkste wijzigingen van geraamde inkomsten, ten opzichte van het MPG 2013, worden hieronder weergegeven.

- Nieuwe afspraken rondom plandeel Entree Oost leiden tot verlaging van de geraamde inkomsten met € 3.200.000,-.
- Het project Aziëweg heeft door een aangepast programma verlaging van inkomsten volgens de melding in de bestuursrapportage 2013-2. Dit wordt gedeeltelijk opgevangen door een uitkering BLS geld.
- Ook in Meerwijk Centrum wordt het bouwprogramma aangepast, hetgeen resulteert in een lager geraamde gronduitgifte dat gedeeltelijk gecompenseerd wordt door de inzet van BLS gelden. De totale inkomsten worden thans € 350.000,- lager geraamd.
- In de Waarderpolder Noord West zijn door aanpassing van het graszaadscenario de inkomsten € 260.000,- lager geraamd.
- Waarderpolder Zuid West heeft € 1.000.000,- lagere inkomsten door een gewijzigde raming van de gronduitgifte (lager) en de subsidie-inkomsten (hoger).
- Waarderpolder Noord Oost laat een verbetering van € 300.000,- in de inkomsten zien. De raming voor de gronduitgifte is verhoogd, maar de raming voor de provinciale subsidie is verlaagd.
- In Waarderpolder Noord West wordt er € 250.000,- minder aan grondinkomsten verwacht vanwege verzwaring van het graszaadscenario.
- De raming gronduitgifte Spoorzone Oostpoort Oost verbetert met € 1.000.000,- als gevolg van een herwaardering.
- De gronduitgifte binnen het project Slachthuisterrein is voor € 500.000,- verlaagd vanwege een herwaardering van het bouwprogramma.

- Binnen project Scheepmakerskwartier fase 1 en 2 is de raming gronduitgifte met € 700.000,- verdwenen omdat de Drijfriemenfabriek administratief wordt overgedragen naar Vastgoedbeheer. De raming overige opbrengsten is verhoogd met € 360.000,- als gevolg van een bijdrage van de ontwikkelaar in de plankosten en het bouwrijp maken.
- De raming gemeentelijke bijdragen binnen de grondexploitatie Delftwijk programma is voor €1.800.000,- verlaagd, onder andere als gevolg van uitkering naar de deelprojecten. Zo laat het project Wijkpark verbetering zien van € 800.000,- als gevolg van deze IP bijdrage. Dit zijn overigens budgetneutrale, administratieve wijzigingen.

Gevolgen van de wijzigingen voor het MPG

In het volgende schema zijn de wijzigingen cijfermatig per grondexploitatie weergegeven.

Bedragen x € 1.000	MPG 2013	BeRap-2	MPG 2014	Verschil	2013 2014
Negatief = opbrengst CW = Contante Waarde per 1 januari	Resultaat CW 0101	Resultaat CW 0101	Resultaat CW 0101	einde jaar	voorziening totaal ult 2013
totaal:	-10.983		-2.801		-21.273
Centrum					
014 Raaks	-2.629	-2.639		2.629	
Zuid- West					
028 FUCA Ld Buurt-Roz Prieel - Transvlbr	1.428	1.428		-1.428	
Oost					
005 Waarderpolder, revitalisering, Noord	3.663	3.683	4.538	875	-4 538
007 Waarderpolder, revitalisering, Noord	-248	-221	-320	-72	
010 Waarderpolder, revitalisering, Zuid-	-2.588	-2.307	-3.627	-1.040	
115 Spoorzone Oostpoort Oost fase 2	-2.160	-1.914	-2.714	-555	
094 Spoorzone Oostpoort West Oudeweg	-1.051	-1.060	-1.368	-318	
113 Spoorzone Scheepmakerskwartier	349	222	782	433	- 782
159 Scheepmakerskwartier Fase 2	167	487	241	74	- 241
091 DSK	-761	-854	-750	11	
141 Zomerzone Zuidstrook			-232	-232	
142 Slachthuisterrein - Oorkondelaan	-28	1.158	1.221	1.249	-1 221
Schalkwijk					
036 SW2000 Europawijk-Z	-142	-169	-281	-140	
037 "023" Haarlem	-16.161	-15.859	-10.759	5.402	
042 Azieweg	4.522	5.796	5.136	614	-5 136
043 Meerwijk-Centrum	4.493	5.141	5.047	553	-5 047
Noord					
017 Ripperda	-3.255	-3.258	-2.489	766	
079 Deliterrein	1.706	1.692	1.759	53	-1 759
157 Badmintonpad	2.586	2.639	2.549	-38	-2 549
160 Land in Zicht			-1.362		
130 Delftwijk Programma	-8.478	-8.586	-6.746	1.732	
131 A Delftlaan Noord	-35	-225	-382	-347	
132 B Slauerhoffstraat	121	129	100	-21	
133 Winkelcentrum	-257	-266	-371	-114	
134 Wijkpark, Middengebied	6.727	6.675	6.161	-566	
135 Delftplein	34	34	35	2	
136 Delftlaan Zuid	735	735	756	21	
138 A. van der Leeuwstraat	276	276	276	-1	
Subtotaal Delftwijk	-876	-1.227	-171	705	

Door de mutaties in de prognoses en de graszaadscenario's daalt de waardering van de projectresultaten die in het vorige MPG werd ingeschat van € 11,0 miljoen opbrengst naar een bedrag van € 2,8 miljoen opbrengst.

Het resultaat van € 2,8 miljoen opbrengst is een saldo van € 21,3 miljoen aan naar verwachting verliesgevende projecten en € 24,1 miljoen aan projecten met een verwacht positief resultaat.

Voor die projecten waarvan we verwachten dat ze verliesgevend zijn is conform wet en regelgeving een "voorziening toekomstige verliezen" getroffen. Hierop wordt onder het kopje "reserve en voorziening" verder ingegaan.

Globaal overzicht ontwikkelingen in grondexploitaties

Door de centrale ligging bij Amsterdam en Schiphol blijft Haarlem een aantrekkelijke woonstad. Ondanks de gewijzigde marktsituatie wordt er in Haarlem nog steeds gebouwd. De projecten Zuidstrook, Scheepmakerskwartier fase 1 en Entree West zijn gestart. Delftwijk Noord (4 projecten) nadert haar voltooiing en Delftwijk Zuid (2 projecten) is in voorbereiding. Project Fuca Leidsebuurt is in 2013 voltooid.

Echter, de gewijzigde marktsituatie heeft inmiddels ook wat sporen achtergelaten. Zo is de laatste fase van de projecten Raaks en Ripperda gestagneerd. De verwachte vertraging is een feit geworden in de projecten Deli, Waarderpolder en Spoorzone. Om de gewijzigde marktsituatie het hoofd te kunnen bieden, zullen in de projecten Entree-Oost, Schalkstad, Slachthuisterrein, Delftwijk Zuid en DSK fase 3, keuzes gemaakt moeten worden in het bouwprogramma en/of de fasering. De grondexploitatie Raaks is eind 2013 geliquideerd in afwachting van nieuwe marktontwikkelingen.

Reserve en voorziening

Als de prognose van het resultaat van een grondexploitatie een tekort laat zien moet hier direct een voorziening voor worden getroffen. Die wordt getroffen ten laste van de reserve grondexploitaties. Daarom is het van groot belang om de nieuwste inzichten te volgen in de meerjarenprognoses van de grondexploitaties. Mutaties in projecten met een tekort hebben direct invloed op de voorziening toekomstige verliezen en op de reserve grondexploitaties.

Alle verwachte tekorten zijn opgevangen in de voorziening toekomstige verliezen, die is gegroeid naar € 21,3 miljoen. Deze voorziening bedroeg per 1 januari 2013 € 18,9 miljoen (MPG 2013).

Per eind 2012 was de reserve grondexploitatie volledig uitgeput. De reserve is bedoeld als weerstandsvermogen voor de grondexploitaties en dus om het ophogen van een voorziening toekomstige verliezen mogelijk te maken.

Om de reserve grondexploitaties weer op niveau te krijgen is bij de kadernota 2013 besloten in 2013 en 2014 een dotatie van € 1,5 miljoen te doen vanuit algemene middelen. Hiernaast is in 2013 ook een winstneming van € 1,1 miljoen uit grondexploitatie Ripperda gedaan en grondexploitatie Raaks met een positief saldo van € 3,5 miljoen geliquideerd en toegevoegd aan de reserve. Deze ontwikkelingen hebben het mogelijk gemaakt de voorziening toekomstige verliezen op te hogen naar € 21,3 miljoen. De stand van de reserve grondexploitatie bedraagt thans € 2,2 miljoen. Met de dotatie van € 1,5 miljoen in 2014 zal per 31 december 2014 de stand van de reserve naar verwachting € 3,7 miljoen zijn.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een algemene beschrijving en de achtergronden van het MPG. Paragraaf 1.5 beschrijft de standaard indeling van de projectverslagen.

In hoofdstuk 2 wordt een overall overzicht gegeven van de Haarlemse situatie anno 2014. Van de opgetelde Haarlemse Grondexploitaties worden de begrotingstotalen voor de jaarschijf 2014 en verder besproken, alsmede de toekomstprognoses. Dit is in wezen de belangrijkste informatie om een algemeen Haarlems beeld te krijgen.

Vanaf hoofdstuk 3 worden de individuele grondexploitaties behandeld.

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 2014	4
1.5 Stand van zaken per grondexploitatie	5
1.6 Resultaten, ontwikkelingen en toekomstverwachtingen	7
1.7 Ontwikkelingen	7
1.8 Alternatieven	8
1.9 Resultaten en ontwikkelingen per grondexploitatie	8
1.10 Grondvoorraad	10
1.11 Risico's	11
1.12 Reserve grondexploitaties en voorziening toekomstige verliezen	11
1.13 Wijzigingen ten opzichte van het vorige MPG	13
1.14 Nieuwe begroting 2014 en verder	15
2. Stadsdeel Centrum	16
2.1 Complex 014: Raaks	16
3. Stadsdeel Zuid-West	19
3.1 Complex 028: FUCA Leidsebuurt	19
4. Stadsdeel Oost	21
4.1 Bedrijventerrein Waarderpolder	21
4.1.1 complex 007: Waarderpolder Noord West	23
4.1.2 Complex 010: Waarderpolder Zuid West	26
4.1.3 Complex 005: Waarderpolder Noord Oost	29
4.2 Complex 115: Spoorzone Oost	32
4.3 Complex 113 & 159: Scheepmakerskwartier	35
4.4 Complex 094: Spoorzone Oostpoort West	39
4.5 Complex 091: DSK	42
4.6 Complex 141: Slachthuisbuurt Zuidstrook	46
4.7 Complex 142: Slachthuisterrein	50
5. Stadsdeel Schalkwijk	53
5.1 Complex 036: Europawijk-Zuid	53
5.2 Complex 037: De Entree	58
5.3 Complex 042: Aziëweg	62
5.4 Complex 043: Meerwijk-Centrum	67
6. Stadsdeel Noord	71
6.1 Complex 017: Ripperda	71
6.2 Complex 079: Deliterrein	75
6.3 Complex 157: Badmintonpad	78
6.4 Complex 160: Land in Zicht	82
6.5 Delftwijk 2020	85
6.5.1 Complex 130: Delftwijk Programma	88
6.5.2 Complex 131: Delftlaan-Noord	90
6.5.3 Complex 132: Slauerhoffstraat	93
6.5.4 Complex 133: Marsmanplein	96
6.5.5 Complex 134: Wijkpark	100
6.5.6 Complex 136: Delftlaan-Zuid	103
6.5.7 Complex 137: van Moerkerkenstraat	106
6.5.8 Complex 138: Aart van der Leeuwstraat	108
Bijlage 1 Begrippenlijst	111
Bijlage 2 Overzicht afkortingen	114

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) en
- de risico's relevante besluitvormingsmomenten (in een overzicht).

Wat is een grondexploitatie?

Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen. Het berekent de kosten van het vervaardigen van bouwrijpe grond en de inrichting van de openbare ruimte, alsmede de inkomsten vanuit de grondverkoop. Het grondexploitatie-overzicht dient onder meer om de financiën (baten, lasten en risico's) van deze langdurige projecten actueel en overzichtelijk te houden.

Grondexploitaties zijn geen doel, maar een middel om de ambities van ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Te denken valt aan woningbouw en maatschappelijke doeleinden en infrastructurele zaken ten dienste van de gemeente.

Een belangrijk verschil van een grondexploitatieproject met andere fysieke (investerings-)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 en er speciale regels voorgelden vanuit het bbv ([besluit begroting en verantwoording](#)).

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 Kadernota beschrijft het college in de paragraaf "Grond- en Vastgoedbeleid" de beleidsvoornemens voor de komende jaren. In de begroting worden de prognoses van kosten en baten uit het meest recente MPG 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 verordening besloten om het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties voortaan vast te laten stellen bij de Kadernota en 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 van de grondexploitaties.

1.3 Beleidskaders voor grondexploitaties

bbv

In het besluit begroting en verantwoording 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

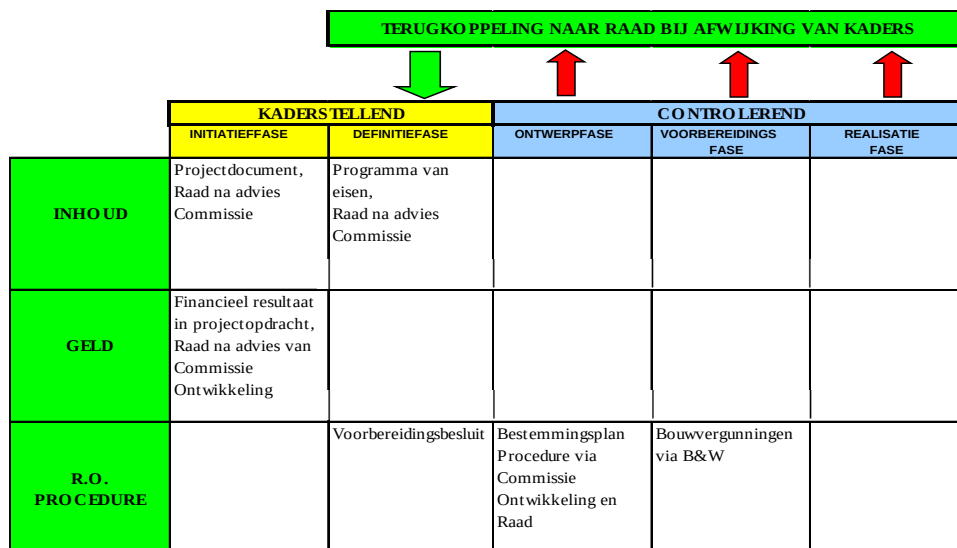
Een aantal andere belangrijke nota's waarmee de raad besluiten neemt, die van invloed zijn op projecten in dit MPG, zijn:

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 verordening van Haarlem	BIS 2012 481949
de Nota Grondbeleid	BIS 2014 74991
de Nota Grondprijzen	BIS 2011 289157
Richtlijnen Fysieke Projecten	BIS 2006 246082
Woonvisie	BIS 2012 284222
B&W Nota Ontwikkelstrategie Haarlem Oost	BIS2014083330-3 BIS2014083330-4

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 volgens 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 nota Grondbeleid staat beschreven welke houding de gemeente Haarlem aanneemt in bouwprojecten en de bijbehorende 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 gebiedsgericht werken. Hiermee legt ze de loper 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 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 stelt 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 2014

Binnen de grondexploitaties wordt met de volgende variabelen gerekend. In de uitgangspuntenbrief voor de begroting 2014 heeft het college deze toegelicht en ter informatie aangeboden aan de commissie Bestuur. Met de Kadernota 2014 stelt de raad de variabelen formeel vast.

Parameters MPG	2014
Kostenstijging, gemiddeld	2,0 %
Opbrengststijging woningen sociaal	0,0 %
Opbrengststijging woningen vrije sector	0,0 %
Opbrengststijging bedrijventerrein	0,0 %
Opbrengststijging kantoren	-1,0 %
Omslagrente	5,0 %

Deze (conservatieve) parameters gelden niet voor één jaar, maar worden gehanteerd over de volledige looptijd van iedere grondexploitatie. Voor de omslagrente wordt in het MPG 2014 uitgegaan van 5.0 % Bij de Kadernota 2013 is besloten om per 2016 deze te wijzigen naar 4,5%. Voor de Contante Waarde van de eindresultaten van de projecten heeft dit geen invloed.

1.5 Stand van zaken per grondexploitatie

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,
- cijfermatig: het overzicht van het geactualiseerde meerjarenplan,
- cijfermatig: het historische overzicht met het verloop van de projectresultaten.

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, met een verdere onderverdeling. Er wordt rekening gehouden met effecten van inflatie over de kosten en opbrengsten, met rentewerking over de boekwaarde en de 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, bedragen x €1000						
	Ultimo Totaal Resultaat	2008 Boek waarde	Prognose 2009	Prognose 2010	Prognose 2011	Prognose 2012
INVESTERINGSUITGAVEN						
1 Verwerving	2.421	2.421		511		
2 Overige uitgaven voor de aanleg van openbare werken	19.454	19.454				
6 Overige uitgaven voor de aanleg van openbare werken	2.266	2.266		343	295	
7 Overige uitgaven voor de aanleg van openbare werken	2.643	2.643		210	979	
8 VU, Planontwikkeling	5.271	4.543	303	209	215	
Subtotaal 1 t/m 14	22.140	13.882	3.484	3.286	1.489	
OPBRENGSTEN						
21 Overige opbrengsten	-15.405	-3.770	-9.226	-2.409		
22 Overige opbrengsten	6.401		6.401			
23 Overige opbrengsten	-500	-500				
Subtotaal 21 t/m 30	-15.607	-7.572	-15.627	-2.409		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	-3.467	6.310	-12.143	877	1.489	
EXPLOITATIEUITGAVEN						
40 Overige uitgaven voor de exploitatie van openbare werken	596	834	129	207	161	
41 Overige uitgaven voor de exploitatie van openbare werken	382	249	133			
Subtotaal 40 t/m 41	977	1.083	263	207	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						
Saldo per jaarschijf						
Renteboekingen en resultaten tijdelijk beheer						
Boekwaarde: reeds geactiveerd saldo						
Prognose: verwachte baten en lasten						
Saldo boekwaarde plus prognoses						

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+linksklik of tippen 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](#).

1.6 Resultaten, ontwikkelingen en toekomstverwachtingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten van 2013 op hoofdlijnen weergegeven én de implicaties voor de toekomst.

1.7 Ontwikkelingen

Woningbouwcrisis

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

De financiële schade in de Haarlemse grondexploitaties is relatief laag, 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 kwaliteit van 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 2013 is er gewerkt aan vernieuwd grondbeleid dat moet inspelen op de actuele marktsituatie. Zodra zich mogelijkheden voor deden heeft het college de raad hier actief bij betrokken. In 2014 worden er nieuwe ontwikkelingen verwacht in een aantal projecten. Een goed voorbeeld van een strategische koerswending is de wijzing van grondexploitatie Scheepmakerskwartier ([BIS 2011 386770](#)).

Realisme

Van belang is het feit dat de realiteit geaccepteerd wordt. Projecten ondervinden uitstel of afstel, de geplande activiteiten verschuiven en de opbrengsten worden minder. 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 om in te zien dat het noodzakelijk is 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 opbrengstinschatting naar beneden bijgesteld moeten worden.

Waardering & "graszaadscenario"

De lopende grondexploitaties worden bij stagnatie herzien en er wordt gecontroleerd of de grondopbrengsten 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 van woningprogramma's verlagen met 15%, en het moment van de uitgifte (met als gevolg rentewerking over de boekwaarde) uitstellen met 5 tot 8 jaar. Het genereert een beeld van een stagnerend project dat meerdere jaren stil komt te liggen in afwachting van een aantrekkelijke markt. Het eindresultaat zal dan verslechteren en zal opgevangen moeten worden op de voorgeschreven wijze. Als daardoor het eindresultaat een tekort krijgt of groter wordt, volgt hieruit automatisch een bijstelling van de voorziening toekomstige verliezen.

1.8 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. Genoemd 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 is het onder voorwaarden toegestaan om korting te verlenen. Het betekent dan wel dat de inkomsten in de grondexploitatie lager uitvallen.
- *Collectief- of Begeleid Particulier Opdrachtgeverschap* is in principe een goed middel om de afnemer op de ontwikkelkosten van de nieuwbouwwoning te laten besparen. Echter, goede regie vraagt capaciteit en geld en stelt eisen aan een bepaalde minimale omvang. De pilot voor de CPO-kavelwinkel is inmiddels opgestart.
- *Erfpacht.* De mogelijkheden worden onderzocht. Ook hier zijn financieringsmogelijkheden van de banken bepalend voor het succes.
- *Bijstelling kwaliteitsniveau.* Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met verlaging van kwaliteitsnormen als die alleen gemotiveerd worden vanuit een profijt voor de korte termijn. Hiervoor zijn geen algemene richtlijnen te bepalen; 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 is uitgewerkt in de nieuwe Nota Grondbeleid ([BIS 2014 74991](#)). Daarin worden de mogelijke rollen van de gemeente behandeld: van passief naar actief als regisseur en in de uitvoering van actief in de productie, via samenwerkingsvormen naar een faciliterend proces.
- *Ontwikkelstrategie.* Onlangs is de ontwikkelstrategie Haarlem Oost door het college vastgesteld. Daarin zijn alle projecten geanalyseerd en gewaardeerd op hun vliegwieleffect voor de ontwikkeling van Haarlem.

1.9 Resultaten en ontwikkelingen per grondexploitatie

In deze paragraaf volgt een korte weergave van de ontwikkelingen in 2013 en de toekomstverwachtingen per grondexploitatie. Ook wordt elke grondexploitatie vergeleken met de ontwikkelingen, die opgenomen zijn in het voorgaande MPG.

Ripperda

De laatste fase van Ripperda is nog niet afgemaakt en de grondexploitatie wordt, in afwachting van de toekomstige ontwikkelingen, voorlopig afgerond. In 2014 wordt de inrichting van openbare ruimte zoveel mogelijk afgemaakt.

Raaks

De laatste fase Raaks wordt nog niet gerealiseerd. De grondexploitatie is in 2013 geliquideerd. Als er in de markt interesse is, kan er weer een nieuwe grondexploitatie geopend worden.

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. Het eindresultaat blijft circa € 1,7 mln. In 2014 zullen er nog enkele afrondende saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd.

DSK

De bouwwerkzaamheden van de school zullen in 2014 afgerond worden. De grondexploitatie zal 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”) was in 2013 gereed. Voor de bouw van de nieuwe Badmintonhal worden thans voorbereidingen getroffen. Deze nieuwbouw is geen financieel onderdeel van de grondexploitatie. In 2014 en 2015 zijn er civiele activiteiten voor het woonrijpmaken gepland. Het eindresultaat van de grondexploitatie blijft een tekort van circa € 2,5 mln. vertonen. Voor dit tekort is een voorziening getroffen.

FUCA

De laatste verkopen zijn in 2013 uitgevoerd en de grondexploitatie is afgesloten.

Waarderpolder

De actieve grondexploitaties zijn Noordkop, Noord-West en Zuid West (Nieuwe Energie). In de Noordkop worden de civiele werkzaamheden in 2014 waar mogelijk afgerond en het project is dan voorbereid op een periode van stagnatie. Op Nieuwe Energie wordt er in 2014 en 2015 gewerkt aan de mogelijkheden voor het monumentenherstel en wordt een vervanger gezocht voor ontwikkelaar Fortress. In dezelfde grondexploitatie zijn de prognoses voor de industriehaven brug naar 2014 verschoven in verband met de mogelijkheden voor een subsidie aanvraag.

Schalkwijk

Binnen Schalkwijk 2000+ zijn in 2014 nog vier grondexploitaties actief, te weten Europawijk Zuid, de Entree, Aziëweg en Meerwijk Centrum. In 2014 wordt het IVOREZ project in Europawijk-Zuid afgerond en liggen er nog twee bouwlocaties klaar voor de toekomst. Op de Aziëweg wordt er in 2014 gestart met de bouw van drie torens. In project Meerwijk-Centrum wordt een alternatief programma uitgewerkt voor de laatste locatie. De resultaten van Aziëweg en Meerwijk Centrum tonen een tekort van in totaal € 10 mln, waarvoor een voorziening toekomstig verliezen is getroffen. Voor de Entree zal het college in het voorjaar een voorstel doen aan de raad voor aanpassing van het contract waarbij het programma en het betalingsschema worden veranderd.

De P.P.S. (Publiek-Private-Samenwerking) met de hoofdvereniging van Eigenaren van Schalkstad zal naar verwachting in 2014 gaan starten. In 2014 wordt voor Schalkstad mogelijk een grondexploitatie geopend.

Spoorzone

In project Scheepmakerskwartier is vooruitgang geboekt door strategiewijziging waardoor de eerste fase gerealiseerd kan worden. De sloopwerkzaamheden van het voormalige Cavex-terrein zijn afgerond en de verkoop is opgestart. Verwacht wordt dat de bouw het eerste deel in 2014 gaat starten. Het gehele project Scheepmakerskwartier heeft een tekort van circa € 1 mln. Er wordt gewerkt aan de opstart van fase 2.

Delftwijk (programma)

De noordelijke deelprojecten van Delftwijk zijn voltooid en de werkzaamheden in het winkelcentrum en wijkpark worden in 2014 respectievelijk 2015 afgerond. De herziene plannen voor Delftlaan-Zuid en de Aart van der Leeuwstraat worden in 2014/2015 voorbereid.

Zomerzone

In het woningtransformatieproject Zuidstrook worden de eerste bouwblokken in 2014 gerealiseerd. Dan wordt er gestart met het woonrijpmaken. De voorgenomen planvorming voor de hoekkavel aan de Prins Bernhardlaan wordt nog nader uitgewerkt. Het proces voor de ontbinding van het erfpachtcontract van het Slachthuisgebouw en -terrein is in 2014 opgestart. De herontwikkeling van deze locatie is gecompliceerd en zal nog nader worden uitgewerkt.

Land in zicht

In 2013 is de grondexploitatie voor deze locatie opgesteld. In 2014 worden de laatste kavels uitgegeven en worden de civiele werkzaamheden afgerond. In maart 2014 heeft het college besloten tot een grondprijsaanpassing (verlaging) vanwege een gewijzigd programma. Deze wijziging is verwerkt in de grondexploitatie.

1.10 Grondvoorraad

Per 2014 heeft gemeente Haarlem de beschikking over de volgende voorraad uitgeefbare grond

Complex nr	per 1 januari 2014 oppervlaktes in m2	nog uitgeefbaar
017	Ripperda	2.540
	Raaks	1.500
079	Deli	7.748
157	Badmintonpad	5.100
005	WP Revit. Noord Oost	45.000
007	WP Revit. Noord West	20.000
010	WP Revit. Zuid West (EBH)	50.000
036	Europawijk-Zuid	473
037	023 Haarlem	67.000
	Schalkstad	32.000
042	Aziëweg	10.000
043	Meerwijk Centrum	1.500
115	Spoorzone Oost	30.000
094	Spoorzone West	24.000
113	Spoorzone Scheepsmakerskwartier fase 1	2.400
159	Spoorzone Scheepsmakerskwartier Fase 2	1.400
141	Slachthuisbuurt zuidstrook	7.000
142	Slachthuisterrein	10.000
091	DSK	5.500
160	Land in Zicht	3.045
	totalen	326.206

1.11 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 wordt 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.

Een risico zal op een bepaald moment kunnen optreden. In een grondexploitatie moeten risico's worden voorzien die gevolgen zullen 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 heeft, zal een aanspraak gedaan moeten worden op de Algemene reserve.

De zwaarte van het risico kan in de grondexploitatie worden doorberekend tot een contante waarde in het loopjaar. Volgens de BBV regels moet er voor 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 effect	Risico waardering	Dekking	Getroffen beheersmaatregelen
5	Delftwijk In de grondexploitatie Delftwijk zijn de fiscale risico's voor Marsmanplein, Slauerhof en PUK geraamd	90%	max € 0,972 mln.	€ 0,875 mln	T.l.v. het positieve eindresultaat van grex 130. De consolidatie Delftwijk per 1/1/14 geeft aan dat dit risico gedragen kan worden door de grex.	Actieve voorbereiding op discussie / onderhandeling met de belastingdienst door de fiscale specialist van de gemeente.
5	Schalkwijk/ Meerwijk De uitgifte van de locatie hoek Bernadottelaan / Stresemannlaan aan Ymere ondervindt vertraging. De grondprijs is aangepast omdat het oude plan niet verkoopbaar bleek. Er wordt thans onderhandeld over een alternatief plan (sociale koopwoningen). De grondexploitatie is hierop in 2013 aangepast en zal nav onderhandelingsresultaten verder aangepast worden in 2014.	50%	max € 1,300 mln	€ 0,650 mln	T.l.v. GrEx Meerwijk-Centrum. De voorziening toekomstige verliezen moeten worden verhoogd. E.e.a. is gemeld in de algemene risico paragraaf jaarwerk 2012	Actieve voorbereiding op discussie / onderhandeling. Zonodig juridische bijstand
5	Delftwijk Zuid Gezien de gewijzigde marktomstandigheden en gewijzigde behoefte wordt het bouwprogramma aangepast (minder appartementen). Het financiële risico van tussentijds beëindigen voor het programma Delftwijk 2020 (stopzetten zuidzijde) is geraamd op maximaal € 6,8 mln (risicoanalyse 10 jan 2013). De corporaties geven thans aan dat van de 3 projecten, 1 project van sloop/nieuwbouw wordt gewijzigd naar renovatie en voor 2 projecten gewijzigde bouwplannen worden doorgevoerd. De grondexploitatie is hier reeds op aangepast.	15%	max € 6,800 mln	€ 1,020 mln	Risico is < 50% en dan hoeft er volgens het BBV geen voorziening te worden getroffen.	Basis is de samenwerkings-overeenkomst Delftwijk 2020. Dialoog met de corporaties, gezamenlijk rekenen en tekenen.
5	Waarderpolder Nieuwe Energie De gemeente is gedagvaard door VSH voor de Design, Construct and 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

1.12 Reserve grondexploitaties en voorziening toekomstige verliezen

In het onderstaande overzicht worden de reeds goedgekeurd mutaties van 2013 in de Reserve grondexploitatie weergegeven. De mutaties worden toegelicht in het Jaarverslag 2013, paragraaf 3.8. Het saldo Reserve grondexploitaties per 31-12-2013 is € 2,2 mln.

Bedrag	Omschrijving	bedragen x € 1.000
0	Stand Reserve GrEx MPG 2013	
-3.399	BeRap 2013-2 Mutatie voorziening tk verliezen MPG 2013> BeRap 2013-2	
1.500	BeRap 2013-2 Uitkering van Alg Reserve conform Kadernota 2013	
1.100	BeRap 2013-2 Winstuitname Ripperda	
1.148	BeRap 2013-3 Vermindering tekort Azieweg (BLS subsidie)	
292	BeRap 2013-3 Vermindering tekort Meerwijk-Centrum (BLS subsidie)	
3.593	Liquidatie Raaks 2013 conform RB 2013 445059	
103	Verschil boekwaarde Raaks per 20131231 (-3.696.075)	
-186	Dotatie voorziening Raaks 2014	
-1.948	Mutaties Jaarafsluiting tov BeRap-3	
2.203	Totaal reserve GrEx Stand ultimo 2013	

Het totaal resultaat van de projectresultaten wordt hieronder weergegeven. Onderstaande tabel toont de opgebouwde boekwaarde van het project en het verwachte project resultaat. In het projectresultaat zijn alle geprognosticeerde kosten en opbrengsten berekend inclusief de werking van de kapitaalslasten. Voor de tekorten is een voorziening getroffen.

Bedragen x € 1.000	MPG 2013	BeRap-2	MPG 2014	Verschil	20131231
Negatief = opbrengst CW = Contante Waarde per 1 januari	Resultaat CW 0101	Resultaat CW 0101	Resultaat CW 0101	einde jaar	voorziening totaal ult 2013
totaal:	-10.983		-2.801		-21.273
Centrum					
014 Raaks	-2.629	-2.639		2.629	
Zuid- West					
028 FUCA Ld Buurt-Roz Prieel - Transvlbr	1.428	1.428		-1.428	
Oost					
005 Waarderpolder, revitalisering, Noord	3.663	3.683	4.538	875	-4 538
007 Waarderpolder, revitalisering, Noord	-248	-221	-320	-72	
010 Waarderpolder, revitalisering, Zuid-	-2.588	-2.307	-3.627	-1.040	
115 Spoorzone Oostpoort Oost fase 2	-2.160	-1.914	-2.714	-555	
094 Spoorzone Oostpoort West Oudeweg	-1.051	-1.060	-1.368	-318	
113 Spoorzone Scheepmakerskwartier	349	222	782	433	- 782
159 Scheepmakerskwartier Fase 2	167	487	241	74	- 241
091 DSK	-761	-854	-750	11	
141 Zomerzone Zuidstrook			-232	-232	
142 Slachthuisterrein - Oorkondelaan	-28	1.158	1.221	1.249	-1 221
Schalkwijk					
036 SW2000 Europawijk-Z	-142	-169	-281	-140	
037 "023" Haarlem	-16.161	-15.859	-10.759	5.402	
042 Azieweg	4.522	5.796	5.136	614	-5 136
043 Meerwijk-Centrum	4.493	5.141	5.047	553	-5 047
Noord					
017 Ripperda	-3.255	-3.258	-2.489	766	
079 Deliterrein	1.706	1.692	1.759	53	-1 759
157 Badmintonpad	2.586	2.639	2.549	-38	-2 549
160 Land in Zicht			-1.362		
130 Delftwijk Programma	-8.478	-8.586	-6.746	1.732	
131 A Delftlaan Noord	-35	-225	-382	-347	
132 B Slauerhoffstraat	121	129	100	-21	
133 Winkelcentrum	-257	-266	-371	-114	
134 Wijkpark, Middengebied	6.727	6.675	6.161	-566	
135 Delftplein	34	34	35	2	
136 Delftlaan Zuid	735	735	756	21	
138 A. van der Leeuwstraat	276	276	276	-1	
Subtotaal Delftwijk	-876	-1.227	-171	705	

De voorziening toekomstig verliezen bedraagt € 21,3 mln. Het totaal resultaat van de projecten bedraagt € 2,8 mln opbrengst. Dit is echter een vertekend beeld omdat de grote projecten met stagnatie gewaardeerd zijn met een graszaadscenario (dat gebaseerd is op een worst-case scenario).

1.13 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 verandert. Hieronder volgt een kort overzicht en een uitleg van de belangrijkste wijzigingen. In de volgende hoofdstukken worden deze mutaties per project nader toegelicht.

Bedragen x € 1.000 Negatief = opbrengst CW = Contante Waarde per 1 januari	MPG 2013 Resultaat CW 0101	BeRap-2 Resultaat CW 0101	MPG 2014 Resultaat CW 0101	Verschil einde jaar	2013/2014 voorziening totaal ult 2013	toelichting
totaal:	-10.983		-2.793		-21.273	
Centrum						
014 Raaks	-2.629	-2.639		2.629		Geliquideerd 2013
Zuid-West						
028 FUCA Ld Buurt-Roz Prieel - Transvlbr	1.428	1.428		-1.428		Geliquideerd 2013
Oost						
005 Waarderpolder, revitalisering, Noord	3.663	3.683	4.538	875	-4 538	Bijstelling graszaadscenario, rente effecten, bijstelling prognose subsidie
007 Waarderpolder, revitalisering, Noord	-248	-221	-320	-72		Rente effecten
010 Waarderpolder, revitalisering, Zuid-	-2.588	-2.307	-3.627	-1.040		Meerkosten programma WP en juridische kosten i.z. Fortress
115 Spoorzone Oostpoort Oost fase 2	-2.160	-1.914	-2.714	-555		Herzien graszaadscenario
094 Spoorzone Oostpoort West Oudeweg	-1.051	-1.060	-1.368	-318		Resultaat tijdelijk beheer 2013 hoger dan begroot
113 Spoorzone Scheepmakerskwartier	349	222	782	433	- 782	Rente effecten fasering naar achteren, verlaging opbrengstprog., risico Stoelinga
159 Scheepmakerskwartier Fase 2	167	487	241	74	- 241	Rente effecten, bijstelling verkoopopbrengst (overb naar 113)
091 DSK	-761	-854	-750	11		
141 Zomerzone Zuidstrook			-232	-232		Rente voordelen trafo bijdrage
142 Slachthuisterrein - Oorkondelaan	-28	1.158	1.221	1.249	-1 221	Verslechtering inkomstenverwachting, ophoging kosten ontpachtong
Schalkwijk						
036 SW2000 Europawijk-Z	-142	-169	-281	-140		Vrijval VTU
037 "023" Haarlem	-16.161	-15.859	-10.759	5.402		Verhoging VTU door juridische kosten en eigen extra kosten
042 Azieweg	4.522	5.796	5.136	614	-5 136	bijstelling woningenprogramma laatste fase / Rente effecten fasering naar achteren
043 Meerwijk-Centrum	4.493	5.141	5.047	553	-5 047	Rente effecten fasering naar achteren
Noord						
017 Ripperda	-3.255	-3.258	-2.489	766		Winstuitname 1.100 / teruggave claim Dekker 130/ rente effecten
079 Deliterrein	1.706	1.692	1.759	53	-1 759	
157 Badmintonpad	2.586	2.639	2.549	-38	-2 549	
160 Land in Zicht			-1.362			GrEx in 2013 gestart
130 Delftwijk Programma	-8.478	-8.586	-6.746	1.732		Rente effecten agv verplaatsen IP bijdragen naar deelprojecten 730/ opname BTW
131 A Delftlaan Noord	-35	-225	-382	-347		PC Boutenstraat uit GrEx (POW)
132 B Slauerhoffstraat	121	129	108	-13		
133 Winkelcentrum	-257	-266	-371	-114		Bijstelling progn wrm / IP bijdrage
134 Wijkpark, Middengebied	6.727	6.675	6.161	-566		Vrijval / extra bijdragen IP / rente effecten
135 Delftplein	34	34	35	2		
136 Delftlaan Zuid	735	735	756	21		
138 A. van der Leeuwstraat	276	276	276	-1		
Subtotaal Delftwijk	-876	-1.227	-163	713		

Jaarschijf 2014

De begroting voor de jaarschijf 2014 is vorig jaar reeds opgegeven bij de programma begroting 2014. Dit was de begroting van de grondexploitaties die bij de bestuursrapportages 2013-2 zijn geactualiseerd. Doordat het MPG per

1 januari 2014 geactualiseerd is, veranderen de getallen in de geactualiseerde jaarbegroting 2014. Bij de eerste bestuursrapportage van 2014 wordt de begroting van de jaarschijf 2014 hierop aangepast. Hieronder een totaaloverzicht van de wijzigingen, inclusief een toelichting voor de mutaties. Deze wijzigingen vinden plaats binnen het product van de grondexploitatie (balanspost voorraad gronden) en hebben geen effect op de primaire begroting.

Consolidatie Actieve Grondexploitaties MPG 2014 bedragen x € 1.000, negatief = opbrengst						
		2014 Begr Prog 2014	2014 MPG 2014 Prog 2014	2014-1 verschil BeRap		toelichting
	INVESTERINGSUITGAVEN				v/n	
1	Verwerving	3.414	1.172	-2.241	v	-420 Badmintonpad, bijstelling grondwaarde n.a.v. taxatie -1.112 Waarderpolder N-O: Verwerving naar achteren -800 Scheepmakerskwartier: adm. verplaatsing F2-F1 -100 Slachthuisterrein: fasering naar 2015
2	Slopen, ontruimen, blinderen	313	818	505	n	500 Slachthuisterrein: fasering van 2013 naar 2014
3	Milieu onderzoek		50	50	n	
4	Bodemsanering incl subsidie	300	904	604	n	300 Waarderpolder N-W: fasering 2013 naar 2014 202 Waarderpolder N-O: fasering 2013 naar 2014
5	Hoofdinfrastructuur		1.286	1.286	n	1.286 Waarderpolder N-W: prognose bijdrage industriehaven brug naar 2014
6	Bouwrijpmaken	1.115	622	-494	v	239 Waarderpolder N-O: uitloop van 2013 -867 Entree: fasering naar achter 145 Scheepmakerskwartier: fasering 2013 naar 2014
7	Woonrijpmaken	2.528	2.974	446	n	259 Ripperda: uitloop vanuit 2013 110 Europawijk-Zuid: uitloop vanuit 2013 -300 Azieweg: fasering naar 2015 100 Delftwijk Paraplu: fasering van 203 naar 20
8	VTU, Planontwikkeling	1.881	2.906	1.025	n	184 Waarderpolder Z-W: verhoging VTU kosten, juridische kosten -207 Europawijk-Zuid: vrijval VTU 148 Scheepmakerskwartier: fasering 2013 naar 2014 246 Land in Zicht: GrEx toegevoegd eind 2013 103 Delftwijk Wijkpark: uitloop vanuit 2013
13	Bijdrage aan derden	28		-28	v	
14	Overige uitgaven	807	3.891	3.084	n	163 Badmintonpad: BTW-kostenpost en fasering van uitgaven naar 2014 665 Meerwijk-Centrum: bijstelling verkoop opbrengst -300 Scheepmakerskwartier: adm verplaatsing F2-F1 1.083 Land in Zicht: GrEx toegevoegd eind 2013 1.130 Deltwijk Paraplu: ingevoerd de fiscale risico's
Subtotaal 1 t/m 14		10.385	14.623	4.237		
OPBRENGSTEN						
21	Uitgifte woningbouw	-2.609	-11.075	-11.075	v	-487 Europawijk-Zuid: verkoop van 2013 naar 2014 -2.607 Azieweg: verkoop van 2013 naar 2014 -666 Meerwijk-Centrum: verkoop van 2013 naar 2014 -226 Scheepmakerskwartier: bijstelling koopsom in jaar 2014 -3.681 Land in Zicht: GrEx toegevoegd eind 2013 -800 wijziging Entree
22	Uitgifte kantoren					
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-1.608	-1.293	315	n	315 Badmintonpad: fasering naar 2016
24	Uitgifte voorzieningen	-1.332	-204	1.127	n	193 Badmintonpad: fasering naar 2015 900 Scheepmakerskwartier: adm. Aanpassing F2-F1
26	Bijdrage Gemeente	-1.166	-1.450	-284	v	-1.148 Azieweg: uitkering BLS -292 Meerwijk-Centrum: uitkering BLS 380 Zuidstrook: ISV gelden al in 2013 uitgekeerd 766 Delftwijk Programma: bijdrage naar 2015
27	Bijdrage Provincie	-1.100	-314	786	n	586 Waarderpolder N-O: fasering naar achteren, bijstelling subsidie bedrag
29	Bijdrage derden	-225	-345	-120	v	
30	Overige opbrengsten	-749	558	1.307	n	-242 Scheepmakerskwartier: fasering 2013 naar 2014 900 creditfacturen rentevergoeding Entree 600 prognose rentefacturen Entree komt te vervallen
Subtotaal 21 t/m 30		-8.788	-14.123	-7.944		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERING		1.597	500	-3.706		
EXPLOITATIEUITGAVEN						
40	Rente vreemd vermogen	1.963	1.916	-47	v	< 100
41	Tijdelijk beheer	-429	-401	28	v	< 100
Subtotaal 40 t/m 41		1.534	1.515	-19		
Saldo uitgaven en inkomsten		3.131	2.014	-3.725		

De begroting voor de investeringsuitgaven vermeerderd met € 4,2 mln tot netto € 14,6 mln. Dit wordt in hoofdzaak verklaard door de toevoeging op de begroting 2014 van de kosten van de eind 2013 geopende grondexploitatie Land in Zicht, en de uitloop van werkzaamheden vanuit 2013. Verrekend in dit saldo zit een vermindering door het uitstel van een aantal verwervingen.

De batenkant van de totale grondexploitatie vermeerderd met € 7,9 mln tot netto 13,3 mln door onder andere: toevoeging van de inkomsten van Land in Zicht, de uitgekeerde BLS subsidie op Aziëweg en Meerwijk-Centrum, en verder een aantal verkoopactiviteiten die doorschuiven vanuit 2013.

1.14 Nieuwe begroting 2014 en verder

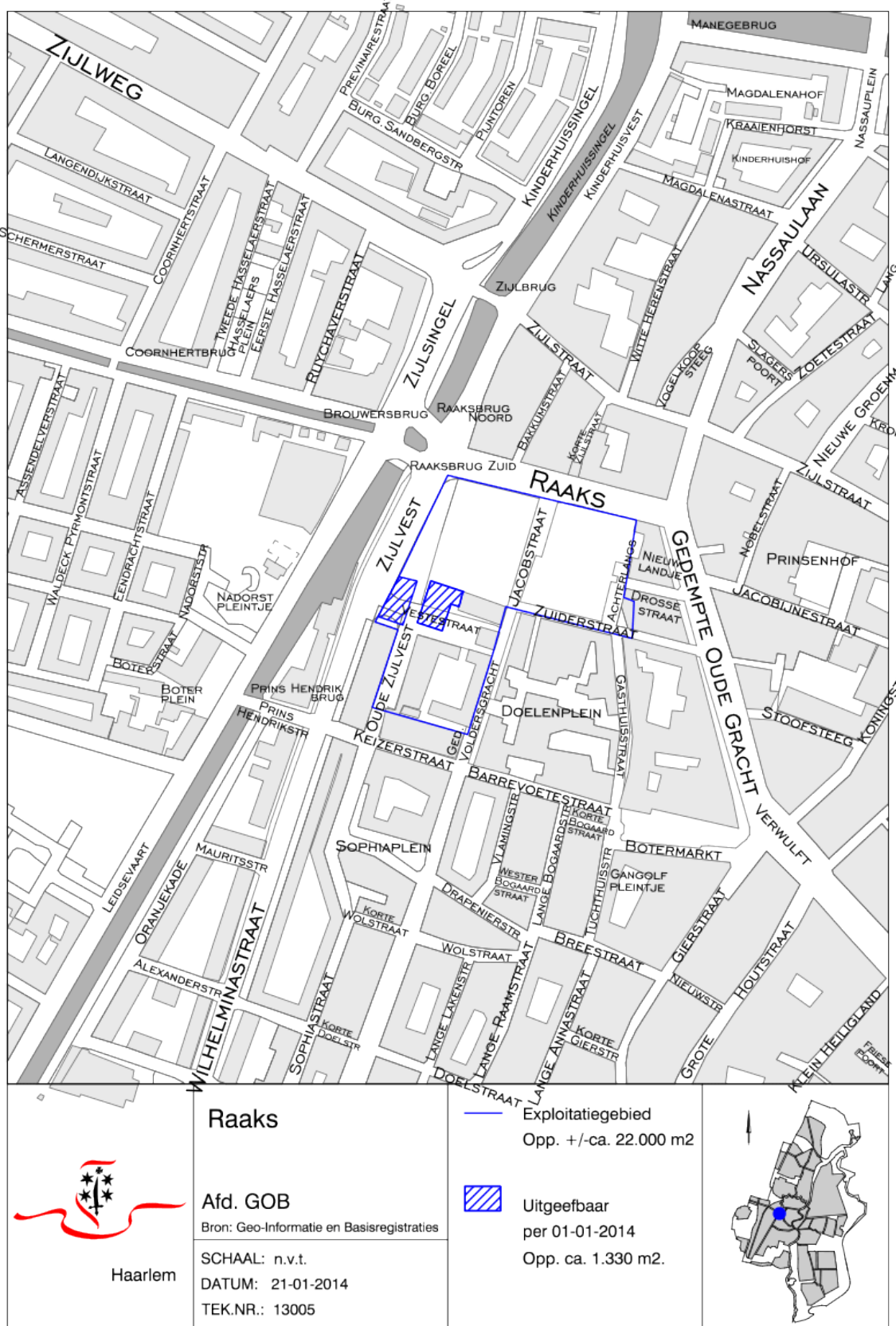
In het onderstaande overzicht wordt de consolidatie getoond van alle actieve grondexploitaties voor de jaarschijven 2014 tot en met 2018. De begroting voor de jaarschijf 2015 zal bij de programmabegroting 2015 worden aangeleverd. Dan zal ook de jaarschijf 2019 worden ingevuld.

Consolidatie Actieve Grondexploitaties MPG 2014 bedragen x € 1.000, negatief = opbrengst							
		2014 MPG 2014 Prog 2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN							
1	Verwerving	1.172	587				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	818			151	199	
3	Milieu onderzoek	50	50	7			
4	Bodemsanering incl subsidie	904	256				
5	Hoofdinfrastructuur	1.286					
6	Bouwrijpmaken	622	2.373	905	6	770	
7	Woonrijpmaken	2.974	3.374	2.953	3.714	720	
8	VTU, Planontwikkeling	2.906	1.609	1.262	1.025	616	
13	Bijdrage aan derden		3.390				
14	Overige uitgaven	3.891	641	1.345	917	67	
Subtotaal 1 t/m 14		14.623	12.280	6.472	5.812	2.372	
OPBRENGSTEN							
21	Uitgifte woningbouw	-11.075	-1.747	-3.456	-1.620	-1.923	
22	Uitgifte kantoren						
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-1.293		-315		-5.966	
24	Uitgifte voorzieningen	-204	-436	-708			
26	Bijdrage Gemeente	-1.450	-2.665	-1.685	-1.347		
27	Bijdrage Provincie	-314	-722	-1.010			
29	Bijdrage derden	-345	-4.056	-1.194	-154		
30	Overige opbrengsten	558	-3.456				
Subtotaal 21 t/m 30		-14.123	-13.081	-8.369	-3.121	-7.890	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		500	-802	-1.897	2.691	-5.518	
EXPLOITATIEUITGAVEN							
40	Rente vreemd vermogen	1.916	2.088	1.492	1.303	1.417	
41	Tijdelijk beheer	-401	-409	-418	-458	5	
Subtotaal 40 t/m 41		1.515	1.679	1.074	845	1.422	
Saldo uitgaven en inkomsten		2.014	878	-823	3.536	-4.096	

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

2. Stadsdeel Centrum

2.1 Complex 014: Raaks



Raaks

Status van het project

De herontwikkeling van het Raaksgebied is voor het grootste gedeelte gerealiseerd. Twee van de drie bouwfasen zijn afgerond en deze vormen een aanwinst voor de Haarlemse binnenstad. De voorzieningen rondom het nieuwe plein zoals de bioscoop, de Jopenkerk, de omliggende restaurants, de nieuwe winkels trekken veel publiek. De ruime ondergrondse parkeergarage maakt de binnenstad makkelijk toegankelijk. Daarnaast is het centraal gelegen nieuwe gemeentekantoor geopend en is schoolgebouw Dumont verbouwd tot appartementen.

In verband met gewijzigde economische omstandigheden, wordt een nieuwe ruimtelijke envelop voor de derde bouwfase ontwikkeld (locatie Lantaarn/Veste). De grondexploitatie is in 2013 geliquideerd. Dit is de laatste melding van Raaks in het MPG. Indien de markt aantrekt, kan deze locatie in de verkoop worden gebracht en kan een nieuwe grondexploitatie worden geopend.

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

F. Molenaar fmolenaar@haarlem.nl

Raaks: uitvoeringskrediet	Uitvoeringsfase	2005 240419
Kredietaanvraag Raaks	Uitvoeringsfase	2005 240147
Krediet Tijdelijke fietsenstalling	Uitvoeringsfase	2011 210443
Krediet realisatie openbare ruimte	Uitvoeringsfase	2011 27444
Liquidatie Grondexploitatie Raaks	Afsluiting	2013 507707

Complexnr: 014 Raaks		Loopjaar GrEx	2014
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2003
bedragen x € 1.000		per 2013	31-12-2013
		Totaal	Boekwaarde
INVESTERINGSUITGAVEN			
1	Verwerving	2.732	2.732
2	Slopen, ontruimen, blinderen	1.884	1.884
3	Milieu onderzoek	278	278
4	Bodemsanering	2.842	2.842
6	Bouwrijpmaken	1.581	1.581
7	Woonrijpmaken	2.184	2.184
8	VTU, Planontwikkeling	5.808	5.808
13	Bijdrage aan derden	21	21
14	Overige uitgaven	1.224	1.224
Subtotaal 1 t/m 14		18.553	18.553
OPBRENGSTEN			
21	Uitgifte woningbouw	13.190	13.190
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-6.170	-6.170
25	Bijdrage I.S.V.	-500	-500
26	Bijdrage Gemeente	-3.301	-3.301
30	Overige opbrengsten	-8	-8
Subtotaal 21 t/m 30		-23.169	-23.169
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-4.616	-4.616
EXPLOITATIE			
40	Rente vreemd vermogen	438	438
41	Tijdelijk beheer	481	481
Subtotaal 40 t/m 41		920	920
Saldo uitgaven en opbrengsten		-3.696	-3.696
Kasstroom			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-3.696	opbrengst

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

Project: 014 Raaks

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	Eind 2013
Civiele kosten	10.487	10.537	9.658	9.447	8.770
VTU	5.346	5.949	6.118	6.197	5.808
overige kosten	5.703	5.717	5.091	6.262	3.976
subtotaal	21.536	22.203	20.867	21.906	18.554
grondopbrengsten	-21.728	-21.676	-20.476	-21.676	-19.360
overige inkomsten	-3.822	-4.357	-3.809	-3.809	-3.809
subtotaal	-25.550	-26.033	-24.285	-25.485	-23.169
exploitatiesaldo	803	804	585	223	920
eindresultaat EW	-3.211	-3.027	-2.831	-3.355	-3.696
eindresultaat CW				-2.629	-3.696
eindjaar project	2015	2015	2015	2017	2013

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

3. Stadsdeel Zuid-West

3.1 Complex 028: FUCA Leidsebuurt

Ruimtelijke analyse

Het project consolidatie FUCA bestond uit drie projecten. Het betreffen de FUCA Amsterdamse buurt, de FUCA Leidsebuurt/Rozenprieel 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.

Binnen de Fuca Leidsebuurt is in 2013 het project Westergracht afgerond. De nieuwbouw van het project Ruychaverstraat 20-36 is eind 2013 van start gegaan. De woningen zullen naar verwachting eind 2014 worden opgeleverd. De juridische levering van de laatste twee kavels is begin maart 2014 afgerond. Complex 028 wordt geliquideerd per 2013. Dit is de laatste melding van de Fuca in het MPG.

De Fuca Amsterdamse buurt, is in 2012 afgerond.

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.

Financieel resultaat

Complex 027 (Fuca Amsterdamse buurt)
Boekwaarde € 1,54 mln. negatief, geliquideerd in 2013.

Complex 029 (Fuca Wisselwoningen)
Boekwaarde € 0,84 mln. positief, geliquideerd in 2013.

Complex 028 (Leidsebuurt/Rozenprieel)
MPG 2013 : € 1,428 mln. tekort
31/12/2013: € 1,560 mln. tekort, geliquideerd in 2013.

In 2013 zijn er onvoorziene kosten gemaakt voor het extra afvoeren van verontreinigde grond en sloopwerkzaamheden Ruychaverstraat.

Risico's

Geen, de projecten zijn afgerond.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Woningen gerenoveerd ca. 900
Nieuwbouw woningen ca. 300

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. Schneider a.schneider@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
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	Realisatiefase	9/2004	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
Vaststelling Jaarrekening en jaarverslag 2013	Afronding		2013 231235

Complexnr: 028 FUCA Ld Buurt-Roz Priel - Trar		Loopjaar GrEx	2014
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2002
bedragen x € 1.000		per 2013	31-12-2013
		Totaal	Boekwaarde
INVESTERINGSUITGAVEN			
1	Verwerving	4.135	4.135
2	Slopen, ontruimen, blinderen	625	625
3	Milieu onderzoek	3	3
4	Bodemsanering	30	30
6	Bouwrijpmaken	183	183
8	VTU, Planontwikkeling	1.125	1.125
13	Bijdrage aan derden	1.794	1.794
14	Overige uitgaven	554	554
Subtotaal 1 t/m 14		8.449	8.449
OPBRENGSTEN			
21	Uitgifte woningbouw	-5.503	-5.503
25	Bijdrage I.S.V.	-2.411	-2.411
26	Bijdrage Gemeente	-141	-141
29	Bijdrage derden	-448	-448
30	Overige opbrengsten	-68	-68
Subtotaal 21 t/m 30		-8.570	-8.570
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-121	-121
EXPLOITATIE			
40	Rente vreemd vermogen	1.093	1.093
41	Tijdelijk beheer	588	588
Subtotaal 40 t/m 41		1.681	1.681
Saldo uitgaven en opbrengsten		1.560	1.560
Kasstroom			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		1.560	tekort

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

4. Stadsdeel Oost

4.1 Bedrijventerrein Waarderpolder

Bedrijventerrein Waarderpolder

Ruimtelijke analyse

De Waarderpolder is het bedrijvenpark van de gemeente en wordt begrensd door de Oudeweg aan de zuidzijde, het Spaarne aan de westzijde en de Gemeentegrens en de Veerpolder aan de oostzijde. In de Waarderpolder is lang een programma geweest genaamd : “herstructurering Waarderpolder” met enkele actieve projecten zoals “Noordkop” en “EBH”. Vanaf 2013 is de Waarderpolder verdeeld in een drietal zelfstandige grondexploitaties: Noordoost, Noordwest en Zuidwest. Aan de zuidzijde worden nog twee grondexploitaties onderscheiden onder de noemer Spoorzone Oost en West, feitelijk wel behorend bij het bedrijvenpark.

Naast enkele zelfstandige projecten onderscheiden we een vijftal majeure locaties in de vijf genoemde grondexploitaties.

1. Noordkop (complex 005)
2. Waarderveldweg (complex 007)
3. Minckelersweg (complex 010)
4. Oudeweg 28/30 (Spoorzone west complex 094)
5. Oostpoort (Spoorzone oost, complex 115)

De gebieden worden apart in de betreffende complexen behandeld.

Algemeen

Voor de Waarderpolder wordt met name ingezet op revitalisering. Verkoop van gronden is mede afhankelijk van de economische ontwikkelingen. De economische crisis heeft er toe geleid dat de afgelopen jaren relatief weinig gronden zijn verkocht (in 2013 geen verkopen). Op de verkoop van gronden is al enige jaren het graszaadscenario van toepassing. Dit is een werktitel voor een conservatieve waardering van het projectresultaat waarbij met name opbrengstverwachtingen worden verlaagd en het moment van uitgifte wordt uitgesteld. Alleen noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd. Pas bij uitgifte worden de projecten bouw- en woonrijp gemaakt.

De aanleg van de Schoterbrug en de Fly Over hebben duidelijk een positief effect op de Waarderpolder. In 2013 is weer enige belangstelling waarneembaar voor kavels aan de Oudeweg en Waarderweg. In totaal is in de Waarderpolder (incl. Spoorzone) circa 173.000 m² direct uitgeefbaar terrein beschikbaar, verdeeld over de vijf genoemde grote locaties. Naar verwachting zal met de verkoop hiervan zeker 10 jaar mee gemoeid zijn. In het kader van de revitalisering en upgradering van het bedrijvenpark wordt bij verkoop als voorwaarde gesteld dat per 1.000 m² terrein minimaal 8 arbeidsplaatsen aanwezig zijn. Er wordt dus ingezet op een toename in arbeidsplaatsen.

Parkmanagement

Belangrijk instrument bij de revitalisering van een bedrijvenpark is het parkmanagement. De gemeente participeert al enige jaren in het Parkmanagement Waarderpolder, samen met het georganiseerde bedrijfsleven. Het parkmanagement betreft gezamenlijke beheer- en pr maatregelen, alsmede een Huisvestingscoach. Deze heeft als taak huidige of dreigende leegstand te monitoren en waar mogelijk door verplaatsingen en tijdelijke invullingen de leegstand in het bestaande onroerend goed te beperken. Gekozen is voor een prioriteit voor het vullen van leegstaande panden boven het verkopen van nieuwe kavels.

De Waarderpolder heeft mede dankzij deze aanpak landelijk gezien een relatief beperkt niveau van leegstand en een prima vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven. Ook de goede samenwerking met de Industriekring Waarderpolder (IKH) draagt bij aan het positieve imago van de Waarderpolder. Het is in die zin belangrijk de kwaliteit op peil te houden om verder te kunnen groeien tot een duurzaam bedrijvenpark.

In het kader van de revitalisering is het van belang dat zware industrieën (categorie 4 en 5) zo mogelijk uitgeplaatst worden (bijv. Bottelier). Het bedrijvenpark Polanen biedt hiertoe meer mogelijkheden. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in het beschermen van de werkfuncties op het bedrijventerrein Waarderpolder.

Het toestaan van retail is een terugkerend vraagstuk waarbij de afweging met name gebaseerd moet zijn op grootschaligheid, groothandel, arbeidsplaatsen etc. Winkelverkoop aan consumenten past in beginsel niet in de Waarderpolder en vormt concurrentie voor de echte winkelgebieden. Hiertegen biedt het vigerende bestemmingsplan voldoende bescherming.

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt langs Oudeweg, Waarderweg en Spaarne een hoge gevellijn gevraagd (12 m). Voor bedrijven kan dit een complicerende factor zijn omdat niet alle bedrijven deze maatvoering wenselijk achten voor hun bedrijfspand.

De markt voor kantoren is in Haarlem altijd zeer beperkt geweest en is thans nagenoeg niet meer aanwezig. Zeker gezien de toegenomen leegstand als gevolg van de gemeentelijke huisvestingsoperatie is de horizon niet gunstig. Anderzijds moet er op lange termijn altijd minimaal een locatie beschikbaar zijn voor potentiële kandidaten. De Oostpoort is hiervoor de aangewezen locatie die middels de Ontwikkelstrategie Haarlem Oost ook vorm krijgt.

Financieel resultaat

De financiële resultaten worden weergegeven bij de afzonderlijke grondexploitaties.

Kwantitatief resultaat

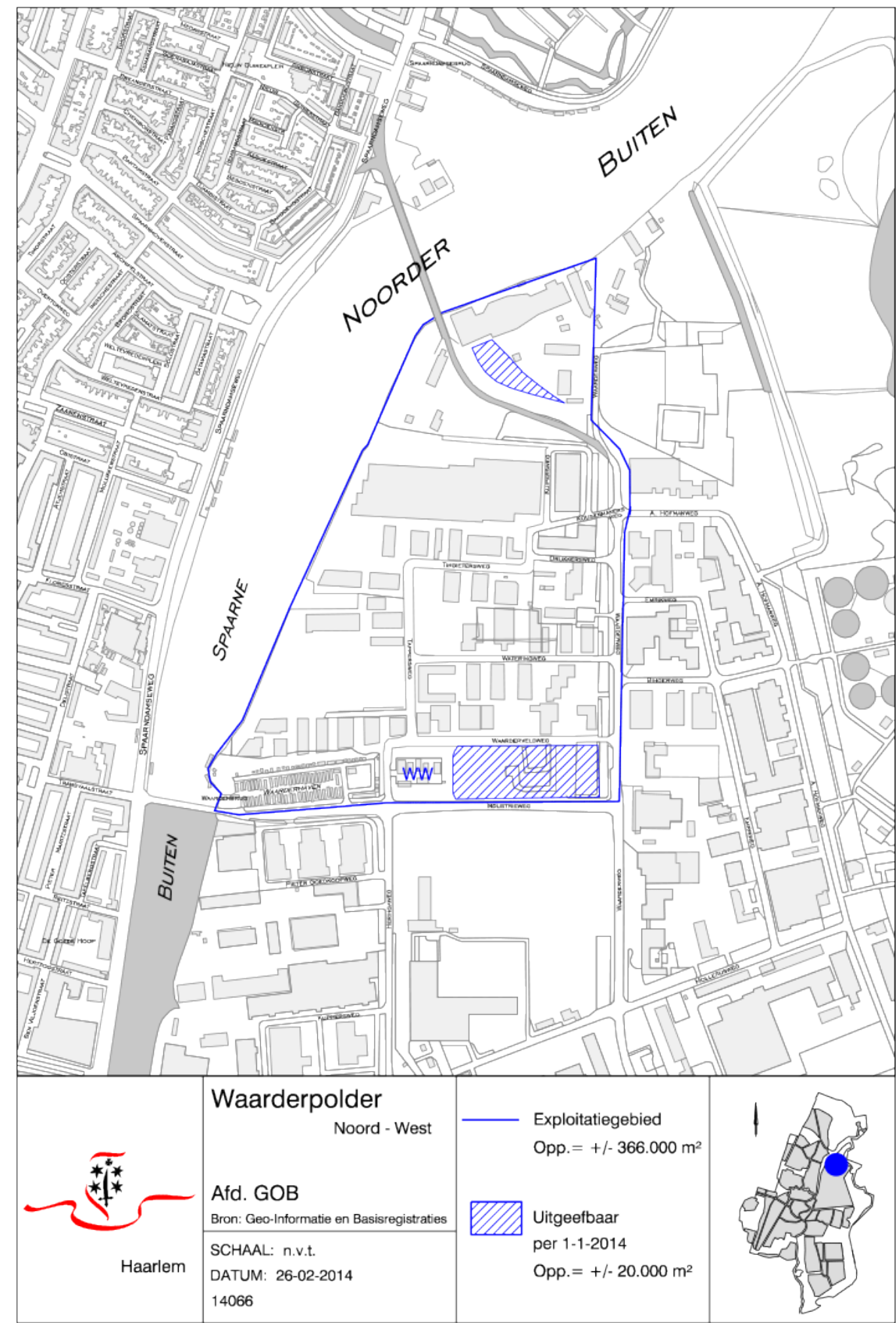
De kwantitatieve resultaten worden weergegeven bij de afzonderlijke exploitaties.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

C. Hubers c.hubers@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Parkmanagement	Programma			
Masterplan herstructurering	Programma		2006 205113	
Programmamanagement	programma		2007 145135	
Bestemmingsplan	ontwerp		2010 012664	
Uitvoering fase 2 noordkop	uitvoering		2011 122097	
Convenant	programma		2011 037583	

4.1.1 omplex 007: Waarderpolder Noord West



Waarderpolder Noord West

Ruimtelijke analyse

Het Noordwest gedeelte van de Waarderpolder omvat het gebied ten noorden van de Industrieweg en ten westen van de Waarderweg.

Status van het project

Voor de revitalisering van het gebied Waarderpolder Noord-West is het oorspronkelijke doel nagenoeg bereikt. Er resteren nog enkele projecten:

- Het bouwrijpmaken (ophogen laatste deel) Waarderveld.
- Aanpassing van de verbindingsweg tussen Industrieweg en Waarderveldweg.
- Realiseren systeem voor het monitoren grondwater van de Rids-vervuiling.
- Verplaatsing Bottelier.

De ontwikkelingen van de Waarderveldweg zijn afhankelijk van het saneren van het woonwagenkamp. Er is gekozen voor een 'uitsterfconstructie', waarbij er geen nieuwe bewoners meer worden toegelaten. In 2013 zijn met dit beleid twee woonwagenlocaties ter beschikking gekomen. Het aanpassen van de verbindingsweg wacht op het vrijkomen van de rest. Voor het ophogen van het resterend gedeelte wordt gewacht tot geschikte grondpartijen beschikbaar zijn. Het ophogen gaat hierdoor trager maar wel met minder kosten.

De diepe grondwatervervuiling van de Rids in het noordelijk deel van Noord-West blijft een aandachtspunt. Daadwerkelijk saneren is zeer kostbaar en het naar boven halen van de vervuiling zou flinke risico's met zich meebrengen. Bijna alle grond is gesaneerd en voorzien van een leeflaag. De grondwatervervuiling is evenwel een blijvend zorgpunt. Door de aanleg van de brug zijn de grondwaterstromen verschoven en zij bedreigen hierdoor andere gronden dan oorspronkelijk. Dit kan ook een risico worden voor de uit te geven kavels in Noordoost. Voor de komende decennia zullen er kosten gemaakt worden voor het monitoren van de grondwaterverontreiniging.

In 2013 is overeenstemming bereikt met Bottelier voor het gezamenlijk inzetten op een verplaatsing. Hiertoe zijn reeds enkele basisafspraken gemaakt die ervan uit gaan dat Bottelier in 2016 verplaatst is en het terrein beschikbaar is. Ook de provincie heeft aangegeven dat op basis van deze afspraken de toezegging voor een subsidie in stand kan blijven. Het is, gezien de andere scope, nog niet duidelijk hoeveel er bijgedragen kan worden. Als de operatie slaagt komt er ca 1,5 hectare extra uitgeefbare grond ter beschikking.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,248 mln opbrengst

MPG 2014: € 0,320 mln opbrengst

Doordat in 2013 weinig activiteiten hebben plaatsgevonden is sprake van een nagenoeg gelijklopend resultaat.

Risico's

- Het project heeft een gemiddeld risico. De uitgifte van de terreinen is onzeker maar uitgaande van een graszaadscenario behoeven er geen extra risico's ingeschat te worden. Onzeker blijven wel de saneringskosten in het kader van het Rids terrein.
- Het risico van geen uitgifte tot 2020 wordt laag ingeschat. Dit houdt in dat er in de jaren 2014 - 2019 een positiever resultaat bereikt kan worden dan het graszaadscenario. Anderzijds is het ook de vraag of in 2020 alles verkocht zal zijn.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (ca. 3,5 ha), aanleg nieuwe infrastructuur (wegen, fietspad) en een watergang. Beheerssysteem diep grondwaterverontreiniging Rids.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

C. Hubers c.hubers@haarlem.nl

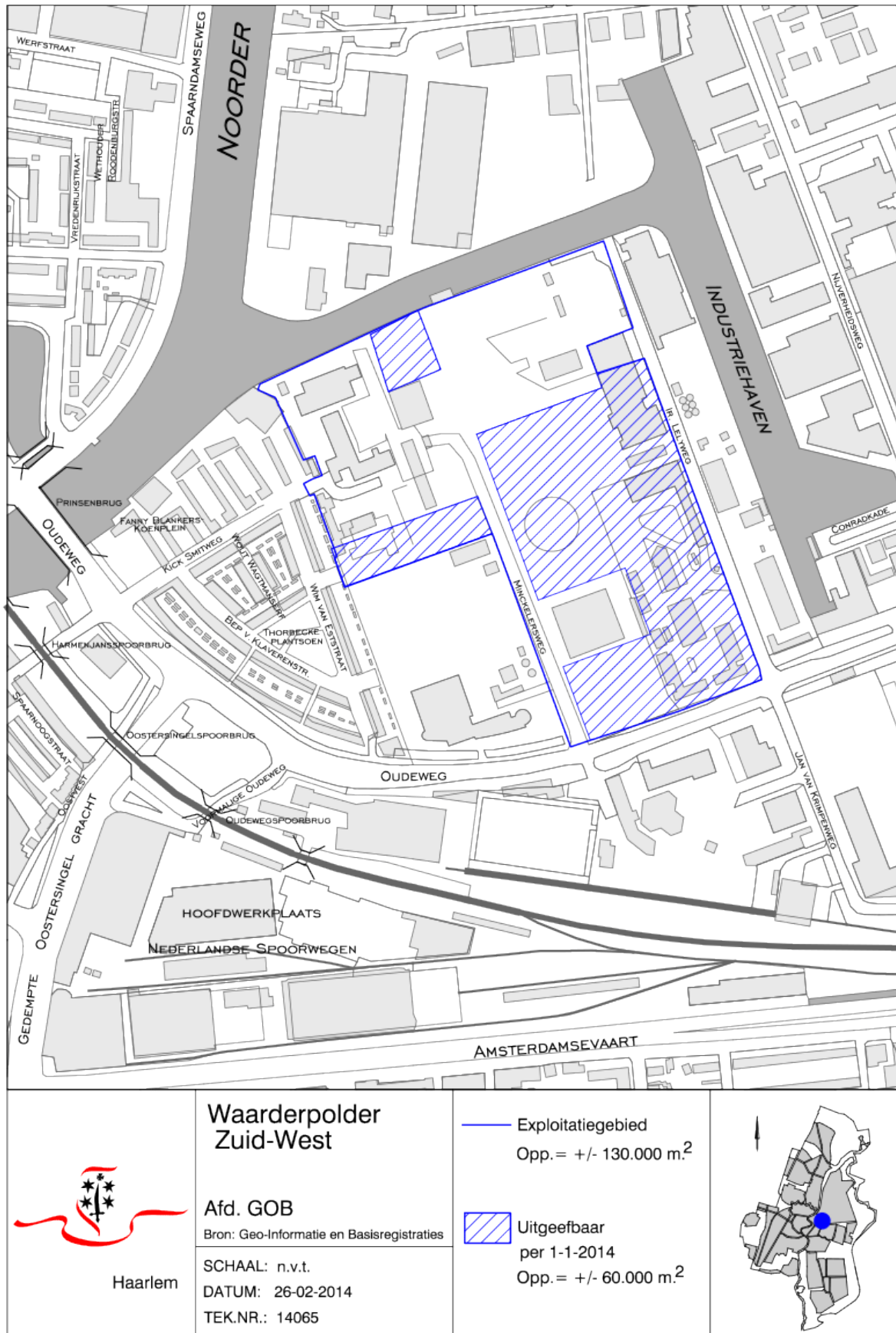
Complexnr: 007 Waarderpolder, revitalisering, N		Loopjaar GrEx 2014							
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie 1-1-2002							
bedragen x € 1.000		per 2020	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Verwerving	358	358						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	603	603						
3	Milieu onderzoek	490	390	50	50				
4	Bodemsanering	1.743	363						
6	Bouwnijpmaken	860	550	25	5	5	6		
7	Woonrijpmaken	3.807	2.645	167	272				
8	VTU, Planontwikkeling	2.190	1.891	51					
9	Dotatie Omslagfonds	20	20						
Subtotaal 1 t/m 14		10.071	6.819	294	328	5	6		
OPBRENGSTEN									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-8.830	-4.349						
25	Bijdrage I.S.V.	-363	-363						
27	Bijdrage Provincie	-246	-246						
28	Bijdrage Rijk	-1.432	-1.432						
30	Overige opbrengsten	-833	-833						
Subtotaal 21 t/m 30		-11.704	-7.258	34					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-1.633	-439	328	328	5	6		
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	885	525	19	37	55	58	61	64
41	Tijdelijk beheer	298	298						
Subtotaal 40 t/m 41		1.184	823	19	37	55	58	61	64
Saldo uitgaven en opbrengsten		-450	384	347	364	60	63	61	64
Kasstroom				731	1.095	1.155	1.219	1.280	1.344
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-320 opbrengst							

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

Project: Waarderpolder complex 007

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten				7.357	7.502
VTU				2.130	2.190
overige kosten				502	378
subtotaal	0	0	0	9.989	10.070
grondopbrengsten				-9.093	-8.830
overige inkomsten				-2.875	-2.874
subtotaal	0	0	0	-11.968	-11.704
exploitatiesaldo				1.613	1.184
eindresultaat EW	0	0	0	-366	-450
eindresultaat CW				-248	-320
eindjaar project				2017	2020

4.1.2 Complex 010: Waarderpolder Zuid West



Waarderpolder Zuid West

Ruimtelijke analyse

Het Zuidwest gedeelte van de Waarderpolder omvat het gebied boven de Oudeweg en ten zuidwesten van de Industriehaven. In hoofdzaak betreft het twee cruciale projecten EBH en Spaarnelanden, daarnaast betreft het nog uitgifte van enkele kavels. Voor het gehele gebied betreft het geschikt maken van dit gebiedsdeel voor uitgifte als bedrijfsterrein.

Status van het project

Voor het EBH deel is in 2005 een gedeelte van de gronden overgedragen aan New Energy BV (een dochter van Fortress). Een gedeelte van de nieuwbouw is hier inmiddels gerealiseerd (fase 1 en 2). Door de slechte financiële positie van Fortress en de verbindingen met andere projecten, is het de vraag in hoeverre Fortress zijn verplichtingen voor dit gebied na komt.

De behandelingen van de diverse procedures veroorzaken meer kosten dan in dertijd waren voorzien. Consequenties van het mogelijk afhaken Fortress zijn onder het kopje risico's opgenomen.

Gekoppeld aan het EBH terrein loopt een blijvend grondwater beheersysteem. Het verontreinigd grondwater wordt opgepompt en via een plaatselijke zuiveringsunit geloosd op het riool. De aanwezige grondwaterverontreiniging belemmert de verdere ontwikkeling van het maaiveld niet.

Voor de aansluiting met het noordelijk gelegen Figee terrein is thans een investering opgenomen voor een brug over de Industriehaven. Door deze brug zou de herontwikkeling van deze locaties eerder gestalte kunnen krijgen. De betreffende eigenaren zijn bij dit project betrokken en zullen een gedeelte van hun eigendom als openbare ruimte aan de gemeente overdragen. Doordat ook de provincie in dit kader een subsidie heeft toegezegd is dit project naar voren getrokken. De voorbereidingen zullen in 2014 plaatsvinden, de uitvoering start in 2015.

In 2013 is de nieuwbouw van Spaarnelanden gerealiseerd en in gebruik genomen. Voor dit gedeelte is een erfpachtcontract afgesloten en is de betreffende boekwaarde is overgedragen naar de activa. Omdat Spaarnelanden meer grond gaat afnemen, zullen er nog enige transacties moeten plaatsvinden en zal er een aanvullend erfpachtcontract opgesteld worden. Er is enige vertraging opgetreden omdat het nieuwe milieuplein nog niet in gebruik is genomen. Het oude kantoorpand van Spaarnelanden is thans in tijdelijk beheer genomen. De herverkaveling zal plaatsvinden in 2014.

In het gebied bestaan de investeringen uit de sanering en monitoring van het grondwater, het gedeeltelijk bouw- en woonrijpmaken, een nieuwe brug en eventueel nog nader te bepalen zijwegen, bodemsanering en herinrichting terrein van Spaarnelanden.

De prognose voor de industriehavenbrug voor een fietsverbinding naar Figee zijn van 2017 naar 2014 verschoven in verband met de mogelijkheden voor 50% dekking door een subsidie.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 2,588 mln opbrengst

MPG 2014: € 3,627 mln opbrengst

Door verlenging van het graszaadscenario naar 2020 en toevoeging van subsidie is er een lichte verbetering in het resultaat. Het resultaat kan wellicht verslechteren afhankelijk van de onderhandelingen met Fortress en Spaarnelanden.

Risico's

Het project heeft verschillende risico's.

- De grondwaterproblematiek
- De afhandeling van Fortress discussie kan nadelige financiële gevolgen hebben. Bij het terugnemen van de openbare ruimte geconfronteerd met extra kosten voor woonrijp maken.
- De overeengekomen grondopbrengst voor fase 3 en 4 zal niet gehaald worden en de boete voor de parkeervoorziening fase 1 en 2 kan niet geïnd worden. Het effect hiervan is dat de parkeerdruk niet in de openbare ruimte kan worden opgevangen. Omdat de procedure nog loopt, zijn deze risico's nog niet allemaal verwerkt.
- Bij de locatie Spaarnelanden kunnen risico's optreden in het kader van de gemaakte afspraken. Zo is ook bij de eerste fase, vanwege historische afspraken, genoeg genomen met een lagere erfpachtcanon.
- Het risico van het graszaadscenario: dat er geen uitgifte voor 2020 plaats zal vinden zal is niet groot. Er is een positieve kans dat er eerder gronduitgifte plaats zal vinden.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Circa 6 hectare uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden, de aanleg van openbare ruimte, waaronder een brug en fietspad en een beheerssysteem voor diep gelegen grondwaterverontreiniging.

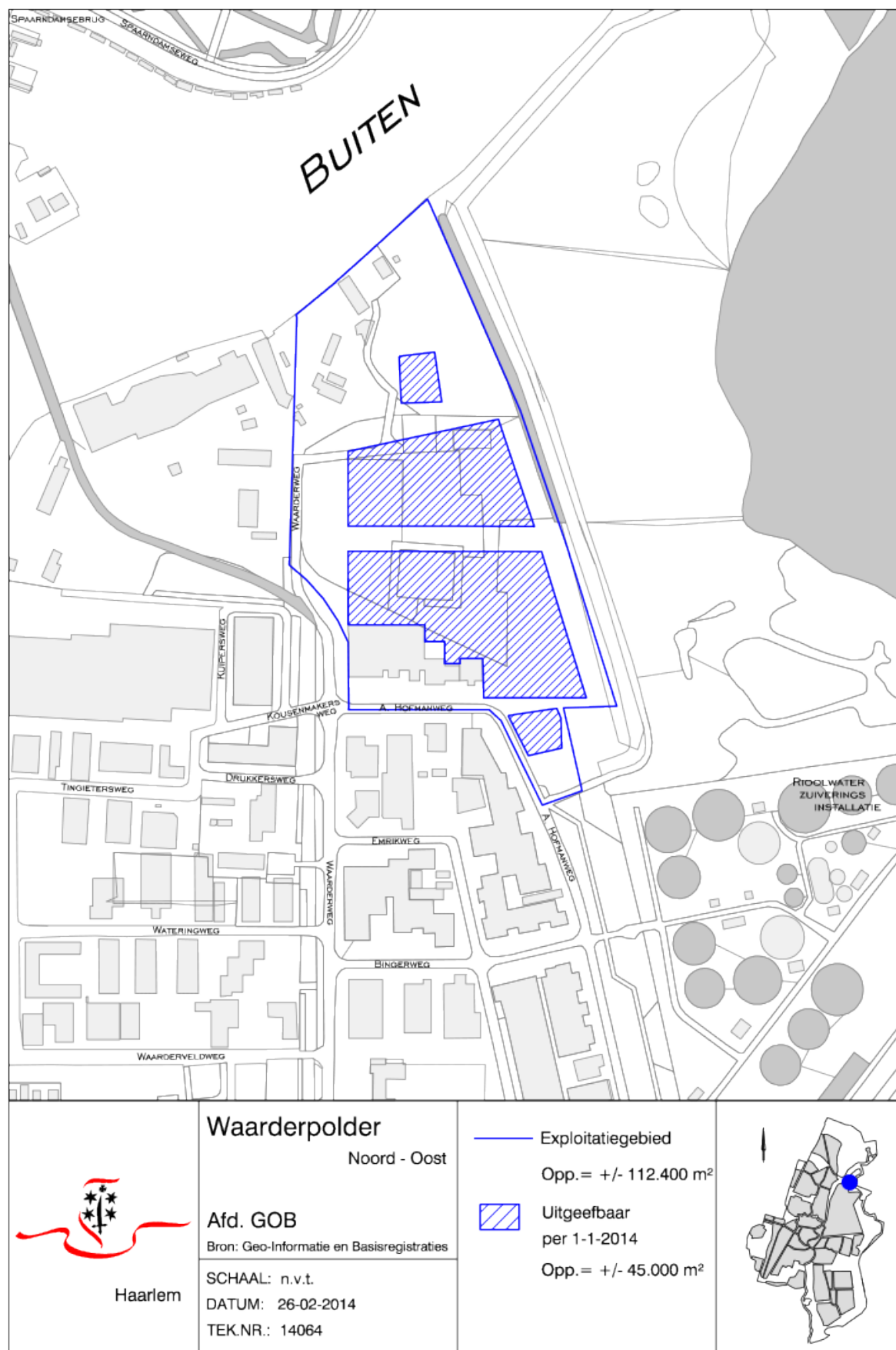
Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

C. Hubers c.hubers@haarlem.nl

Complexnr: 010 Waarderpolder, revitalisering, Zi		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	1-1-2002						
bedragen x € 1.000		per 2020	31-12-2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		Totaal	Boekwaarde						
INVESTERINGSUITGAVEN									
2	Slopen, ontruimen, blinderen	57	57						
4	Bodemsanering	7.692	5.919	600					
5	Hoofdinfrastructuur	1.265		1.265					
6	Bouwrijpmaken	7.012	2.675						
7	Woonrijpmaken	308		308					
8	VTU, Planontwikkeling	3.934	1.525	344	100				
9	Dotatie Omslagfonds	155	155						
14	Overige uitgaven	505				505			
Subtotaal 1 t/m 14		20.929	10.332	2.517	100	505			
OPBRENGSTEN									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-21.601	-4.788						
27	Bijdrage Provincie	-4.133	-2.401		-722	-1.010			
28	Bijdrage Rijk	-1.647	-1.647						
29	Bijdrage derden	-157	-157						
30	Overige opbrengsten	-991	-991						
Subtotaal 21 t/m 30		-28.529	-9.984		-722	-1.010			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-7.599	347	2.517	-622	-505			
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	2.977	1.746	81	210	190	174	183	192
41	Tijdelijk beheer	-482	-482						
Subtotaal 40 t/m 41		2.495	1.264	81	210	190	174	183	192
Saldo uitgaven en opbrengsten		-5.104	1.611	2.598	-411	-315	174	183	192
Kasstroom				4.209	3.798	3.482	3.657	3.839	4.031
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-3.627	opbrengst						

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst					
Project: Waarderpolder complex 010					
Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten				16.027	15.995
VTU				3.641	3.934
overige kosten				495	1.000
subtotaal	0	0		20.163	20.929
grondopbrengsten				-22.262	-21.601
overige inkomsten				-5.306	-6.928
subtotaal	0	0		-27.567	-28.529
exploitatie saldo				3.581	2.495
eindresultaat EW	0	0		-3.823	-5.104
eindresultaat CW				-2.588	-3.627
eindjaar project				2017	2020

4.1.3 Complex 005: Waarderpolder Noord Oost



Waarderpolder Noord Oost

Ruimtelijke analyse

Onder Waarderpolder Noord Oost wordt het gebied ten noorden van de Hofmannweg en ten oosten van de Oude Waarderweg bedoeld. Door de komst van de Schoterbrug verdient het aanbeveling het gehele gebied ten Noord Oosten van de Waarderweg hiertoe te rekenen zodat weer een duidelijke natuurlijke grens ontstaat. Hiertoe zal in 2014 een besluit worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In het betreffende gebied is de laatste jaren met name geïnvesteerd in het bouwrijp maken van grotere kavels. Door omstandigheden is ervoor gekozen de scoutinggroep en de scheepswerf permanent te handhaven in dit gebied. De vestiging van Bottelier kan fysiek tot dit gebied gerekend worden. Door de oude grondexploitatie-indeling behoort dit project nog bij de grondexploitatie Noordwest.

Status van het project

Het project Noordkop 2^e fase is eind 2013 qua uitvoering gereed gekomen en is onlangs opgeleverd en feestelijk geopend. In totaal is thans ca. 43.000 m² uitgeefbaar bouwrijp terrein beschikbaar. Het project bestond uit het bouwrijp maken van de kavels en de aanleg van een gedeelte van de centrale watergang door de Waarderpolder. Het project is binnen het krediet gerealiseerd. Thans wordt de eindrapportage opgemaakt ten behoeve van de afrekening van de toegezegde subsidie.

Voor het woonrijpmaken zijn budgetten opgenomen in 2020, gekoppeld aan de uitgifte. Indien er eerder kavels worden uitgegeven, zullen deze kosten ook naar voren getrokken kunnen worden. Inmiddels lopen er gesprekken met een eerste kandidaat voor een kavel in de Noordkop.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 3,663 mln tekort

MPG 2014: € 4,538 mln tekort

Er is een verslechtering ontstaan van ca. € 0,9 mln o.a. door de rente effecten vanwege het verschuiven van het project naar 2020 en het naar beneden bijstellen van de HIRB subsidie.

Risico's

- In 2006 is door de provincie een HIRB subsidie (Herstructureren en Intelligent Ruimtegebruik bedrijventerreinen) toegekend met een maximum van € 1,5 mln. Het is een zogenaamde 'tekort-subsidie' waarbij een subsidie wordt verleend op basis van het tekort voor de gemeente op het totaal. In 2010 is een voorschot verkregen en de eindafrekening zal in 2014 plaatsvinden. Op basis van de eindrapportage en accountantscontrole van de werkelijke kosten wordt het definitieve subsidiebedrag bepaald. Het project is met minder kosten dan verwacht uitgevoerd. Als gevolg hiervan wordt ook minder 'tekort-subsidie' HIRB verstrekt.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Circa 4,5 hectare uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden de aanleg van nieuwe infrastructuur (wegen, fietspad) en een watergang.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

C. Hubers c.hubers@haarlem.nl

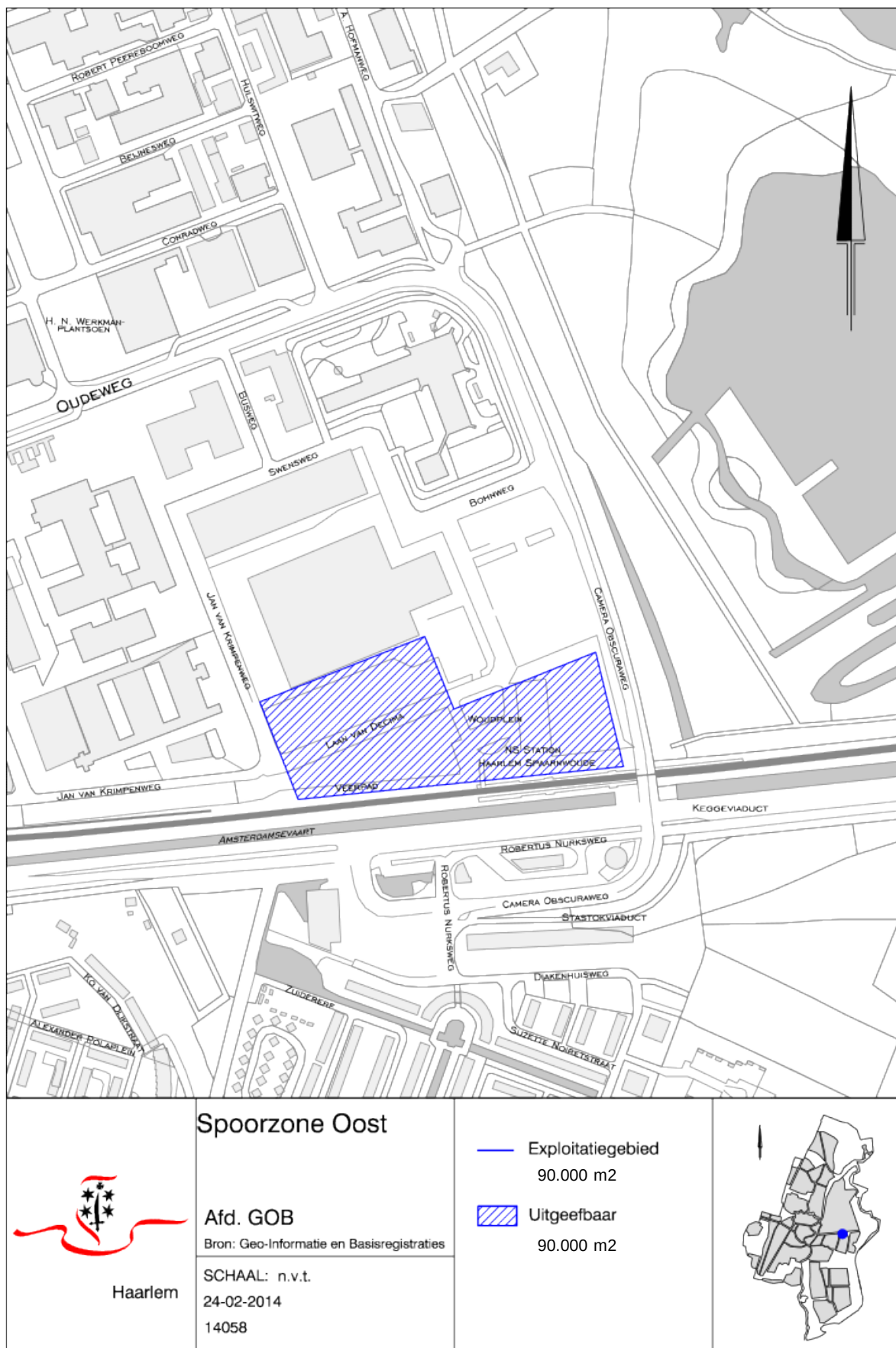
Complexnr: 005 Waarderpolder, revitalisering, N		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2002						
bedragen x € 1.000		per 2020	31-12-2013						
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN									
3	Milieu onderzoek	22	22						
4	Bodemsanering	548	346	202					
6	Bouwrijpmaken	5.981	5.743	239					
7	Woonrijpmaken	1.878	156						
8	VTU, Planontwikkeling	3.127	2.643	40					
14	Overige uitgaven	315		315					
Subtotaal 1 t/m 14		11.872	8.910	795					
OPBRENGSTEN									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-10.973	-1.067						
27	Bijdrage Provincie	800	496	315					
28	Bijdrage Rijk	-27	-27						
30	Overige opbrengsten	812	812						
Subtotaal 21 t/m 30		-10.987	-767	-315					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		885	8.142	481					
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	5.372	1.309	479	527	553	581	610	640
41	Tijdelijk beheer	128	128						
Subtotaal 40 t/m 41		5.500	1.437	479	527	553	581	610	640
Saldo uitgaven en opbrengsten		6.385	9.579	960	527	553	581	610	640
Kasstroom				10.539	11.066	11.619	12.200	12.810	13.450
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		4.538	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 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	7.455	8.255	8.255	8.444	8.430
VTU	2.949	2.536	2.536	2.841	3.127
overige kosten	305	294	294	293	315
subtotaal	10.709	11.085	11.085	11.878	11.872
grondopbrengsten	-9.535	-11.536	-11.549	-10.674	-10.972
overige inkomsten	-179	-230	-229	-27	-15
subtotaal	-9.714	-11.766	-11.778	-10.701	-10.987
exploitatie saldo	5.108	3.662	3.562	3.731	5.500
eindresultaat EW	6.103	2.981	2.869	4.908	6.385
eindresultaat CW				3.663	4.538
eindjaar project	2012	2017	2017	2017	2020

4.2 Complex 115: Spoorzone Oost



Spoorzone Oostpoort Oost

Ruimtelijke analyse

Spoorzone Oost betreft de locatie aan de noordzijde van het spoor ten zuiden van de IKEA. In dit gebied zou aanvankelijk 90.000 m2 kantoor ontwikkeld worden, maar een dergelijk programma is thans niet meer realiseerbaar.

Status van het project

In 2008 heeft de Gemeenteraad het projectplan Oostpoort 2 goedgekeurd. Gesprekken op basis hiervan met potentiële klanten hebben tot niets geleid. In 2011 heeft de Gemeenteraad de gebiedsvisie Oostradiaal vastgesteld. Deze visie beslaat een veel groter gedeelte dan alleen de in bezit zijnde gronden, onder andere met een overbouw van de Amsterdamse Vaart. De haalbaarheid van deze visie is daarmee nog verder onder druk komen te staan. Vooralsnog heeft het verder plannen maken weinig zin, daar ontwikkeling van deze locatie volledig afhankelijk is van de match tussen de doelstellingen van de gemeente (extra arbeidsplaatsen) en de interesse van de markt.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 2,160 mln opbrengst

MPG 2014: € 2,714 mln opbrengst

De grondopbrengsten gaan nog uit van 90.000 m2 bvo opgebouwd als 30.000 kantoren met een grondprijs van € 220,- per m2 en overig commercieel programma 60.000 m2 met een grondprijs van € 115,- per m2. Mede door de positieve effecten van de fly-over (betere zichtbaarheid en bereikbaarheid) en de gesignaleerde kentering zijn deze grondprijzen vooralsnog aangehouden. Er is aantoonbare belangstelling uit de markt voor deze locatie.

Risico's

Het risico van het niet realiseren van de 90.000 m2 kantoor is teruggebracht door 60.000 m2 om te zetten naar andere commerciële invullingen. Het genoemde volume blijft gezien het grondoppervlak kritisch. Er dient rekening = gehouden te worden met een neerwaartse bijstelling als het programma nader gedefinieerd kan worden.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde kwantitatieve resultaat is een gefaseerde ontwikkeling in het kader van een stedelijk knooppunt rondom het station Spaarnwoude. Uitgeefbare grond voor commerciële doeleinden o.a. kantoren (ca.0,4 ha) en aanleg openbare ruimte.

Ambtelijk 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

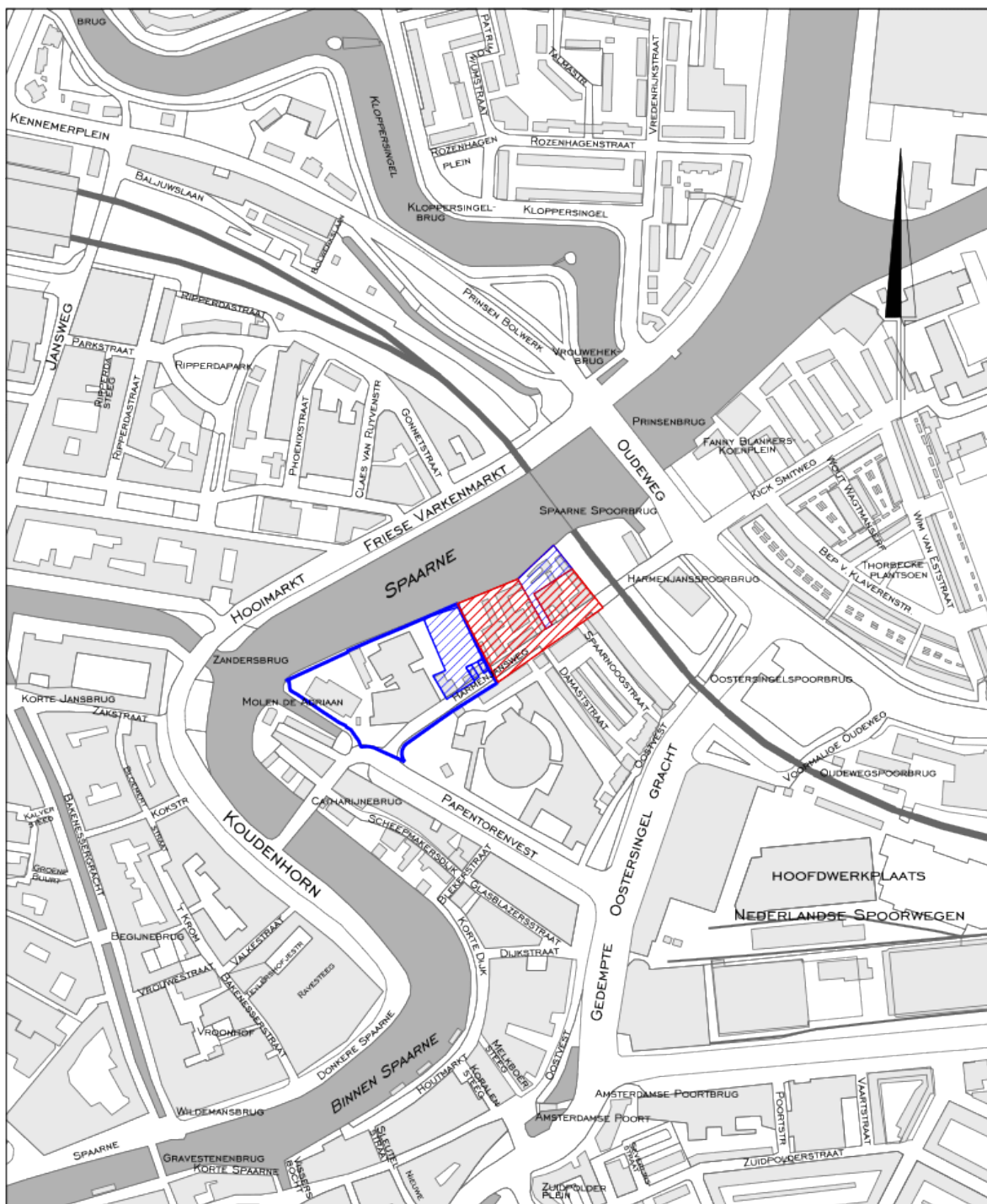
Complexnr: 115 Spoorzone Oostpoort Oost fase Loopjaar GrEx 2014 Grondexploitatie per 1 januari 2014 Start exploitatie 01-01-2003 bedragen x € 1.000									
		per 2020	31-12-2013						
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	231	231						
3	Milieu onderzoek	606							
6	Bouwrijpmaken	227	4					223	
7	Woonrijpmaken	1.654							
8	VTU, Planontwikkeling	1.179	767						
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	818	818						
13	Bijdrage aan derden	1.900	1.900						
	Subtotaal 1 t/m 14	6.615	3.720					223	
OPBRENGSTEN									
22	Uitgifte kantoren	-12.709							
	Subtotaal 21 t/m 30	-12.709							
	Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN	-6.094	3.720					223	
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	2.492	744	211	222	233	245	258	282
41	Tijdelijk beheer	-217	-239	5	5	6	6		
	Subtotaal 40 t/m 41	2.274	504	217	227	239	251	258	282
	Saldo uitgaven en opbrengsten	-3.819	4.224	217	227	239	251	481	282
	Kasstroom			4.440	4.668	4.907	5.158	5.639	5.921
	Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014	-2.714	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 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	3.523	2.462	2.462	2.485	2.487
VTU	1.291	1.199	767	767	1.179
overige kosten	2.949	2.949	2.949	2.949	2.949
subtotaal	7.763	6.610	6.178	6.201	6.615
grondopbrengsten	-13.200	-13.500	-13.500	-11.720	-12.709
overige inkomsten					0
subtotaal	-13.200	-13.500	-13.500	-11.720	-12.709
exploitatie saldo	1.017	1.839	1.670	2.328	2.274
eindresultaat EW	-4.420	-5.051	-5.652	-3.191	-3.819
eindresultaat CW				-2.160	-2.714
eindjaar project	2019	2018	2018	2018	2020

4.3 Complex 113 & 159: Scheepmakerskwartier



Haarlem

Scheepmakerskwartier Fase 1 en 2

Afd. GOB

Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties

SCHAAL: n.v.t.

DATUM: 24-02-2014

TEK.NR.: 14059

— Exploitatiegebied fase 1
Opp. = +/- 13.000 m²

▨ Uitgeefbaar fase 1
per 1-1-2014
+/- 2.600 m²

▨ Uitgeefbaar fase 2
per 1-1-2014
+/- 1.800 m²

— Exploitatiegebied fase 2
Opp. = +/- 8.000 m²



Scheepmakerskwartier

Ruimtelijke analyse

Scheepmakerskwartier is onderdeel van het programma Spoorzone. In 2005 is op basis van een prijsvraag ontwikkelaar “De Principaal” geselecteerd om het gebied te ontwikkelen.

Het Scheepmakerskwartier krijgt een woninginvulling met een kleine stadshaven. Er wordt aangesloten op de kenmerken van de bestaande bebouwing elders langs het Spaarne en er is bij de stedenbouwkundige inrichting oog voor de historie en nautische kwaliteiten. De Principaal heeft zich inmiddels beperkt tot fase 1 het westelijk deel (complex 113). Fase 2 betreft het oostelijk deel tot het spoor. Fase 3, de Drijfriemenfabriek ten oosten van het spoor, zal niet meer bij dit project betrokken worden. Dit vastgoedobject zal voor verkoop op de markt gezet worden.

Status van het project

Na het sluiten van de overeenkomst in 2007 hebben gemeente en de Principaal de plannen uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp. De Principaal heeft de locatie van Cavex verworven. Eind 2009 heeft De Principaal aan gegeven dat het plan financieel niet meer haalbaar was, hetgeen heeft geleid tot onderhandelingen en een nieuw masterplan en een fasering van het project. Er is in 2011 is er een nieuwe overeenkomst gemaakt voor fase 1 met de Principaal voor de ontwikkeling van 68 woningen. In 2012 en 2013 is de ontwikkelaar gestart met de verkoop. Een gedeelte van de woningen is overgedragen aan een institutionele belegger als huurwoning. De voorbereidingen voor de bouw zijn inmiddels afgerond en het eerste gedeelte van de grond is in februari overgedragen. In maart 2014 start de bouw.

Omdat er verwacht werd dat fase 2 pas veel later in ontwikkeling komt, is ervoor gekozen dit project in twee afzonderlijke grondexploitaties onder te brengen.

Er zijn thans gesprekken met een ontwikkelaar die enkele grondposities van AM en Amvest overneemt en de ontwikkeling van een gedeelte van fase 2 wil opstarten.

Verkoop van de Drijfriemenfabriek heeft niet kunnen plaatsvinden., Dit pand zal uit de grex overgeboekt worden naar afdeling Vastgoedbeheer (hoofdstuk 2) met als doel dit pand te verkopen.

Financieel resultaat

Fase 1

MPG 2013: € 0,349 tekort

MPG 2014: € 0,782 tekort

Fase 2

MPG 2013: € 0,167 tekort

MPG 2014: € 0,241 tekort

Het resultaat is iets bijgesteld door de overheveling van vastgoed (o.a. Drijfriemenfabriek, vtu boeking en rente-effecten.

Risico's

Het risico voor fase 1 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 inrichting van de openbare ruimte op zich heeft genomen. Voor fase 2 is het risico beperkt door de relatief lage boekwaarde.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde kwantitatieve resultaat is een gefaseerde ontwikkeling van ca. 130 woningen en een stadshaven met nautische faciliteiten.

Ambtelijk 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 Scheepmakerskwartier		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2005						
bedragen x € 1.000		per 2015	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Verwerving	716	1.829	-1.113					
6	Bouwrijpmaken	147	2	145					
8	VTU, Planontwikkeling	747	533	148	66				
Subtotaal 1 t/m 14		1.611	2.365	-821	66				
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-1.780		-1.146	-634				
30	Overige opbrengsten	-359		-293	-66				
Subtotaal 21 t/m 30		-2.139		-1.439	-700				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-528	2.365	-2.260	-634				
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	1.386	1.140	175	71				
41	Tijdelijk beheer	4	4						
Subtotaal 40 t/m 41		1.390	1.143	175	71				
Saldo uitgaven en opbrengsten		862	3.509	-2.084	-562				
Kasstroom				1.424	862				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		782	tekort						

Complexnr: 159 Scheepmakerskwartier Fase 2		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2011						
bedragen x € 1.000		per 2018	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Verwerving	313		313					
8	VTU, Planontwikkeling	94	1	92					
Subtotaal 1 t/m 14		407	1	406					
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-313						-313	
Subtotaal 21 t/m 30		-313						-313	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		94	1	406				-313	
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	118	3	5	26	27	28	30	
41	Tijdelijk beheer	96	96						
Subtotaal 40 t/m 41		214	99	5	26	27	28	30	
Saldo uitgaven en opbrengsten		308	100	411	26	27	28	-284	
Kasstroom				511	537	563	592	308	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		241	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 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten		1.000	145	145	147
VTU	353	453	526	547	841
overige kosten	2.169	2.169	2.169	1.829	1.029
subtotaal	2.522	3.622	2.840	2.521	2.017
grondopbrengsten	-3.244	-3.424	-3.583	-3.133	-2.093
overige inkomsten		-1.000	-145	-145	-359
subtotaal	-3.244	-4.424	-3.728	-3.278	-2.452
exploitatie saldo	1.088	1.310	1.222	1.348	1.604
eindresultaat EW	366	508	334	591	1.169
eindresultaat CW			268	517	1.023
eindjaar project	2010	2017	2018	2018	2018

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2014-2019 Gemeente Haarlem

Spoorzone Oostpoort West

Ruimtelijke analyse

In Spoorzone Oostpoort West gaat het om twee grote percelen langs de Oudeweg die in exploitatie zijn genomen. Deze locaties zijn in het verleden door de gemeente verworven in het kader van het oude Masterplan Spoorzone. De locatie zal worden ingevuld conform bestemmingsplan Waarderpolder waarin vooral bedrijvigheid is voorzien.

Status van het project

In 2003 heeft de gemeente Oudeweg 28-30 (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. In 2012 zijn de twee locaties aan de Oudeweg verkocht en in gebruik genomen door Kwikfit/Brezan en Schilder (brandstofpunt). Weer een stap richting de automotive uitstraling van de Oudeweg. De panden Oudeweg 30 A, B, C zijn tijdelijk verhuurd aan enkele marktpartijen. Voor de tussenliggende kavel aan de Fustweg lopen thans onderhandelingen met een drietal kleinere partijen. Naar verwachting kan deze kavel dan in zijn geheel in 2014 worden uitgegeven. In dit kader is het zinvol om de mogelijkheid van kleinere kavels (van 500 tot 1.500 m²) wel aan te bieden, maar deze zodanig te verkavelen dat ze duurzaam bereikbaar blijven.

Financieel resultaat

In MPG 2013 was nog sprake van twee afzonderlijke exploitaties Oudeweg 28 en 30 met respectievelijk 2,5 mln opbrengst en 1,4 mln tekort. Thans zijn deze beide exploitaties samengevoegd tot één exploitatie.

MPG 2013: € 1,050 mln opbrengst (na samenvoeging)

MPG 2014: € 1,368 mln opbrengst

Door iets lagere vtu kosten en hogere huuropbrengsten is een lichte verbetering in het resultaat opgetreden.

Risico's

Het project kent een gemiddeld risico. Enerzijds kunnen de huurinkomsten wegvallen, anderzijds kan het tempo van uitgifte tegenvallen. Door verlenging van huurcontracten en een terughoudende inschatting van de uitgifte zijn deze risico's redelijk beheersbaar.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

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

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

C. Hubers c.hubers@haarlem.nl

R. Meijer r.meijer@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	

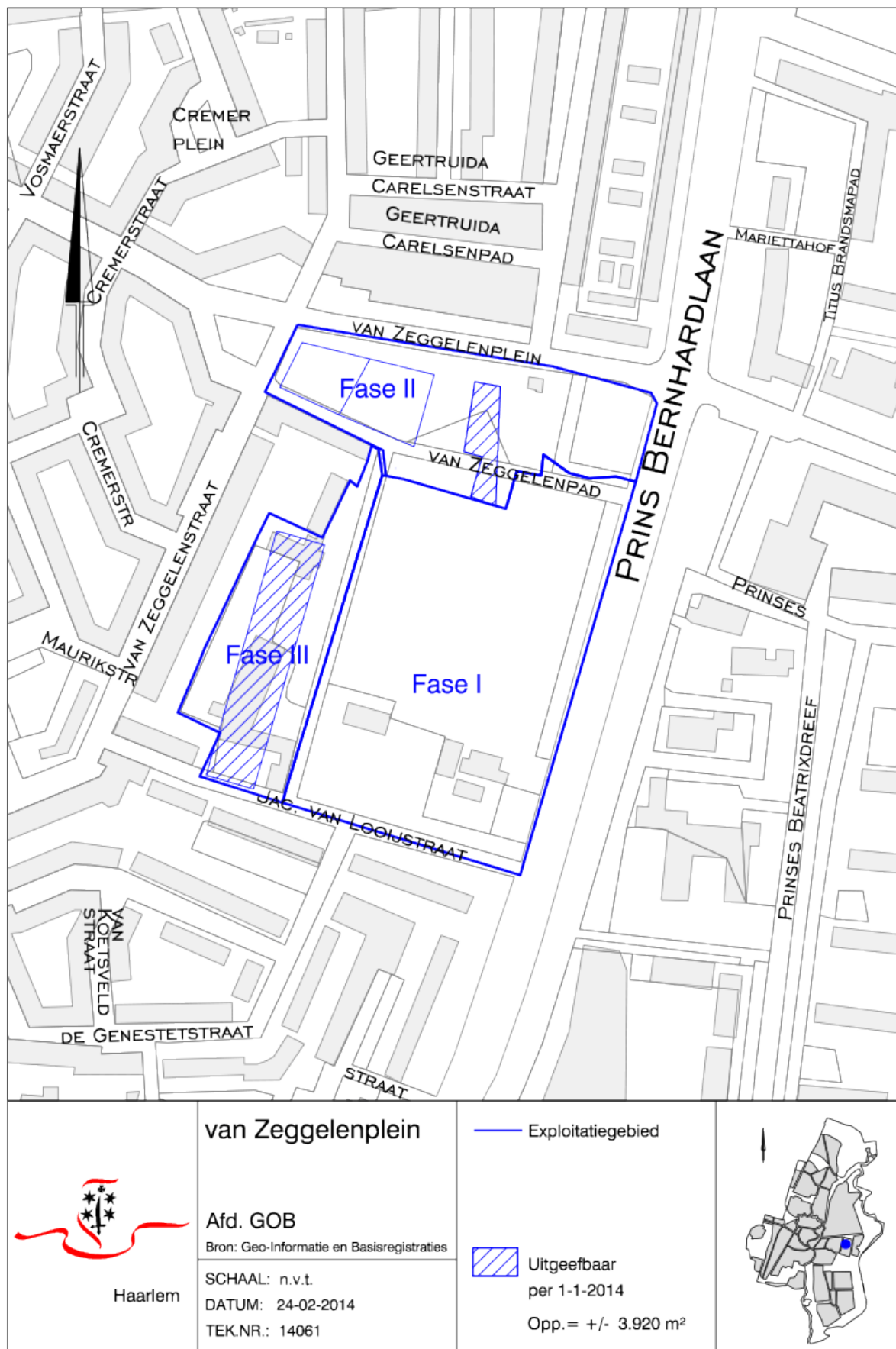
Complexnr: 094 SZ OP West Oudeweg 28+30		Loopjaar GrEx 2014							
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie 01-01-2003							
bedragen x € 1.000		per 2018	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Verwerving	7.584	7.584						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	205	6					199	
6	Bouwrijpmaken	74	74						
7	Woonrijpmaken	304	4					300	
8	VTU, Planontwikkeling	236	68	16	16	14	16	106	
Subtotaal 1 t/m 14		8.404	7.737	16	16	14	16	604	
OPBRENGSTEN									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-10.865	-3.606	-1.293				-5.966	
Subtotaal 21 t/m 30		-10.865	-3.606	-1.293				-5.966	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-2.461	4.130	-1.277	16	14	16	-5.362	
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	4.482	3.454	274	203	194	184	172	
41	Tijdelijk beheer	-3.767	-2.107	-406	-405	-404	-444		
Subtotaal 40 t/m 41		715	1.347	-132	-202	-210	-260	172	
Saldo uitgaven en opbrengsten		-1.746	5.477	-1.409	-185	-196	-244	-5.190	
Kasstroom				4.069	3.883	3.687	3.444	-1.746	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-1.368	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 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	651	585	581	583	583
VTU	460	323	307	300	237
overige kosten	7.584	7.585	7.584	7.584	7.584
subtotaal	8.695	8.493	8.472	8.467	8.404
grondopbrengsten	-11.172	-11.101	-11.101	-10.853	-10.865
overige inkomsten					
subtotaal	-11.172	-11.101	-11.101	-10.853	-10.865
exploitatie saldo	-158	890	939	977	715
eindresultaat EW	-2.635	-1.718	-1.690	-1.409	-1.746
eindresultaat CW				-1.051	-1.368
eindjaar project	2017	2018	2018	2018	2018

4.5 Complex 091: 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, clubhuis, 142 woningen, 395 vierkante meter kantoorruimte en 170 parkeerplaatsen zijn in 2011 opgeleverd en de openbare ruimte is aangelegd. Er is veel aandacht besteed 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 en gymzaal is in 2013 van start gegaan en zal medio 2014 opgeleverd worden. De woningbouwopgave in fase 2 zal pas starten afhankelijk van interesse vanuit de markt. Of dit dan 30 appartementen of grondgebonden woningen worden, wordt aan de markt overgelaten. Koppeling aan fase 3 is hierbij wellicht een optie. Het schoolplein wordt in 2014 gerealiseerd en zal buiten de schooluren als openbare ruimte voor de buurt dienen. De vis kiosk op het Van Zeggelenplein is samen met het transformatorhuis naar de groenstrook aan de oostzijde van het plein verplaatst.

Deelplan III

Deze fase betreft woningbouw en speeltuinaccommodatie. Het project kan starten wanneer de markt aantrekt en de verhuizing van de school heeft plaatsgevonden.

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

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,760 mln opbrengst (consolidatie DSK 1+2+3)

MPG 2014: € 0,750 mln opbrengst (consolidatie DSK 1+2+3)

Het resultaat van de grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar nagenoeg niet gewijzigd.

Risico's

- 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.
- Door de economische crisis is er onzekerheid over het moment van ontwikkeling van de woningbouw en zijn de grondopbrengsten naar achteren verplaatst.
- 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 als er een marktpartij gevonden is. Doel is de baten voor de kosten te realiseren.
- 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 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 m² BVO

Maatschappelijke voorzieningen

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

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

C. Hubers 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 haalbaarheidstudie 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	

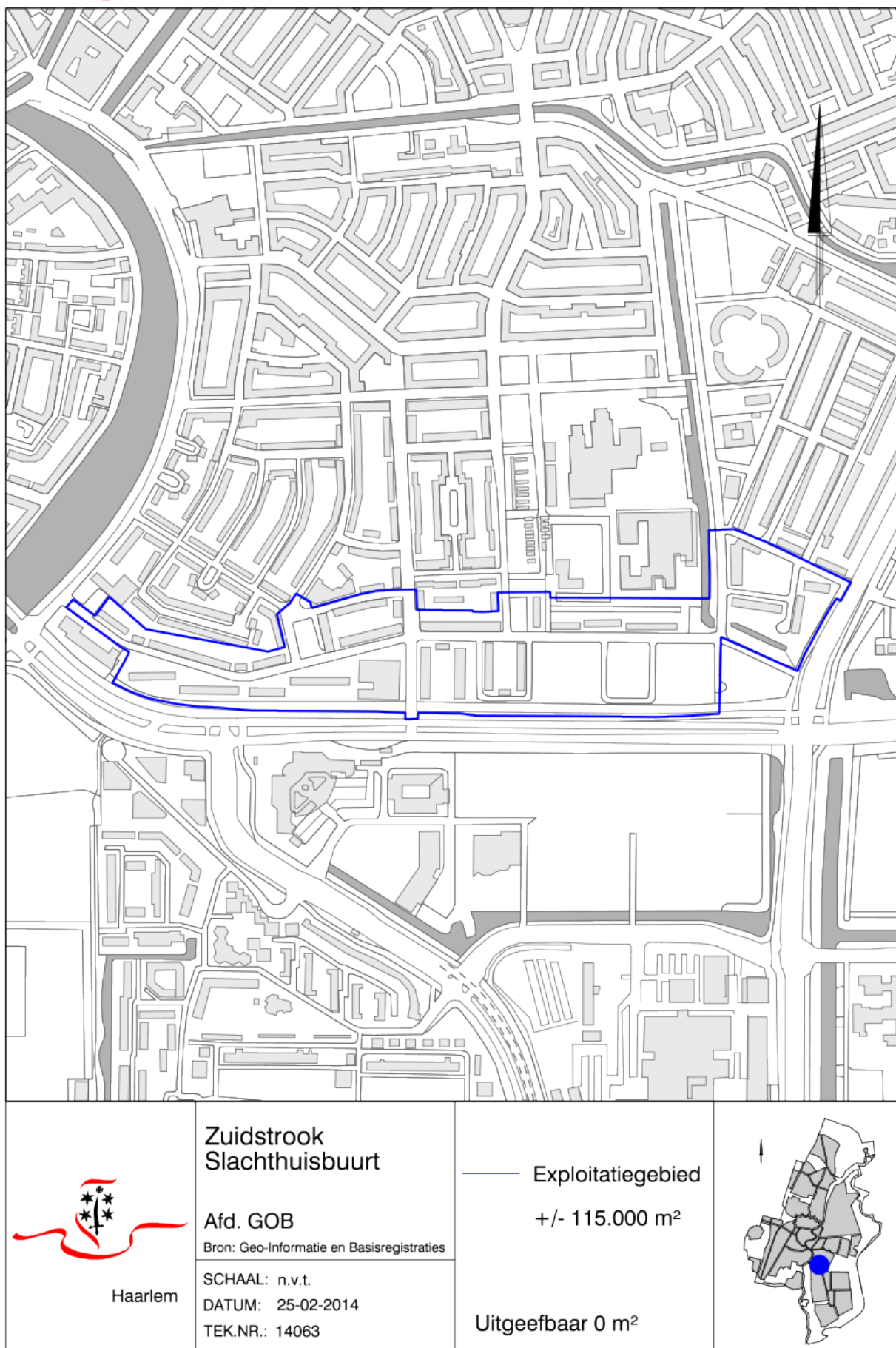
Complexnr: 091 DSK		Loopjaar GrEx 2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie 01-01-2012						
bedragen x € 1.000		per 2018	31-12-2013					
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Verwerving	263		263				
2	Slopen, ontruimen, blinderen	132	29	103				
3	Milieu onderzoek	4	4					
4	Bodemsanering	5			5			
6	Bouwrijpmaken	1.044	219	79	746			
7	Woonrijpmaken	2.122	1.163	235			304	420
8	VTU, Planontwikkeling	1.770	1.250	131	156	166	69	
10	Dotatie I.S.V.	38	38					
13	Bijdrage aan derden	1.046	1.046					
14	Overige uitgaven	2.140	465	28	173	624	850	
Subtotaal 1 t/m 14		8.564	4.213	839	1.080	790	1.222	420
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	-7.705	-5.105		-784	-1.816		
24	Uitgifte voorzieningen	-478	-185		-293			
29	Bijdrage derden	-183	-103	-80				
30	Overige opbrengsten	-85	-65	-20				
Subtotaal 21 t/m 30		-8.451	-5.458	-100	-1.076	-1.816		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		113	-1.246	739	4	-1.026	1.222	420
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	-935	-526	-93	-63	-66	-121	-66
41	Tijdelijk beheer	-136	-94	-42				
Subtotaal 40 t/m 41		-1.070	-620	-135	-63	-66	-121	-66
Saldo uitgaven en opbrengsten		-957	-1.865	603	-60	-1.092	1.102	355
Kasstroom				-1.262	-1.322	-2.414	-1.312	-957
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-750 opbrengst						

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

Project: 091 DSK

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	3.627	3.582	3.286	3.221	3.307
VTU	1.822	1.604	1.654	1.682	1.770
overige kosten	2.442	3.637	3.621	3.523	3.487
subtotaal	7.891	8.823	8.561	8.426	8.564
grondopbrengsten	-8.148	-8.355	-7.705	-8.339	-8.366
overige inkomsten	-8	-52	-785	-79	-85
subtotaal	-8.156	-8.407	-8.490	-8.418	-8.451
exploitatiesaldo	-493	-721	-914	-979	-1.070
eindresultaat EW	-758	-305	-843	-971	-957
eindresultaat CW				-761	-750
eindjaar project	2015	2017	2017	2017	2018

4.6 Complex 141: Slachthuisbuurt Zuidstrook



Slachthuisbuurt 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 mix 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, PréWonen en ElanWonen. Het bestemmingsplanprocedure is op 20 januari 2011 vastgesteld. De aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst is in 2011 getekend. De realisatie vindt in 9 fasen plaats conform de fasering in de samenwerkingsovereenkomst.

Het DO openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuid is vastgesteld op 1 juni 2011 met de toezegging dat de verlengde Pladellastraat als fietsstraat wordt ingericht. Er komt een ventweg langs de Schipholweg voor bereikbaarheid van de woningen/commerciële ruimten. Parkeren vindt plaats onder de bouwblokken.

Fase 1:

De sloop ter plaatse van de bouwblokken IIIa, IVa en Va is in 2012 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.

Fase 2:

Voor blok I wordt door Pré Wonen een andere verkavelingsoptie uitgewerkt.

Fase 3:

Fase 3 betreft de herontwikkeling van bouwblokken Va en Vb, waarvan woningcorporatie Elan de eigenaar is. Elan heeft inmiddels een nieuw plan uitgewerkt. Overleg over de voorbereiding van de realisatie is gaande.

Fase 4 t/m 8:

De ontwikkeling van de blokken VI t/m IX (westkant) is opgeschort. In 2014 zal onderzocht worden of het contract hiervoor aangepast moet worden (om niet eindeloos een 'slapend' project aan te houden).

Financieel resultaat

MPG 2013: kostenneutraal

MPG 2014: € 0,232 mln opbrengst

Door enige verschuivingen van investeringen in tijd ontstaat een beperkte opbrengst in de grex.

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 bijdragen. Indien dit niet of niet geheel meer 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.

Het risico dat de hoekkavel niet uitgegeven kan worden voor kantoren is beperkt door deze opbrengst te verplaatsen naar 2022 en te beperken tot de bijdrage nodig voor de openbare ruimte.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Sloop en nieuwbouw van circa 650 woningen.

Realisatie van circa 8.400 m² aan commerciële ruimten.

Potentie is aanwezig voor realisatie van max. 20.000 m² kantoren.

Herinrichting openbare ruimte.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Uitwerking van de Transformatieovereenkomst "Haarlemse Woonwijken" 2007.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

C. Hubers 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	

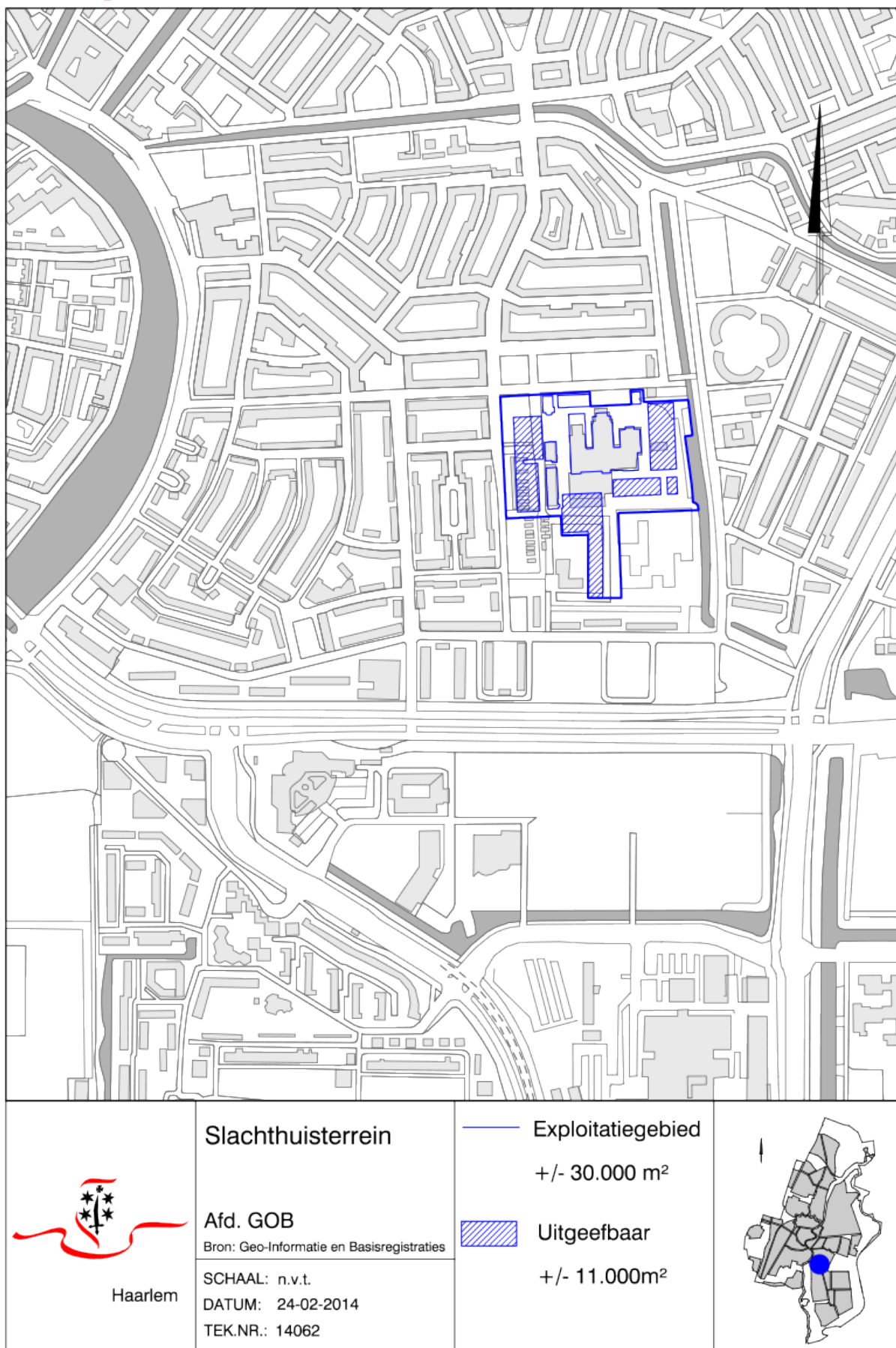
Complexnr: 141 Zomerzone Zuidstrook		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2006						
bedragen x € 1.000		per 2022	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
7	Woonrijpmaken	9.859	240	766	1.493	2.108	945		
8	VTU, Planontwikkeling	3.191	1.200	170	232	273	80		303
Subtotaal 1 t/m 14		13.050	1.440	936	1.725	2.380	1.024		303
OPBRENGSTEN									
22	Uitgifte kantoren	-1.537							
24	Uitgifte voorzieningen	-1.779	-622			-440			
26	Bijdrage Gemeente	-5.597	-2.250			-1.049	-286		-204
29	Bijdrage derden	-3.978	-356	-225	-601	-1.194	-154		-110
30	Overige opbrengsten	-4	-4						
Subtotaal 21 t/m 30		-12.894	-3.232	-225	-601	-2.683	-440		-314
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		156	-1.792	711	1.124	-302	584		-11
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	-516	47	-87	-56	-3	-18	10	11
41	Tijdelijk beheer								
Subtotaal 40 t/m 41		-516	47	-87	-56	-3	-18	10	11
Saldo uitgaven en opbrengsten		-360	-1.744	624	1.068	-305	567	10	
Kasstroom				-1.120	-52	-357	210	220	221
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-232	opbrengst						

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

Project: 141 Zomerzone Zuidstrook

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	9.048	8.864	10.123	10.054	9.859
VTU	2.378	2.378	3.141	3.116	3.191
overige kosten					
subtotaal	11.426	11.242	13.264	13.170	13.050
grondopbrengsten	-3.219	-3.156	-3.487	-3.369	-3.316
overige inkomsten	-8.217	-8.096	-9.685	-9.512	-9.578
subtotaal	-11.436	-11.252	-13.172	-12.881	-12.894
exploitatie saldo	10	10		59	-516
eindresultaat EW	0	0	92	348	-360
eindresultaat CW					-232
eindjaar project	2016	2016	2022	2022	2022

4.7 Complex 142: Slachthuisterrein



Slachthuisterrein

Ruimtelijke analyse

De doelstelling van het project is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied rond het slachthuis, inclusief de Oorkondelaan -zone, 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 heen gegroepeerd enkele 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 is de procedure voor erfpachtbeëindiging gestart. Deze procedure heeft ertoe geleid dat op 31 december 2013 de erfpacht is beëindigd en dat de gemeente thans volle eigendom heeft. De procedure tot vaststelling van de schadevergoeding aan de oorspronkelijke erfpachter loopt nog en zal naar verwachting op basis van een deskundigenadvies eind 2014 vastgesteld worden.

Financieel resultaat

MPG 2013: nagenoeg neutraal

MPG 2014: € 1,221 mln tekort

Dit tekort is ontstaan door het meenemen van enkele risico's zoals een hogere schadevergoeding, post achterstallig onderhoud, en lagere verwachte opbrengsten.

Risico's

Er is nog geen ontwikkelende partij. De grondopbrengst is niet gegarandeerd en de marktomstandigheden kunnen er toe leiden dat de ontwikkeling nog enige tijd op zich laat wachten.

Eerst zal de afwikkeling van de erfpacht in 2014 plaatsgevonden moeten hebben, vervolgens moet ingezet worden op de toekomstige functionele invulling van het slachthuis, aansluitend kan dan het woningprogramma bepaald worden. Het nu vaststellen van een nieuw bestemmingsplan heeft het risico in dat dit in tweede instantie opnieuw aangepast moet worden.

Omdat de herontwikkeling op een later tijdstip plaatsvindt, zijn er panden die 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 (indicatie)

Appartementen circa 16 stuks

Vrije sector en middelde 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

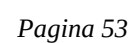
C. Hubers c.hubers@haarlem.nl

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 Slachthuisterrein - Oorkondelaa Loopjaar GrEx 2014 Grondexploitatie per 1 januari 2014 Start exploitatie 19-05-2011									
bedragen x € 1.000		per 2021	31-12-2013						
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	3.000	1.500	1.500					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	151					151		
3	Milieu onderzoek	7				7			
6	Bouwrijpmaken	546						546	
7	Woonrijpmaken	1.652							
8	VTU, Planontwikkeling	1.053	147	245			124	317	100
Subtotaal 1 t/m 14		6.410	1.647	1.745		7	276	863	100
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-5.531							-5.531
Subtotaal 21 t/m 30		-5.531							-5.531
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		879	1.647	1.745		7	276	863	-5.431
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	1.127	4	83	171	177	184	205	258
41	Tijdelijk beheer	-201		-50	-50	-50	-50		
Subtotaal 40 t/m 41		926	4	32	121	127	134	205	258
Saldo uitgaven en opbrengsten		1.804	1.651	1.777	121	134	410	1.068	-5.173
Kasstroom				3.428	3.549	3.683	4.093	5.161	-12
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		1.221	tekort						

MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, Project: Slachthuisterrein					
Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten				2.367	2.357
VTU			83	1.054	1.053
overige kosten				2.100	3.000
subtotaal	0	0	83	5.521	6.410
grondopbrengsten				-6.031	-5.531
overige inkomsten					
subtotaal	0	0	0	-6.031	-5.531
exploitatie saldo				488	926
eindresultaat EW	0	0	83	-22	1.804
eindresultaat CW				-14	1.221
eindjaar project				2017	2019

5.1 Complex 036: Europawijk-Zuid



Europawijk-Zuid

Ruimtelijke analyse

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

Status van het project

Het project bestaat uit een aantal deelgebieden waarbinnen sloop/nieuwbouw plaatsvindt en waarbij het openbaar gebied rondom de bouwlocaties heringericht wordt.

Het project is gestart met de Samenwerkingsovereenkomst Europawijk-Zuid die is afgesloten tussen PréWonen, Ymere en de gemeente. Het doel van de overeenkomst is om voor 2015 de vastgestelde herstructureringsopgave op basis van de Toekomstvisie Europawijk- Zuid te realiseren (december 2005, SO/PM/2005/976).

Het project bestaat uit de volgende deelgebieden.

Italiëlaan (Blokken 1 tot en met 4)

Er is nog niet duidelijk wanneer PréWonen de bouw start. Hierover vindt overleg plaats. In de grondexploitatie is 2020 (i.p.v. 2013) als startdatum aangehouden.

Brusselstraat (Blok 6)

In 2012 is een verkoopovereenkomst met Ymere gesloten. Ymere zou op deze locatie een zorginstelling realiseren ten behoeve van verhuur aan Stichting Sint Jacob. Er is thans onduidelijkheid over de datum van afname voor deze verkoop. In de grondexploitatie is deze grondverkoop verschoven van 2013 naar 2014.

Brusselstraat TOC (Blok 7)

Het Turks Ouderen Centrum is opgeleverd.

Athenestraat (Blok 10)

Op deze locatie zijn 27 woningen opgeleverd.

Romestraat/Warschaustraat (Blok 12)

Op deze locatie zijn 34 woningen opgeleverd.

Laan van Berlijn (Blok 14)

Op deze locatie zijn 48 woningen en kantoorruimte opgeleverd.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte rondom alle locaties is grotendeels afgerond. De raming voor het woonrijp maken van de locatie Italiëlaan is vooralsnog verschoven naar 2020.

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 is 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 de grondexploitatie 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 programmegebieden worden dus integraal vernieuwd.

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

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,142 mln opbrengst

MPG 2014: € 0,281.mln opbrengst

De grondexploitatie is geopend met een neutraal geprognosticeerd eindresultaat (geen voorzienbaar tekort). Per 1 januari 2014 is de verwachting dat dit resultaat nog steeds gehaald wordt, mits de grondverkoop Brusselstraat aan Ymere doorgang zal vinden.

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
Athenestraat (Blok 10)	15	27
Romestraat/Warschastraat (Blok 12)	49	36
Laan van Berlijn (Blok 14)	0	48
Openbare ruimte:		
Herprofilering Laan van Angers: is gereed		
Aanleg 3 langzaam verkeersroutes: is gereed		
Herinrichting openbare ruimte rond vastgoedprojecten: is gereed		
Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km-gebied:		

Bijdrage aan stedelijke programma's

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

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

A. Kuiper a.kuiper@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- / Warschaust

straat

Complexnr: 036 SW2000 Europawijk-Z		Loopjaar GrEx 2014							
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie 01-01-2005							
bedragen x € 1.000		per 2020	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
7	Woonrijpmaken	5.130	4.447	110					
8	VTU, Planontwikkeling	2.949	2.694	43					
14	Overige uitgaven	800	576	224					
Subtotaal 1 t/m 14		8.879	7.717	377					
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-1.881	-1.394	-487					
25	Bijdrage I.S.V.	-1.880	-1.880						
27	Bijdrage Provincie	-199	-199						
28	Bijdrage Rijk	-800	-800						
29	Bijdrage derden	-1.354	-831						
30	Overige opbrengsten	-2.554	-2.554						
Subtotaal 21 t/m 30		-8.668	-7.658	-487					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN									
		211	59	-110					
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	-602	-417	-18	-25	-26	-27	-28	-30
41	Tijdelijk beheer	-5	-5						
Subtotaal 40 t/m 41		-607	-422	-18	-25	-26	-27	-28	-30
Saldo uitgaven en opbrengsten									
		-396	-363	-128	-25	-26	-27	-28	-30
Kasstroom									
				-491	-515	-541	-568	-596	-626
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-281 opbrengst							

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

Project: 036 Europawijk-zuid

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	6.729	6.547	6.439	5.086	5.130
VTU	1.937	1.938	2.000	3.071	2.949
overige kosten	800	800	800	800	800
subtotaal	9.466	9.285	9.239	8.957	8.879
grondopbrengsten	-2.212	-2.212	-1.992	-1.882	-1.882
overige inkomsten	-6.636	-6.764	-6.699	-6.773	-6.786
subtotaal	-8.848	-8.976	-8.691	-8.655	-8.668
exploitatiesaldo	-199	-378	-492	-459	-607
eindresultaat EW	419	-70	56	-156	-396
eindresultaat CW				-141	-281
eindjaar project	2013	2013	2014	2014	2020

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

WEST OOST

BOERHAAVEVAART

KENNEMER GASTHUIS LOCATIE EG

BOERHAAVE KLINIEK

LEGENDA

- Exploitatiegebied
Opp. = +/- 175.000 m²
- ▨ Uitgeefbaar
per 1-1-2014
Opp. = +/- 85.213 m²

023 Haarlem
Schalkwijk

Afd. GOB
Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties

SCHAAL: n.v.t.
DATUM: 03-03-2014
TEK.NR.: 14079

Haarlem

De Entree

Ruimtelijke analyse

Het project 023 / De Entree is gelegen tussen de Schipholweg en het Kennemer Gasthuis locatie Zuid. In de oorspronkelijke planvorming is opgenomen dat op deze locatie circa 700 woningen (sociaal, middelduur en vrije sector), 17.100 vierkante meter kantoren, detailhandel, een kinderdagverblijf en een VMBO-school gerealiseerd zullen worden. Het totale plangebied beslaat circa 177.220 vierkante meter. Hiervan wordt circa 79.479 vierkante meter uitgegeven ten behoeve van bebouwing. 58.483 vierkante meter wordt verhard, 17.722 vierkante meter wordt ingericht als groen en voor water wordt 21.266 vierkante meter gereserveerd.

Status van het project

De marktpartijen Slokker Vastgoed, Bouwfonds, AM en Ymere hebben een gezamenlijke onderneming opgericht, met de naam Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V. Eind 2007 is met deze partij een overeenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied (RB 242/2007).

Een bijzonder kenmerk van de overeenkomst is dat de Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V. dit gebied gaat bebouwen en ook de openbare ruimte, waaronder het water en het groen, voor eigen rekening en risico zal aanleggen. Deze aanleg wordt kwalitatief bewaakt door de gemeente. Bij de eindoplevering zal de openbare ruimte opgeleverd worden aan de gemeente.

In 2008 is de eerste fase van het plangebied, het westelijk deel, uitgegeven. De ontwikkelaar heeft aangegeven geen mogelijkheden meer te zien voor ontwikkeling van het oostelijk deel conform de overeenkomst. Partijen zijn hierover in overleg getreden en er is een aanvullende overeenkomst uitgewerkt, welke in maart 2014 is goedgekeurd door het college en op korte termijn ter instemming aan de raad wordt voorgelegd. De hoofdpunten uit de aanvullende overeenkomst zijn:

- Er wordt een nieuw masterplan en bestemmingsplan gemaakt.
- Het kantoorprogramma kan worden aangepast naar woningbouw.
- Afname van de grond kan plaatsvinden in 10 fases in plaats van 2 fases.
- De oorspronkelijke koopsom voor het oostelijk deel (minus een correctiewijziging voor de programmawijziging) zal gefaseerd betaald worden.
- De eindtermijn is netto contact gemaakt en zal gefaseerd betaald worden.
- De ontwikkelaar betaalt een reserveringsvergoeding over de nog niet afgenomen grond.

Bovengenoemde wijzigingen leiden tot een bijstelling van de grondexploitatie van 16,1 mln naar 10 mln contante waarde. Door de mogelijkheid tot programmawijziging en gefaseerde afname wordt beduidend meer zekerheid over de voortgang van het project en afname van de grond verkregen.

Planning

Eerste fase / West

De grond is in 2008 aan de Ontwikkelmaatschappij 023 C.V. Een gedeelte van de woningen aan de Boerhavelaan is inmiddels gerealiseerd en bewoond. De realisatie van de overige woningen en kantoren kent een aanzienlijke vertraging als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden. Deze vertraging heeft geen invloed op de grondopbrengsten.

VMBO

De grond bestemd voor de VMBO-school was geen onderdeel van de overeenkomst met de O.C. 023 maar is direct uitgegeven aan het schoolbestuur. De school is inmiddels in gebruik genomen.

Tweede fase / Oost

Er is een aanvullende overeenkomst uitgewerkt welke in maart 2014 is goedgekeurd door het college en op korte termijn ter instemming aan de raad wordt voorgelegd. Deze aanvullende overeenkomst voorziet in een gefaseerde afname van de grond (10 fases in plaats van 2 fases), waarmee meer zekerheid wordt verkregen over de voortgang van het project en afname van de grond.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

In het vorige MPG is aangegeven dat er in totaal 702 woningen gerealiseerd zouden worden, verdeeld over 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.

Toegevoegd water (polderpeil): 18.283 m2

De aanvullende overeenkomst voorziet in afspraken om een nieuw masterplan op te stellen waarin meer flexibiliteit mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 16,161 mln opbrengst

MPG 2014: € 10,759 mln opbrengst

De gemeentelijke grondexploitatie kent alleen de investeringen die buiten de overeenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij vallen. De inkomsten zijn conform de overeenkomst opgenomen. 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. Voorbeelden: een eventuele bodemsanering en nader uit te werken geluid beperkende maatregelen op de Schipholweg.

Risico's

De kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgenomen in de overeenkomst en worden bewaakt door de gemeente. Kwalitatieve risico's worden hiermee beheerst.

Ambtelijk opdrachtgever en/of contactpersoon

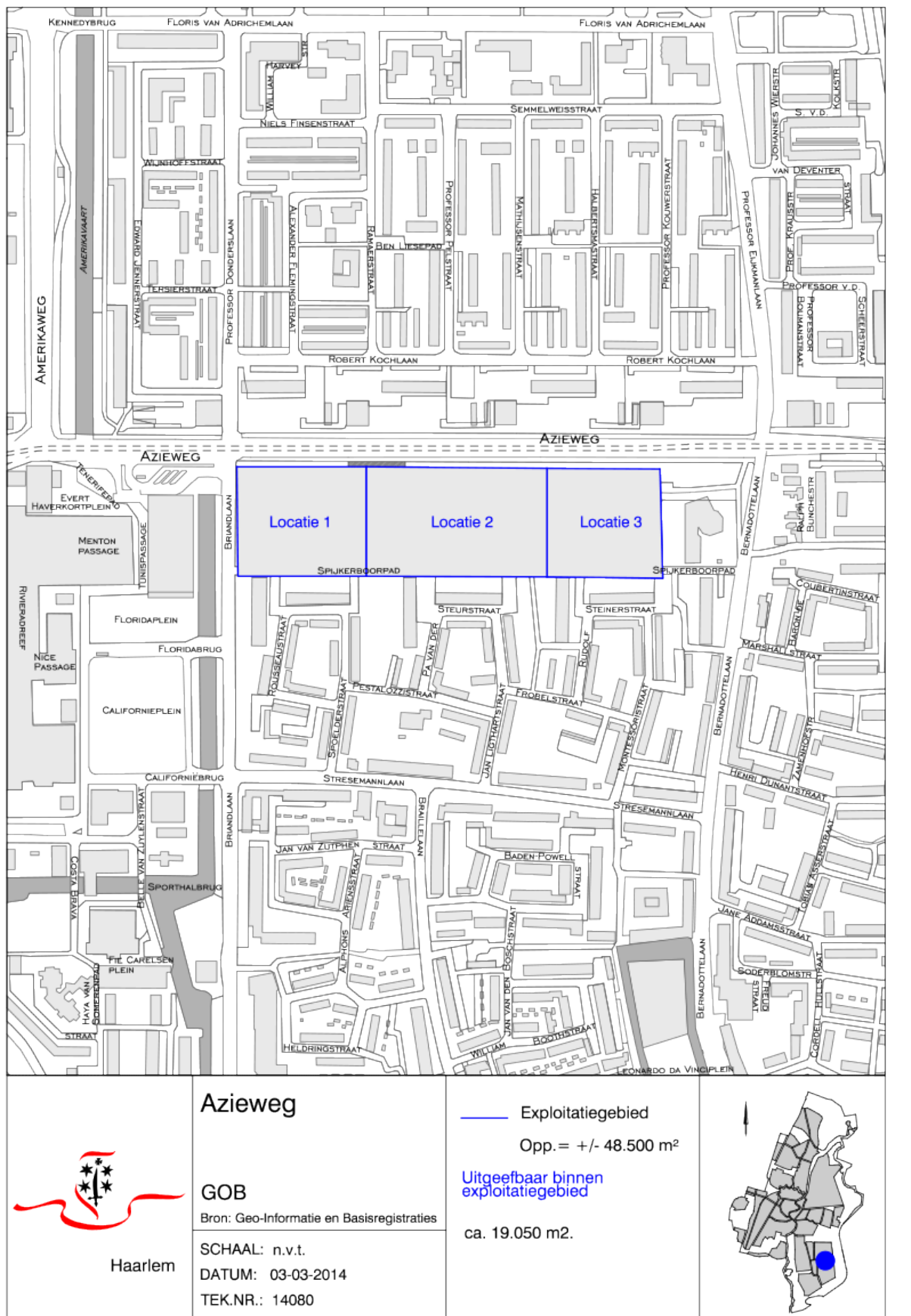
A. Kuiper a.kuiper@haarlem.nl

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	
Aanvullende afspraken over koopovk Entree			2014093972	

Complexnr: 037 "023" Haarlem Grondexploitatie per 1 januari 2014		Loopjaar GrEx 2014 Start exploitatie 01-01-2002							
bedragen x € 1.000		per 2021 Totaal	31-12-2013 Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	1.980	1.980						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	323	323						
3	Milieu onderzoek	36	36						
5	Hoofdinfrastructuur	33	33						
6	Bouwrijpmaken	3.480	1.680		900	900			
8	VTU, Planontwikkeling	5.233	4.033	300	300	300	300		
13	Bijdrage aan derden	1.055	1.055						
14	Overige uitgaven	6.061	5.965	97					
Subtotaal 1 t/m 14		18.201	15.104	397	1.200	1.200	300		
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-16.000		-000	-330	-1.640	-1.620	-1.610	-1.590
24	Uitgifte voorzieningen	-1.345	-1.345						
29	Bijdrage derden	-1.010	-1.010						
30	Overige opbrengsten	-14.213	-15.119	906					
Subtotaal 21 t/m 30		-33.448	-17.474	106	-330	-1.640	-1.620	-1.610	-1.590
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-15.247	-2.370	503	870	-440	-1.320	-1.610	-1.590
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	361	1.613	-92	-69	-28	-51	-120	-206
41	Tijdelijk beheer	-1.010	-1.078	50	6	6	6		
Subtotaal 40 t/m 41		-649	534	-42	-63	-22	-45	-120	-206
Saldo uitgaven en opbrengsten		-15.896	-1.835	461	807	-462	-1.365	-1.730	-1.796
Kasstroom				-1.374	-567	-1.029	-2.395	-4.125	-5.921
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-10.759	opbrengst						

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

5.3 Complex 042: Aziëweg



Aziëweg

Ruimtelijke analyse

Het project Aziëweg is gelegen in Schalkwijk tussen de Aziëweg en de Spijkerboorweg/Spijkerboorpad. Het plangebied beslaat 48.500 vierkante meter, waarvan circa 27.650 meter wordt aangelegd als openbaar gebied (parkontwerp). Voor dit project is er een samenwerking tussen de gemeente Haarlem met PréWonen en met zorginstelling Sint Jacob.

Het plangebied wordt onderverdeeld in 3 deelgebieden.

Locatie 1

Locatie 1 is de plek waar het voormalig Novacollege / Briandlaan 1 stond. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zouden hier maximaal drie woontorens gerealiseerd kunnen worden. Voor dit deelgebied is er thans een (gewijzigde) samenwerking met PréWonen voor de bouw van 2 torens, waarvan 1 toren (54 woningen) in het sociale segment en 1 toren (64 woningen) in het vrije sector segment. Het streven is de verkoop en grondoverdracht aan PréWonen in 2014 af te ronden. Voor toren 3 is nog geen koper en/of bouwprogramma bekend.

Locatie 2

Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zouden ook op deze locatie drie woontorens gerealiseerd kunnen worden. Voor dit deelgebied is er een samenwerking met zorginstelling Stichting Sint Jacob (toren 1 en 2). De grond voor toren 1 is eind 2013 verkocht en overgedragen aan de Stichting. Het bouwplan voor toren 1 omvat 12 groepswoningen met een gemeenschappelijke voorziening per bouwlaag, totaal 96 wooneenheden. De bouw is inmiddels gestart. Het plan voor toren 2 omvat circa 50 aanleunwoningen. Het streven is deze verkoop en grondoverdracht in 2014 af te ronden. Voor toren 3 is nog geen koper en/of bouwprogramma bekend.

Locatie 3

Locatie 3 is de plek waar thans het Teylerscollege is gehuisvest. Deze bebouwing wordt gehandhaafd. Locatie 3 maakt geen deel uit van de grondexploitatie complex 042.

De gemeente draagt zorg voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom de appartementen, de zorginstelling en rondom de parkeervoorzieningen. Alle parkeerbehoefte wordt geïntegreerd in het parkontwerp.

Beknopte chronologie van het project

Het project Aziëweg was een onderdeel van de grondexploitatie Meerwijk en kent een lange geschiedenis. 2002: in Raadsbesluit 180/2002 is besloten om Briandlaan 1 aan te kopen van het Nova College om dit perceel onderdeel te laten zijn van het totale plangebied Aziëweg.

2004: de locatie Briandlaan 1 is tijdelijk beschikbaar gesteld voor de huisvesting van de scholen Piramide en de Meern (beide scholen afkomstig uit Meerwijk). 2005: het project Aziëweg is door middel van Raadsbesluit 255/2005 een afzonderlijk complex binnen de grondexploitatie van het Programma Schalkwijk 2000+ geworden. Ook is besloten te starten met de projectopdracht voor de deelgebieden 1 en 2.

2007: de scholen Piramide en de Meern hebben 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.

2006: De Gemeente Haarlem is een samenwerking aangegaan met PréWonen. Deze corporatie is een samenwerking aangegaan met de Stichting Sint Jacob om een gemengd programma van zorg en wonen te realiseren.

PréWonen zou volgens planning in 2007 de gronden afnemen. Hiervoor zijn geen formele contracten getekend.

Thans is het plangebied op locatie 1 en 2 ruim 5 jaar beschikbaar om te bebouwen volgens de vastgestelde projectopdracht.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 4,493 mln tekort

MPG 2014: € 5,136 mln tekort

De bovengenoemde verslechtering wordt voornamelijk veroorzaakt door een afwaardering van de grondprijs van locatie 1. Deze is uitgevoerd in bestuursrapportage 2013-2. PréWonen ziet geen kans hier nog woningbouw voor de vrije sector te realiseren, dus het plan is omgezet naar het sociale en middeldure segment. Dit was noodzakelijk in verband met gewijzigde marktomstandigheden. De afwaardering van de grondprijs wordt gedeeltelijk weer opgevangen door toekenning van een bijdrage conform het besluit stimuleringsbijdrage woningbouw. De grondverkoop van toren 3 op locatie 2 is verschoven van 2016 naar 2020.

Risico's

Zowel Stichting Sint Jacob als PréWonen hebben onderhandeld onder het voorbehoud van financiering. Gezien de gewijzigde marktomstandigheden, bestaat er het risico dat partijen hun financiering niet rond krijgen en de in 2014 geplande uitgifte geen doorgang kan vinden. In dat geval zal het graszaadscenario worden toegepast, in afwachting van verdere ontwikkelingen.

Het voordeel voor de Gemeente is dat alle grond binnen het plangebied in eigen bezit is, het bestemmingsplan reeds is aangepast aan het gewenste plan en de kavels daarmee een blijvende waarde voor de Gemeente vormen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het project beoogt de volgende fysieke resultaten. Circa 170 luxe woonappartementen in het sociale en middeldure huur- of koopsegment. Een woon-zorgcomplex van circa 150 wooneenheden.

De herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw, inclusief het Spijkerboorpad in de vorm van een parklandschap.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Binnen het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ is de Briandlaan 1, met als naam ontwikkellocatie Aziëweg en omstreken, bestemd als woningbouwlocatie. De locatie kreeg de volgende beeldspraak mee 'juweeltjes in het groen'.

De samenwerking tussen PréWonen en Stichting 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 binnen de sociale doelstelling van het Programma Schalkwijk 2000+.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

A. Kuiper a.kuiper@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	
Parkzone Aziëweg			2013 149936	
Verkoop grond Aziëweg t.b.v. zorgwoningen			2013 232996	

Complexnr: 042 Aziëweg		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2002						
bedragen x € 1.000		per 2020	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Verwerving	4.161	4.161						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	293	253	40					
3	Milieu onderzoek	6	6						
6	Bouwrijpmaken	20	20						
7	Woonrijpmaken	2.196			514	314	58		
8	VTU, Planontwikkeling	1.573	768	195	150	82			
Subtotaal 1 t/m 14		8.249	5.208	235	664	397	58		
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-6.487	-1.118	-3.630					
26	Bijdrage Gemeente	-1.148		-1.148					
29	Bijdrage derden	-40		-40					
Subtotaal 21 t/m 30		-7.675	-1.118	-4.818					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		573	4.090	-4.583	664	397	58		
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	6.073	3.875	427	220	264	297	314	330
41	Tijdelijk beheer	581	574	7					
Subtotaal 40 t/m 41		6.654	4.449	434	220	264	297	314	330
Saldo uitgaven en opbrengsten		7.228	8.539	-4.149	883	660	355	314	330
Kasstroom				4.390	5.273	5.933	6.289	6.603	6.933
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		5.136 tekort							

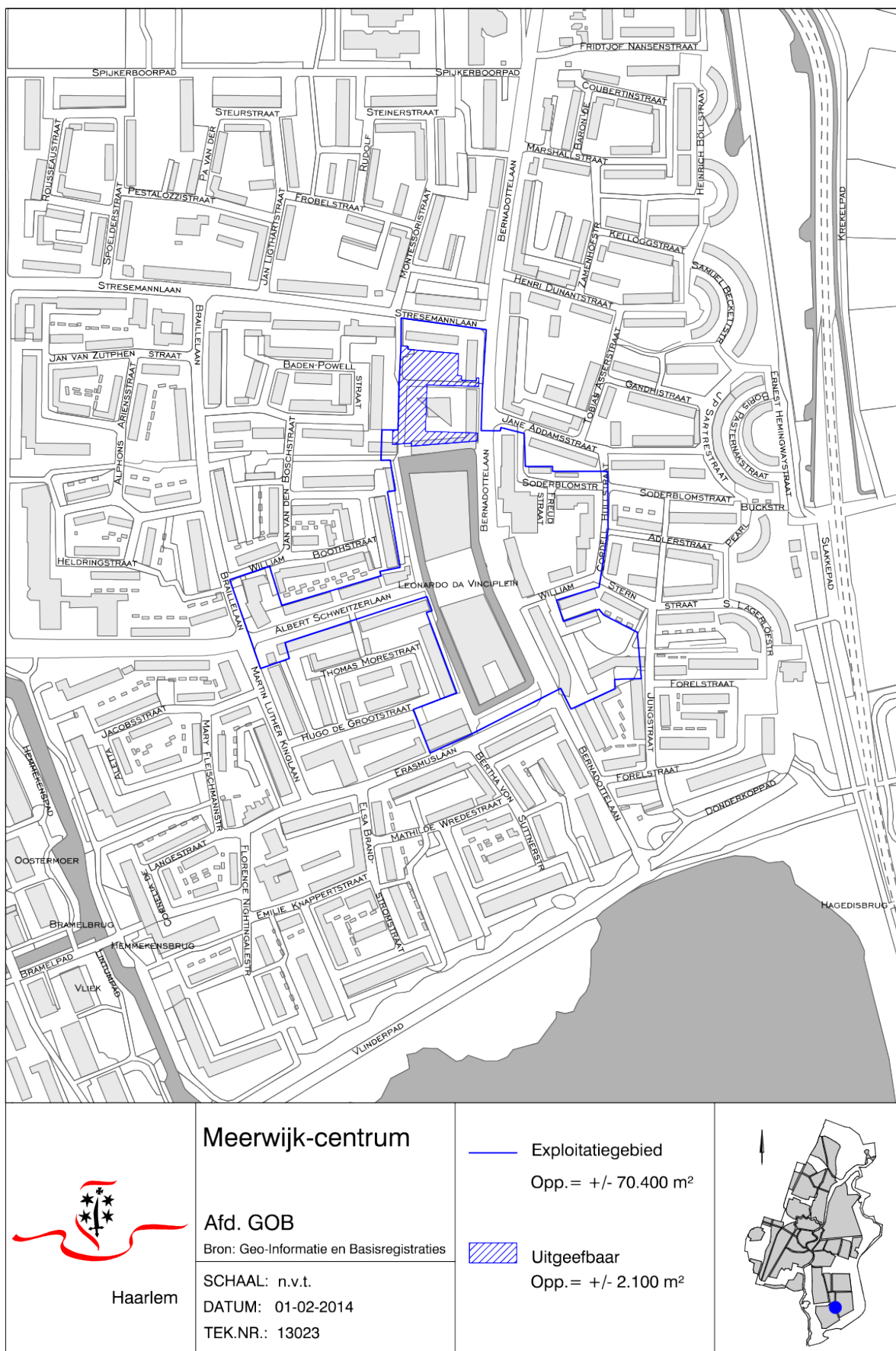
MPG in vogelvlucht: overzicht van de
projectwaarden per jaarverslag
bedragen x € 1.000 op eindwaarde,
negatief = opbrengst

Project: 042 Azieweg

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	2.130	2.126	1.742	1.742	2.515
VTU	1.141	1.078	1.090	1.090	1.573
overige kosten	4.653	4.408	4.408	5.065	4.161
subtotaal	7.924	7.612	7.239	7.897	8.249
grondopbrengsten	-8.000	-8.000	-7.250	-7.740	-6.487
overige inkomsten					-1.188
subtotaal	-8.000	-8.000	-7.250	-7.740	-7.675
exploitatie saldo	3.482	4.431	5.454	5.340	6.654
eindresultaat EW	3.406	4.043	5.443	5.497	7.228
eindresultaat CW				4.522	5.136
eindjaar project	2011	2013	2016	2016	2020

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

5.4 Complex 043: Meerwijk-Centrum



Meerwijk-Centrum

Status van het project

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

Deelproject 1

Dit project betreft een (gewijzigd) bouwplan van Ymere voor circa 33 eengezinswoningen langs de Bernadottelaan hoek Stresemanlaan. Het streven is de verkoopovereenkomst en grondoverdracht in 2014 af te ronden.

Deelprojecten 2 en 3

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

Deelproject 4

D gevarieerde woningbouw langs de Bernadottelaan ter hoogte van de William Sternstraat is gereed. Ook de inrichting van de openbare ruimte inclusief de het achterliggende Jungpark is gereed.

Deelproject 5

De gevarieerde woningbouw achter locatie 4 en de inrichting van de openbare ruimte is gereed.

Deelproject 7

De woningbouw op de hoek Braillelaan en de Albert Schweitzerlaan is gereed.

Deelproject 8

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

Openbare ruimte

De herinrichting van het openbaar gebied is grotendeels gereed behoudens de reconstructie van de Albert Schweitzerlaan welke van maart tot oktober 2014 wordt uitgevoerd.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 4,493 mln tekort

MPG 2014: € 5,047 mln tekort

Bovengenoemde verslechtering is grotendeels veroorzaakt door een afwaardering van de grondprijs van deelproject 1. Gezien de gewijzigde marktomstandigheden heeft Ymere het bouwplan moeten aanpassen tot sociale koopwoningen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde eindresultaat van het project is:

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

Risico's

Er vinden thans heronderhandelingen met Ymere plaats voor locatie 1.

Bijdrage aan stedelijke programma's

Binnen het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ zijn de genoemde deellocaties in Meerwijk-Centrum bestemd 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

A. Kuiper a.kuiper@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	2005 23997	
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2007-2008	Uitvoeringsfase	007/2007	2007 110713	
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2008-2009	Uitvoeringsfase	191/2008	2008 180637	
Verkoop grond locatie 7 Meerwijk Centrum	Uitvoeringsfase		2010 167656	

Complexnr: 043 Meerwijk-Centrum		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2002						
bedragen x € 1.000		per 2015	31-12-2013						
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	3.199	3.199						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	744	744						
5	Hoofdinfrastructuur	824	824						
6	Bouwrijpmaken	1.447	1.447						
7	Woonrijpmaken	4.200	3.850	350					
8	VTU, Planontwikkeling	3.750	3.645	60	45				
9	Dotatie Omslagfonds	65	65						
13	Bijdrage aan derden	189	189						
14	Overige uitgaven	666		666					
Subtotaal 1 t/m 14		15.084	13.964	1.076	45				
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-9.989	-8.658	-1.331					
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-1.813	-1.813						
24	Uitgifte voorzieningen	1.913	1.913						
25	Bijdrage I.S.V.	-985	-985						
26	Bijdrage Gemeente	-292		-292					
27	Bijdrage Provincie	-492	-492						
30	Overige opbrengsten	-136	-136						
Subtotaal 21 t/m 30		-11.793	-10.171	-1.623					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		3.291	3.793	-547	45				
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	2.433	1.893	276	263				
41	Tijdelijk beheer	-160	-160						
Subtotaal 40 t/m 41		2.273	1.734	276	263				
Saldo uitgaven en opbrengsten		5.564	5.527	-271	308				
Kasstroom				5.256	5.564				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		5.047	tekort						

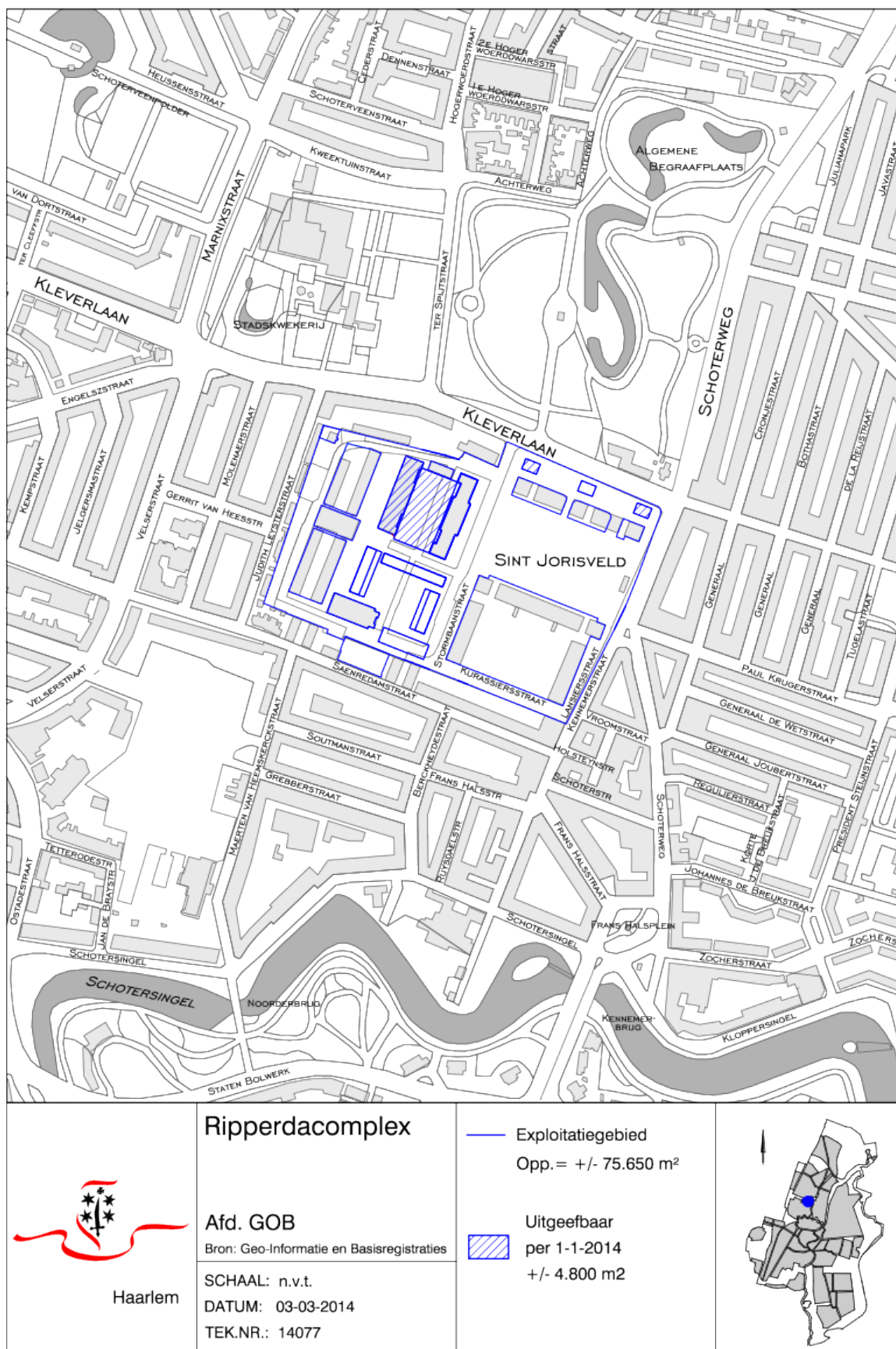
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst

Project: 043 Meerwijk-Centrum

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	7.645	7.484	7.290	7.216	7.216
VTU	3.949	3.901	3.837	3.822	3.750
overige kosten	3.537	3.528	3.528	3.453	4.118
subtotaal	15.131	14.913	14.654	14.491	15.084
grondopbrengsten	-10.085	-9.997	-9.889	-9.989	-9.888
overige inkomsten	-1.472	-1.472	-1.613	-1.513	-1.905
subtotaal	-11.557	-11.469	-11.502	-11.502	-11.793
exploitatie saldo	1.862	1.797	1.986	1.965	2.273
eindresultaat EW	5.436	5.242	5.138	4.954	5.564
eindresultaat CW				4.493	5.047
eindjaar project	2013	2013	2014	2014	2015

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.1 Complex 017: 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 al gerealiseerd is, de huurwoningen, de koopwoningen op het voorterrein en de woningen in de voormalige stallen op het achterterrein en het hoofdgebouw, zijn inmiddels bewoond. De commerciële ruimte in het hoofdgebouw en het Groenhof is verkocht.

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 al 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 4 eengezinswoningen Westhof zijn eind 2013 verkocht. Voor de overige woningen, 52 appartementen en 6 eengezinswoningen, heeft de OCR de verkoop na ca. 10 maanden gestaakt. In verband met de gewijzigde omstandigheden wordt met de gemeente overleg gevoerd en zal het college de raad hier nader over informeren. Naar verwachting zal de verkoop van deze woonblokken niet eerder dan over 5 jaar opnieuw wordt opgestart. De grondopbrengst is daarom naar achteren geprognosticeerd.

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 2014 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

MPG 2013: € 3,255 mln opbrengst

MPG 2014: € 2,489 mln opbrengst

Het resultaat van de grondexploitatie is met 0,766 mln verminderd.

Omdat Ripperda voor een groot gedeelte is afgerond en de reeds gerealiseerde grondopbrengsten de gemaakte en te maken kosten aanzienlijk overtreffen, is in de Berap 2013-2 besloten tot een winstuitname van ad € 1,1 miljoen ten gunste van de Reserve Grondexploitaties. Daarnaast is met een rechtelijke uitspraak een deel van de schadeclaim van Dekker terug ontvangen. Kosten zijn doorgeschoven naar 2014, opbrengsten zijn eerder gerealiseerd.

Risico's

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het risico binnen het project dat de grondopbrengsten op langer termijn gerealiseerd gaan worden.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Koopwoningen 298 stuks.

Huurwoningen 79 stuks.

Een kinderdagverblijf, commerciële ruimten., Een verpleegtehuis.

Parkeergarage met 850 parkeerplaatsen

Een prachtige nieuwe woonwijk als aanwinst voor de stad.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals wals@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 aanvraag Voorbereidingskrediet parkeergarage	Initiatief	251/2001	2003 216149	
Reconstructie Kleverlaan/Schoterweg	Realisatie	110/2003	2004 217994	
Planontwikkeling en begeleiding realisatie Ripperda	Uitvoering	237/2004	2004 217994	
Uitvoeringsbesluit parkeergarage Ripperda: financieel	Uitvoering	11/2004	2004 218553	
Uitvoeringskrediet Ripperda 2005-2009	Realisatie	258/2005	2005 240232	
Overeenkomsten Ripperda fase I aan Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V. (OCR)	Uitvoering	181/2005	2005 198878	
Verkoopovereenkomsten fase II Ripperda	Realisatie	128/2006	2006 246232	
Definitief Ontwerp (DO) buitenruimte Ripperda	Ontwerp	183/2006	2006 246034	
Verkoop hoofdgebouw Ripperda	Realisatie	122/2007	2007 111555	
Instemming raad verkoopovereenkomst huurwoningen Ripperda blok J1, J2, C	Realisatie	16/2008	2007 215626	
Uitvoeringskrediet Ripperda 2009-2012	Realisatie	50/2009	2009 54683	
Uitvoeringskrediet Ripperda laatste fase	Realisatie	2010/377022	2010 412318	
Verkoop laatste fase Ripperda	Realisatie	2012/47597	2012 357289	
Berap2013-2			2013 471067	Besluit winstuitname blz. 27

Complexnr: 017 Ripperda		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2002						
bedragen x € 1.000		per 2020	31-12-2013						
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	2.925	2.925						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	884	884						
3	Milieu onderzoek	1	1						
4	Bodemsanering	628	628						
5	Hoofdinfrastructuur	818	818						
6	Bouwrijpmaken	698	698						
7	Woonrijpmaken	6.921	6.462	459					
8	VTU, Planontwikkeling	4.592	4.404	58	50				
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	1.100	1.100						
14	Overige uitgaven	324	324						
Subtotaal 1 t/m 14		18.891	18.244	517	50				
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-22.644	-19.878						-2.766
24	Uitgifte voorzieningen	-1.063	-1.063						
27	Bijdrage Provincie	-188	-188						
29	Bijdrage derden	-45	-45						
30	Overige opbrengsten	-1.657	-1.657						
Subtotaal 21 t/m 30		-25.596	-22.830						-2.766
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-6.705	-4.586	517	50				-2.766
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	1.145	1.518	-55	-30	-28	-29	-29	-31
41	Tijdelijk beheer	2.057	1.977	20	20	20	20		
Subtotaal 40 t/m 41		3.203	3.495	-35	-10	-8	-9	-29	-31
Saldo uitgaven en opbrengsten		-3.502	-1.091	483	40	-8	-9	-29	-2.797
Kasstroom				-608	-568	-577	-586	-615	-3.412
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-2.489	opbrengst						

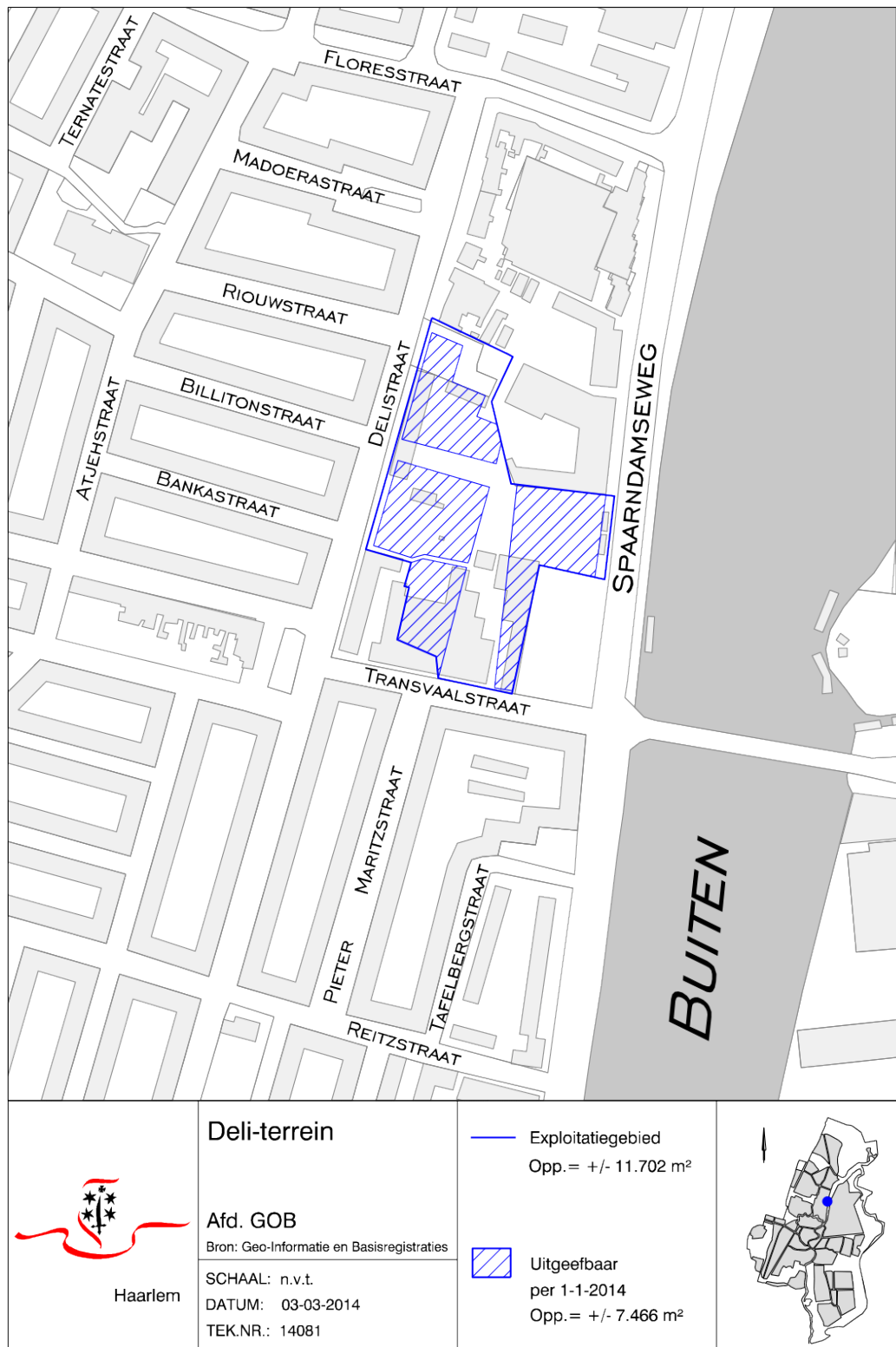
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst

Project: 017 Ripperda

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	10.261	10.056	9.956	9.956	9.950
VTU	4.837	4.773	4.590	4.592	4.592
overige kosten	3.127	3.128	3.179	3.380	4.349
subtotaal	18.225	17.957	17.725	17.928	18.891
grondopbrengsten	-24.356	-24.528	-23.686	-23.686	-23.706
overige inkomsten	-1.647	-1.760	-1.889	-1.889	-1.890
subtotaal	-26.003	-26.288	-25.575	-25.575	-25.596
exploitatie saldo	3.098	3.407	3.267	3.066	3.203
eindresultaat EW	-4.680	-4.924	-4.583	-4.581	-3.502
eindresultaat CW			-3.958	-3.255	-2.489
eindjaar project	2013	2014	2014	2019	2020

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.2 Complex 079: Deliterrein



Deliterrein

Ruimtelijke analyse

Het Deliterrein (voormalig gasfabriekterrein) 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.

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 met de provincie Noord-Holland gesloten convenant Gasfabrieken, wordt er een bijdrage in de kosten geleverd. Hierdoor werd de sanering financieel haalbaar.

In 2007 is het Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) vastgesteld. AM heeft het voormalige Shellterrein aan de Spaarndamseweg in eigendom verworven en gesaneerd. Dit perceel maakt onderdeel uit SPvE maar valt buiten het exploitatiegebied. Door de economische omstandigheden blijkt het SPvE niet haalbaar. Het is niet uitgesloten dat het Shellterrein nu separaat ontwikkeld zal gaan worden.

De gemeente is benaderd door diverse marktpartijen. Er wordt onderzocht of herontwikkeling op korte termijn tot de mogelijkheden behoort.

Het Deliterrein wordt in het bestemmingsplan Spaarndamseweg meegenomen als uitwerkingsgebied.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 1,706 mln tekort

MPG 2014: € 1,759 mln tekort

Het tekort in het eindresultaat is opgelopen doordat er extra kosten zijn gemaakt voor onvoorziene omstandigheden bij de afronding van de sanering van het terrein.

Risico's

De opbrengsten die geraamd zijn in de grondexploitatie zijn nog niet gegarandeerd. Het project is als graszaadsceario meegenomen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Vooralsnog wordt uitgegaan van woningbouw.

Bijdrage aan stedelijke programma's

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

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals walsh@haarlem.nl

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

Complexnr: 079 Deliterrein Grondexploitatie per 1 januari 2014		Loopjaar GrEx 2014 Start exploitatie 01-01-2002						
bedragen x € 1.000		per 2019	31-12-2013					
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018
1	Verwerving	2.875	2.875					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	193	193					
4	Bodemsanering	1.847	1.796	51				
6	Bouwrijpmaken	205	20	2				
7	Woonrijpmaken	1.316	5					
8	VTU, Planontwikkeling	2.066	1.495	88				50
14	Overige uitgaven	2.221	36					
Subtotaal 1 t/m 14		10.724	6.420	140				50
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	-7.283						
25	Bijdrage I.S.V.	-541	-541					
26	Bijdrage Gemeente	6	6					
27	Bijdrage Provincie	-1.513	-1.513					
28	Bijdrage Rijk	-1.500	-1.500					
29	Bijdrage derden	-75	-75					
30	Overige opbrengsten	-15	-15					
Subtotaal 21 t/m 30		-10.933	-3.651					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-210	2.769	140				50
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	2.529	1.148	196	214	224	236	248
41	Tijdelijk beheer	38	13	5	5	5	5	5
Subtotaal 40 t/m 41		2.567	1.161	201	219	229	241	253
Saldo uitgaven en opbrengsten		2.357	3.930	342	219	229	241	303
Kasstroom				4.271	4.490	4.719	4.960	5.263
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		1.759	tekort					

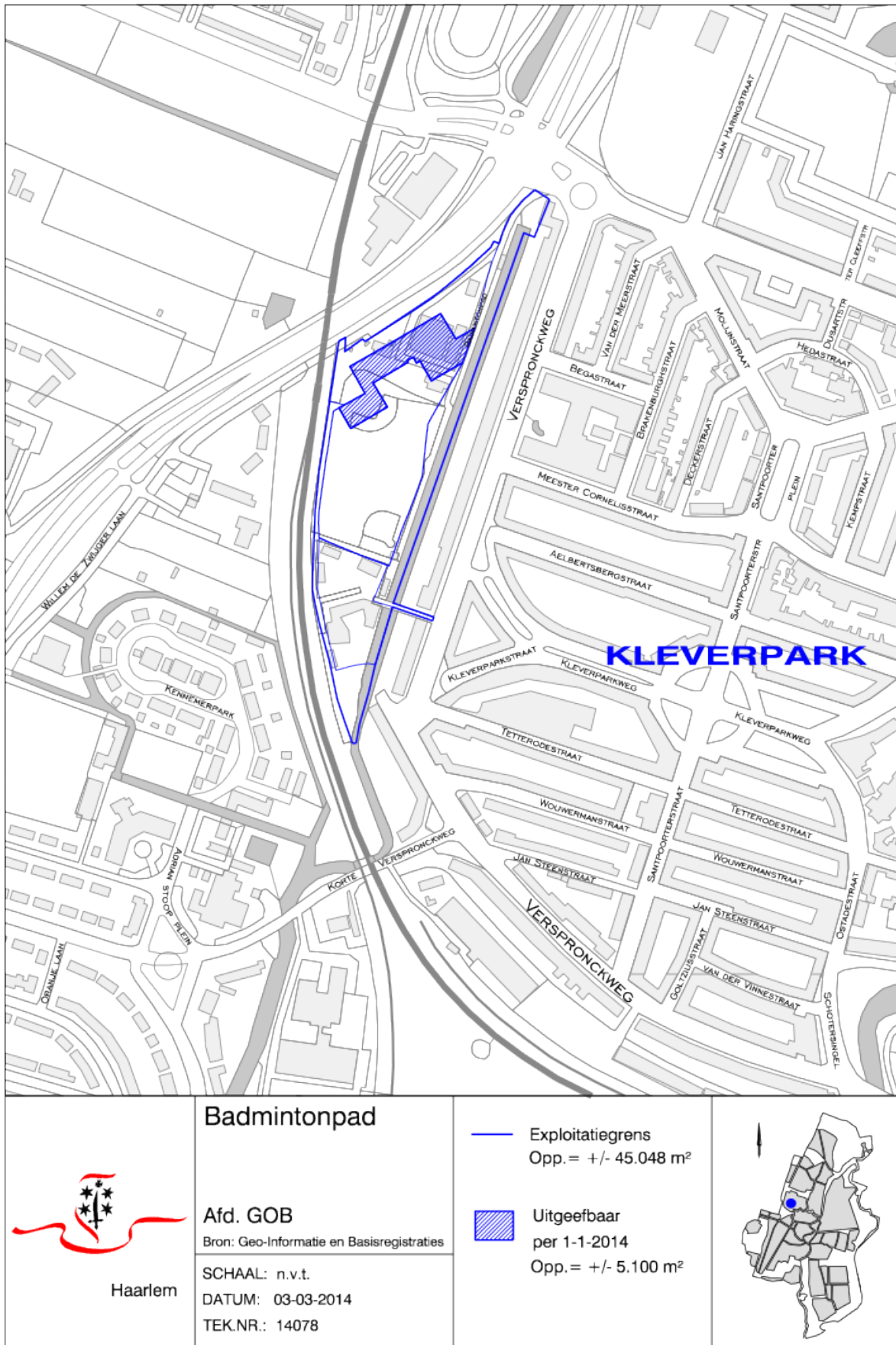
MPG in vogelvucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst

Project: 079 Deliterrein

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	4.005	3.856	3.526	3.617	3.562
VTU	1.776	1.781	1.947	2.035	2.066
overige kosten	3.522	3.361	6.090	5.096	5.096
subtotaal	9.303	8.998	11.563	10.748	10.724
grondopbrengsten	-7.963	-7.827	-7.963	-7.283	-7.283
overige inkomsten	-2.078	-1.985	-3.740	-3.651	-3.650
subtotaal	-10.041	-9.812	-11.703	-10.934	-10.933
exploitatiesaldo	702	1.671	2.921	2.832	2.567
eindresultaat EW	-36	857	2.781	2.646	2.357
eindresultaat CW				1.706	1.759
eindjaar project		2015	2021	2021	2019

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.3 Complex 157: 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.

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 geen overeenstemming, in 2012 is de transactie niet uitgevoerd. De prognoses (verwerving en opbrengst gronduitgifte) zijn opgeschoven. De eigenaar heeft goedkeuring gekregen op zijn ingediende QuickScan. Het plan past binnen het vigerende bestemmingsplan. Er dient onderzocht te worden of er mogelijkheden zijn om tot overeenstemming te komen dit deel van de herontwikkeling van het gebied tot uitvoering te brengen.

Badmintonhal

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. In 2013 is er tussen de gemeente en Duinwijck overleg gepleegd over de toekomstige eigendom situatie van de nieuwbouw en de exploitatie ervan. De uitkomst wordt middels de besluitvormingsprocedure aan het bestuur voorgelegd.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 2,586 mln tekort

MPG 2014: € 2,549 mln tekort

Het financieel eindresultaat van het project blijft nagenoeg ongewijzigd.

De looptijd van de grondexploitatie is met een jaar verlengd. Hierdoor drukt er een hogere kapitaalslast op het project. De kosten voor verwerving van de bestaande Badmintonhal zijn naar beneden bijgesteld.

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 m²

Commerciële sport circa 1.147 m²

Badmintonhal circa 2.364 m²

Bijzondere doeleinden circa 1.700 m² (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

H. Wals wals@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 "Twee nieuwe VMBO-scholen"		RB 125/2006	2006 245913	
Kredietaanvraag ontwerp en uitvoering project "Twee nieuwe VMBO-scholen"		RB 92/2007	2007 110747	
Besluit sportontwikkeling Badmintonpad parallel aan de realisatie nieuwbouw Sterrencollege aan het Badmintonpad		RB 93/2007	2007 110748	
Aanvullend krediet, nieuwbouw VMBO		RB 103/2008	2008 91028	
Voortgang VMBO vernieuwt		Collegebesluit 2008/223080	2008 231608	
Voorstel ontwikkelingen Badmintonpad		Collegebesluit 2009/18273	2009 48014	
Vaststelling bestemmingsplan Badmintonpad			2010 339477	
Vorbereidingskrediet Multifunctionele sporthal Duinwijk			2013 261967	
Verhuur en exploitatie Multifunctionele sporthal Duinwijk			2013 520442	
Aanvraag bouwkrediet multifunctionele sporthal Duinwijk		Collegebesluit	2013 025074	

Complexnr: 157 Badmintonpad		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2007						
bedragen x € 1.000		per 2016	31-12-2013						
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	952	243	709					
2	Slopen, ontruimen, blinderen	250	55	195					
3	Milieu onderzoek	10	10						
4	Bodemsanering	58	7	51					
5	Hoofdinfrastructuur	803	782	21					
6	Bouwwijpmaken	545	414	132					
7	Woonrijpmaken	847	281	100	466				
8	VTU, Planontwikkeling	999	940	25	34				
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	425	425						
13	Bijdrage aan derden	130	130						
14	Overige uitgaven	821	4	278	396	144			
Subtotaal 1 t/m 14		5.841	3.291	1.511	895	144			
OPBRENGSTEN									
23	Uitgifte bedrijventerreinen	-315				-315			
24	Uitgifte voorzieningen	-2.494	-1.844	-239	-143	-268			
27	Bijdrage Provincie	-459	-459						
30	Overige opbrengsten	1	-2						
Subtotaal 21 t/m 30		-3.267	-2.305	-239	-143	-584			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		2.573	986	1.272	752	-440			
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	377	47	52	118	161			
41	Tijdelijk beheer								
Subtotaal 40 t/m 41		377	47	52	118	161			
Saldo uitgaven en opbrengsten		2.951	1.032	1.324	870	-279			
Kasstroom				2.356	3.226	2.948			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		2.549	tekort						

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

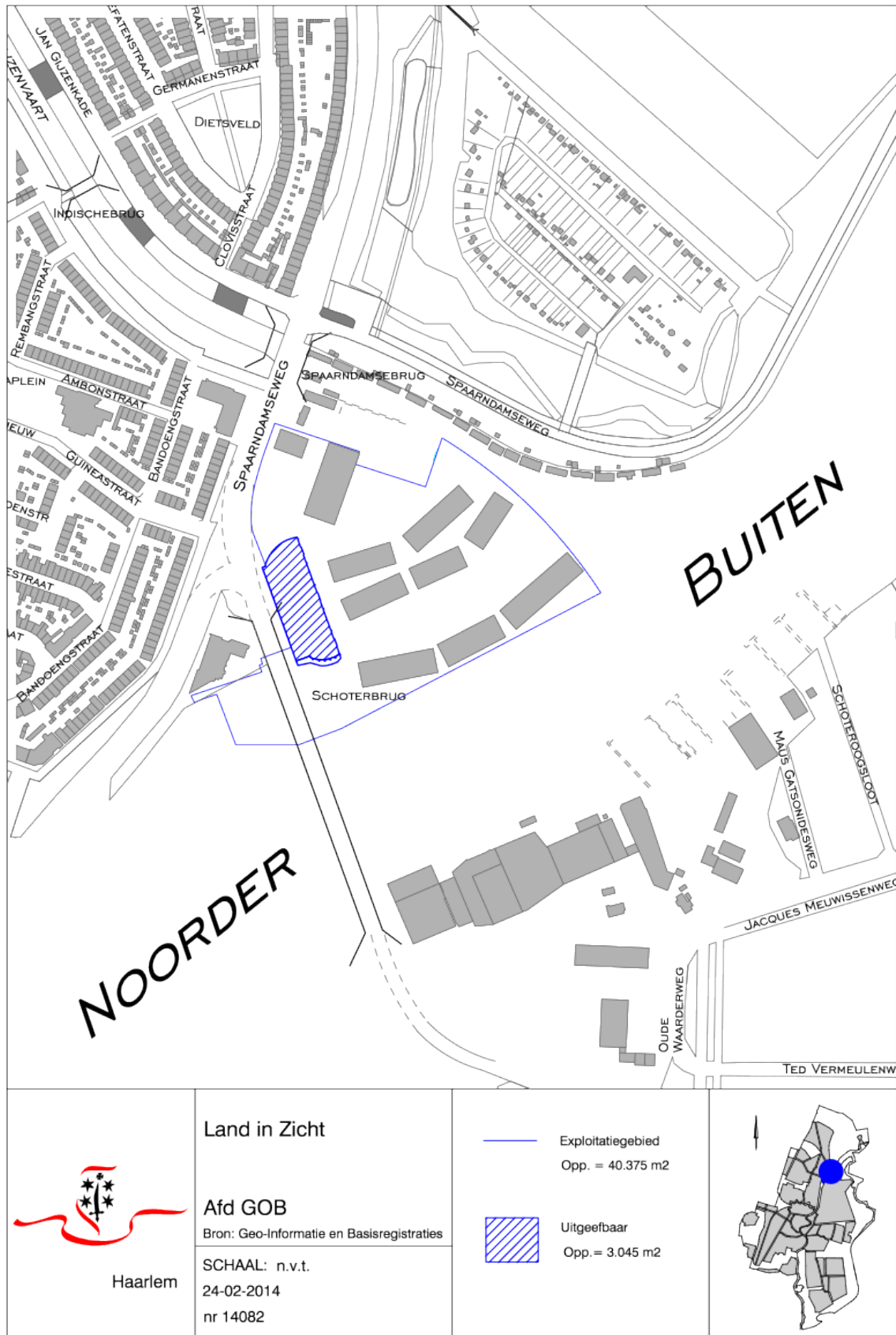
Project: 157 Badmintonpad

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	2.504	2.508	2.558	2.528	2.513
VTU	998	999	999	999	999
overige kosten	2.419	2.349	2.476	2.526	2.329
subtotaal	5.921	5.856	6.033	6.053	5.841
grondopbrengsten	-2.860	-2.860	-2.860	-2.860	-2.810
overige inkomsten	-459	-460	-460	-460	-457
subtotaal	-3.319	-3.320	-3.320	-3.320	-3.267
exploitatiesaldo	250	141	307	261	377
eindresultaat EW	2.852	2.677	3.020	2.994	2.951
eindresultaat CW				2.586	2.549
eindjaar project	2013	2014	2015	2015	2016

[Terug naar de inhoudsopgave](#)



6.4 Complex 160: Land in Zicht



Land in Zicht

Ruimtelijke analyse

Het project Schoterbrug en Landinzicht is in 2003 geïnitieerd en had twee doelen: de aanleg van de Schoterbrug en de aanleg een nieuwe stadshaven plus het bouwrijp maken en verkopen van grond ten behoeve van woningbouw en aanleg van de omliggende openbare ruimte.

Om het bovengenoemde te kunnen realiseren, moesten er 7 functies verplaatst worden (waaronder de reddingsbrigade en de Haarlemse Jacht Club/HJC.). Er is destijds geen voorstel aan de raad gedaan om een grondexploitatie te openen omdat alle lasten gedekt werden vanuit het IP (regel 67.40).

Een deel van het programma is inmiddels gerealiseerd.

In de grondexploitatie is een woningbouwprogramma opgenomen bestaande uit 105 appartementen en 3 waterwoningen.

Status van het project

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat regelgeving voor de jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsstukken van gemeenten en provincies. Het BBV schrijft voor dat de lasten en baten die verband houden met de exploitatie van grond in een grondexploitatie verantwoord dienen te worden. Voor het nog te realiseren deel van het project Landinzicht diende op verzoek van de accountant in 2013 alsnog een grondexploitatie geopend te worden. De raad heeft dit bij vaststelling van de jaarrekening en het jaarverslag 2012 (BIS 2013 231235) bekrachtigd. De grondexploitatie is op 19 december 2013 geopend (raadsbesluit 2013 522811).

De drie waterwoningen zijn inmiddels verkocht (2013).

Het college heeft in maart 2014 een gewijzigde grondprijs vastgesteld op basis van een aangepast woonbouwprogramma (opname sociale woningbouw). Deze wijziging is verwerkt in het de grondexploitatie.

Financieel resultaat

Raadsbesluit dec. 2013 : € 0,892 mln. opbrengst

MPG 2014 : € 1,362 mln. opbrengst

Ten opzichte van de geopende Grex in december 2013 is het positief saldo met een bedrag van € 470.000,- verbeterd. Er bleek onterecht een kostenpost van ca. € 1,3 mln. opgenomen te zijn. De grondopbrengsten zijn op basis van een gewijzigd woningbouwprogramma naar beneden bijgesteld. Er is rekening gehouden met een BTW risico

Risico's

Er zijn risico's van belang in dit project.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Eengezinswoningen : 47

Appartementen : 135

Bijdrage aan stedelijke programma's

De ontwikkeling van het project Land in Zicht draagt bij tot het Programma Stadsvernieuwing en Leefbaarheid.

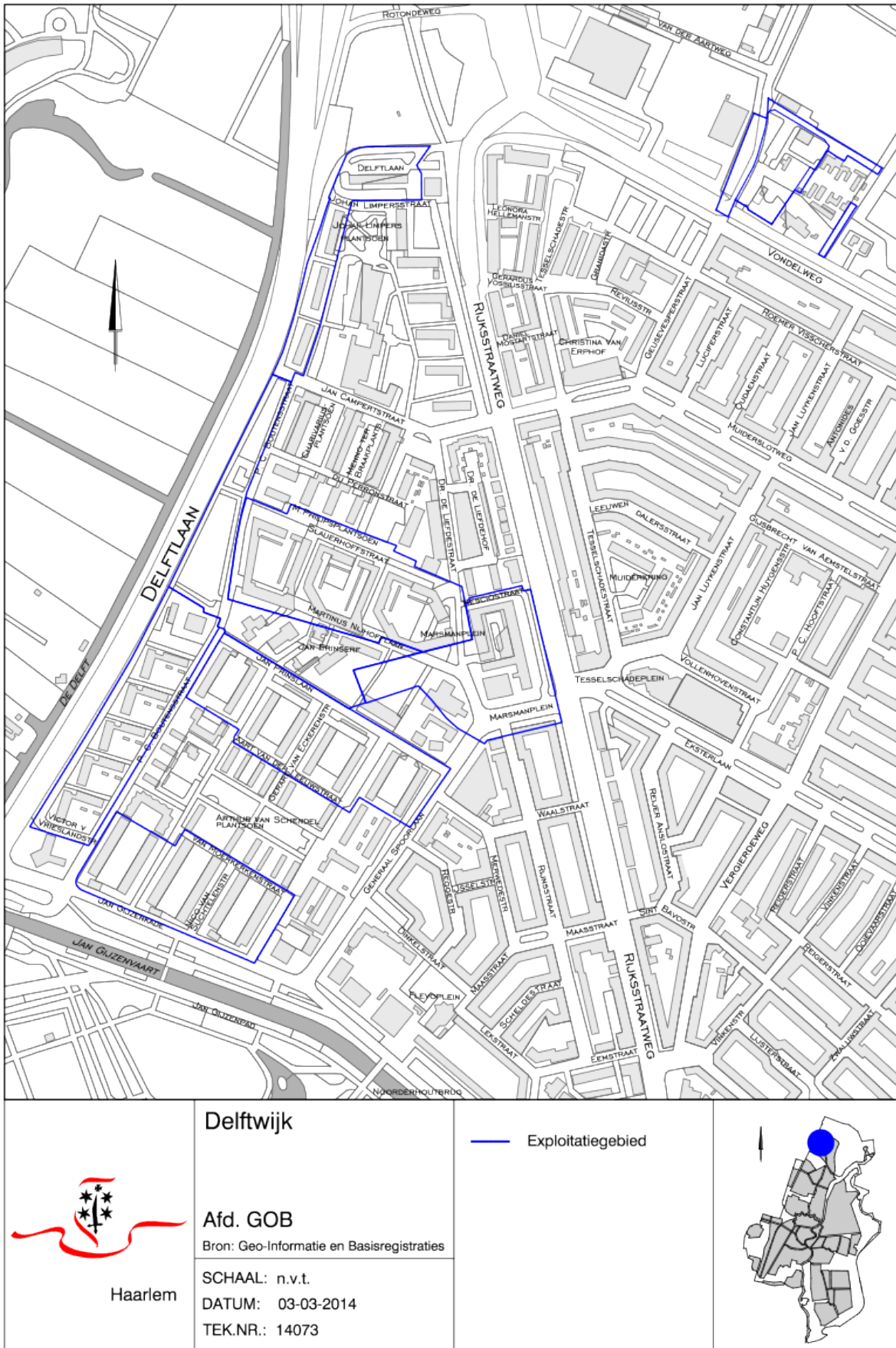
Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals wals@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.	Toelichting
Jaarrekening 2012			2013 231235	Vaststelling noodzaak openen grondexploitatie
Open grondexploitatie Land in Zicht			2013 522811	
Aanpassing verkoopovereenkomst Land in Zicht			2014 48552	

Complexnr: 160 Land in Zicht		Loopjaar GrEx 2014							
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie 01-01-2011							
bedragen x € 1.000		per 2014	31-12-2013						
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN									
1	Verwerving	893	893						
8	VTU, Planontwikkeling	375	129	246					
14	Overige uitgaven	1.461	378	1.083					
Subtotaal 1 t/m 14		2.729	1.400	1.329					
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-4.112	-431	-3.681					
30	Overige opbrengsten	-137	-102	-35					
Subtotaal 21 t/m 30		-4.249	-533	-3.716					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-1.520	867	-2.387					
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	90	45	46					
41	Tijdelijk beheer								
Subtotaal 40 t/m 41		90	45	46					
Saldo uitgaven en opbrengsten		-1.430	911	-2.341					
Kasstroom				-1.430	-1.430				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-1.362	opbrengst						

6.5 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 1.050 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 eindjaar 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) deelexploitaties. In het MPG 2014 worden zowel de optelling als de deelexploitaties weergegeven.

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

Binnen de overige deelexploitaties 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 deelexploitatie heeft per 1 januari 2008 een dusdanige bijdrage vanuit de exploitatie Delftwijk Programma ontvangen, dat het eindresultaat van de deelexploitatie nul is. Uitzondering hierop is het wijkpark waarover specifieke afspraken zijn gemaakt. Op deze wijze wordt aan de projectleiders 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 deelexploitaties

Complex 130: Delftwijk Programma

Delftwijk Programma is het administratieve complex waarmee de verevening wordt uitgevoerd.

Complex 131: Delftlaan Noord

Dit project is afgerond. De grondexploitatie wordt in 2014 gesloten. De bijdragen en kosten inzake de aanleg van het gescheiden riool in de PC Boutenstraat worden ondergebracht in het IP.

Complex 132: Slauerhoffstraat

Dit project wordt in 2014 afgerond. De grondexploitatie wordt in 2014 gesloten.

Complex 133: Marsmanplein

Dit project is grotendeels afgerond. In 2014 en 2015 wordt nog gewerkt aan de aanleg van omringend openbaar gebied (o.a. herinrichting van een kruispunt).

Complex 134: Wijkpark

De aanleg van het wijkpark is bijna klaar. In 2014 en 2015 wordt nog gewerkt aan de aanleg van het omringend openbaar gebied.

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

De veranderende woningmarkt indachtig kijken de corporaties kritisch naar hun plannen voor de bovengenoemde projecten in Delftwijk Zuid 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 uitgevoerd worden in groot onderhoud plus, voor dit project wordt geen grondexploitatie geopend. Het programma van Delftlaan Zuid en Aart van der Leeuwstraat wordt van overwegend appartementen omgebogen naar grotendeels grondgebonden woningen. De planwijzigingen en bijbehorende financiële consequenties worden in een aanvulling op de afgesloten samenwerkingsovereenkomst in 2014 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

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

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.

MPG 2013: € 0,876 mln. opbrengst
MPG 2014: € 0,171 mln. opbrengst

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals walsh@haarlem.nl

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.5.1 Complex 130: Delftwijk Programma

De deexploitatie Delftwijk programma is een van de acht deexploitaties binnen Delftwijk. In deze exploitatie worden onder andere de bijdragen van de corporaties verwerkt zoals deze zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Delftwijk 2020. Daarnaast worden in deze exploitatie diverse subsidiebijdragen voor Delftwijk verantwoord. Bovengenoemde inkomsten hangen samen met de overkoepelende prestaties die in geheel Delftwijk worden behaald en zijn niet specifiek aan een project toe te rekenen.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 8,478 mln opbrengst

MPG 2014: € 6,746 mln opbrengst

Financiële wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van 2013 zijn de volgende:

- Er zijn fiscale risico's voor diverse grondexploitaties geraamd.
- Er is een aanvullende kostenpost voor bouwwerkzaamheden aan Jeu de Boulehal Puk in Van der Aart sportpark geraamd.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals wals@haarlem.nl

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 2014 vernieuwing Delftwijk 2020 (Delftwijk Paraplu)			2011 97171	

Complexnr: 130 Delftwijk Programma		Loopjaar GrEx 2014							
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie 1-1-2005							
bedragen x € 1.000		per 2020	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Vererving	1.488	901		587				
4	Bodemsanering	252			252				
7	Woonrijpmaken	100		100					
8	VTU, Planontwikkeling	2.581	1.702	176	135	138	140	143	73
10	Dotatie I.S.V.	30	30						
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	12.146	8.756		3.390				
14	Overige uitgaven	2.432	808	1.202	72	72	67	67	67
Subtotaal 1 t/m 14		19.029	12.197	1.477	4.435	210	208	210	140
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-3.443	-3.443						
26	Bijdrage Gemeente	-7.201	-2.889		-2.615	-636	-1.061		
27	Bijdrage Provincie	-990	-990						
28	Bijdrage Rijk	-5.089	-5.089						
29	Bijdrage derden	-6.162	-2.706		-3.455				
30	Overige opbrengsten	-1.058	-1.058						
Subtotaal 21 t/m 30		-23.942	-16.175		-6.070	-636	-1.061		
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-4.913	-3.977	1.477	-1.635	-426	-853	210	140
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	-4.517	-1.937	-299	-240	-334	-372	-433	-444
41	Tijdelijk beheer	-63	-63						
Subtotaal 40 t/m 41		-4.580	-1.999	-299	-240	-334	-372	-433	-444
Saldo uitgaven en opbrengsten		-9.492	-5.977	1.179	-1.875	-760	-1.225	-223	-304
Kasstroom				-4.798	-6.673	-7.433	-8.658	-8.880	-9.185
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-6.746	opbrengst						

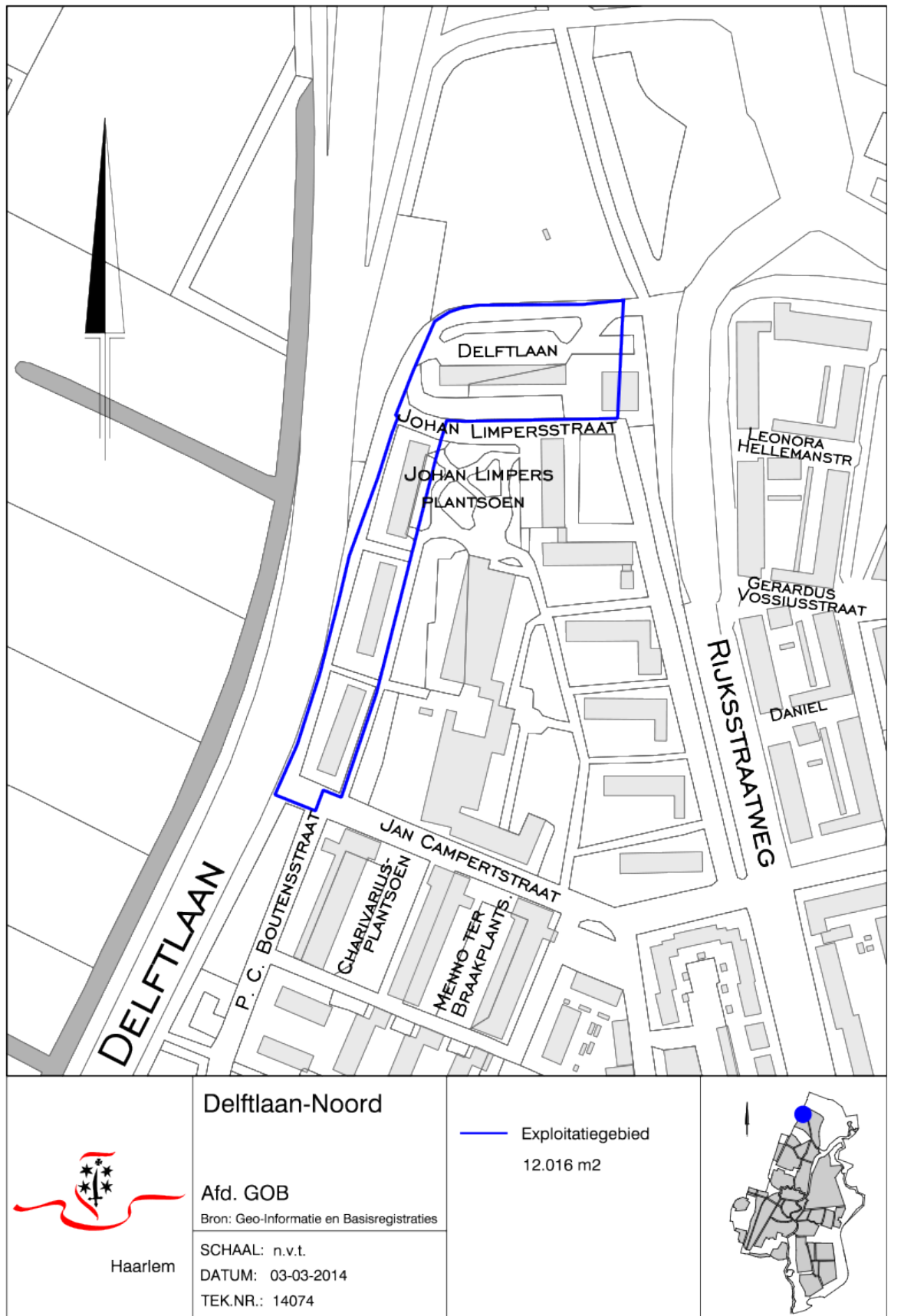
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst

Project: 130 Delftwijk Programma

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	2.273	2.177	1.176	1.073	352
VTU	2.568	2.636	2.585	2.589	2.581
overige kosten	14.506	15.968	17.557	15.080	16.096
subtotaal	19.347	20.781	21.318	18.742	19.029
grondopbrengsten	-1.343	-2.814	-3.443	-3.443	-3.443
overige inkomsten	-25.842	-25.783	-24.973	-22.195	-20.499
subtotaal	-27.185	-28.597	-28.416	-25.638	-23.942
exploitatie saldo	-3.525	-6.180	-5.314	-5.630	-4.580
eindresultaat EW	-11.363	-13.996	-12.412	-12.526	-9.492
eindresultaat CW				-8.478	-6.746
eindjaar project	2017	2020	2020	2020	2020

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.5.2 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 etage woningen. 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 leef kwaliteit in Delftwijk.

Status van het project

De bouw is gestart in 2011 en is in twee fasen uitgevoerd. Medio 2012 werden de drie zuidelijke blokken en de buitenruimte opgeleverd. Half december 2012 werden de drie noordelijke blokken opgeleverd. De aanleg van de buitenruimte met speelgelegenheid is in 2013 afgerond, waarmee het project thans klaar is. De grondexploitatie wordt in 2014 gesloten. Het saldo van de boekwaarde wordt naar de grondexploitatie Delftwijk Programma gebracht.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,022 mln opbrengst

MPG 2014: € 0,382 mln opbrengst

Risico's

nvt

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 PréWonen, Ymere en ElanWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals walsh@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		Loopjaar GrEx	2014
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2005
bedragen x € 1.000		per 2013	31-12-2013
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde
			2014
6	Bouwrijpmaken	351	351
7	Woonrijpmaken	979	979
8	VTU, Planontwikkeling	887	887
Subtotaal 1 t/m 14		2.218	2.218
OPBRENGSTEN			
30	Overige opbrengsten	-2.599	-2.599
Subtotaal 21 t/m 30		-2.599	-2.599
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			
		-382	-382
EXPLOITATIE			
40	Rente vreemd vermogen		
41	Tijdelijk beheer		
Subtotaal 40 t/m 41			
Saldo uitgaven en opbrengsten			
		-382	-382
Kasstroom			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-382	opbrengst

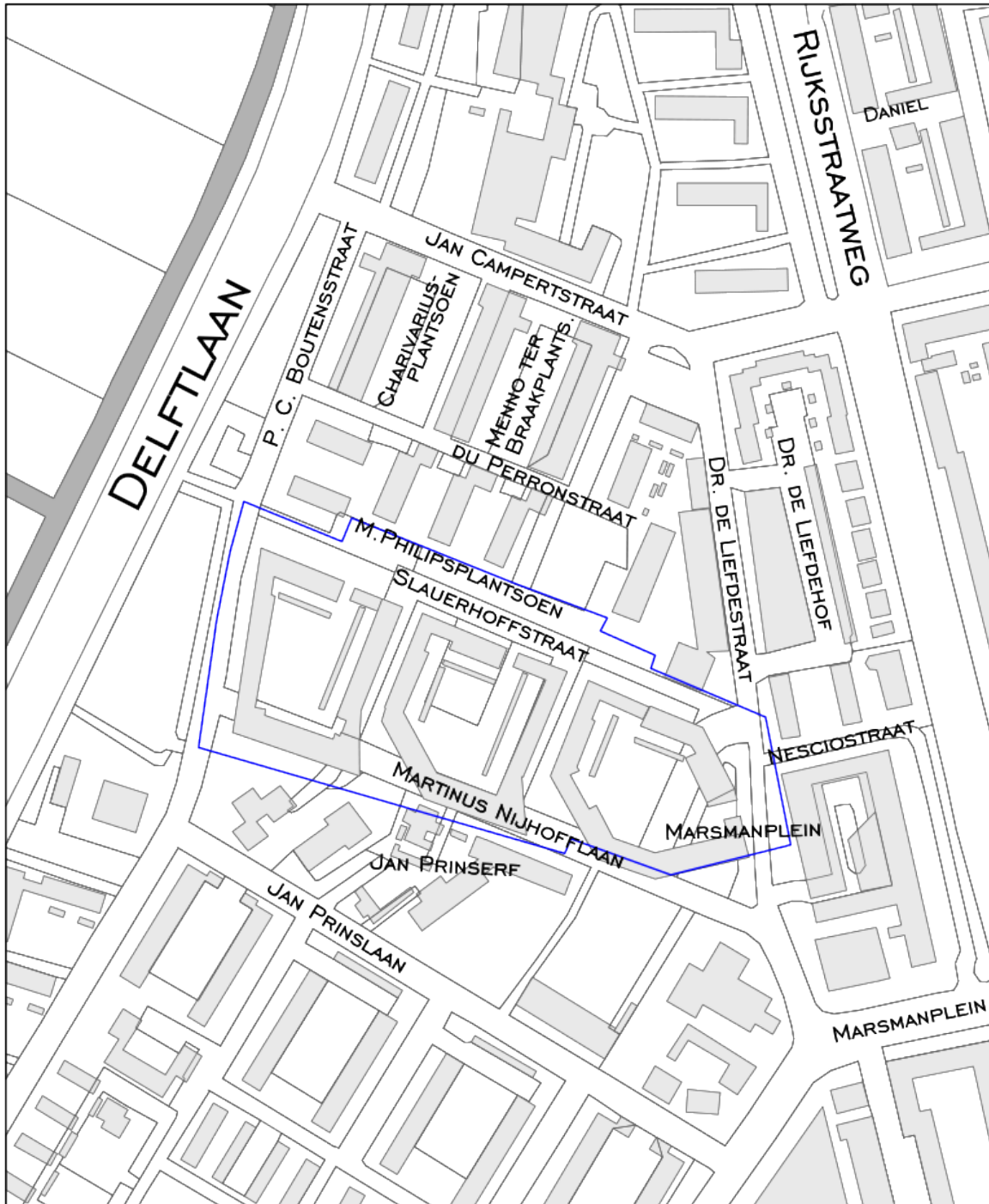
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst

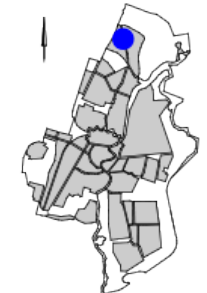
Project: 131 A Delftlaan Noord

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	1.711	1.711	1.716	1.644	1.331
VTU	797	787	787	871	887
overige kosten					
subtotaal	2.508	2.498	2.503	2.515	2.218
grondopbrengsten					
overige inkomsten	-2.351	-2.351	-2.551	-2.551	-2.599
subtotaal	-2.351	-2.351	-2.551	-2.551	-2.599
exploitatie saldo	49	41	26		0
eindresultaat EW	206	188	-23	-36	-382
eindresultaat CW				-35	-382
eindjaar project	2012	2012	2012	2013	2014

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.5.3 Complex 132: Slauerhoffstraat



 Haarlem	Slauerhoffstraat Afd. GOB Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties SCHAAL: n.v.t. DATUM: 21-01-2014 TEK.NR.: 13008	— Exploitatiegebied +/- 27.000 m²	
--	---	---	---

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. De grondexploitatie wordt in 2014 gesloten. Het saldo van de boekwaarde wordt naar de grondexploitatie Delftwijk Programma gebracht.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,121 mln tekort

MPG 2014: € 0,108 mln tekort

Risico's

nvt

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 PréWonen, Ymere en ElanWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals walsh@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		Loopjaar GrEx	2014
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2005
bedragen x € 1.000		per 2013	31-12-2013
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde
			2014
1	Verwerving	7	7
6	Bouwrijpmaken	573	573
7	Woonrijpmaken	681	681
8	VTU, Planontwikkeling	984	984
Subtotaal 1 t/m 14		2.246	2.246
OPBRENGSTEN			
26	Bijdrage Gemeente	-525	-525
30	Overige opbrengsten	-1.741	-1.741
Subtotaal 21 t/m 30		-2.266	-2.266
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-21	-21
EXPLOITATIE			
40	Rente vreemd vermogen	118	118
41	Tijdelijk beheer	11	11
Subtotaal 40 t/m 41		129	129
Saldo uitgaven en opbrengsten		108	108
Kasstroom			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		108	tekort

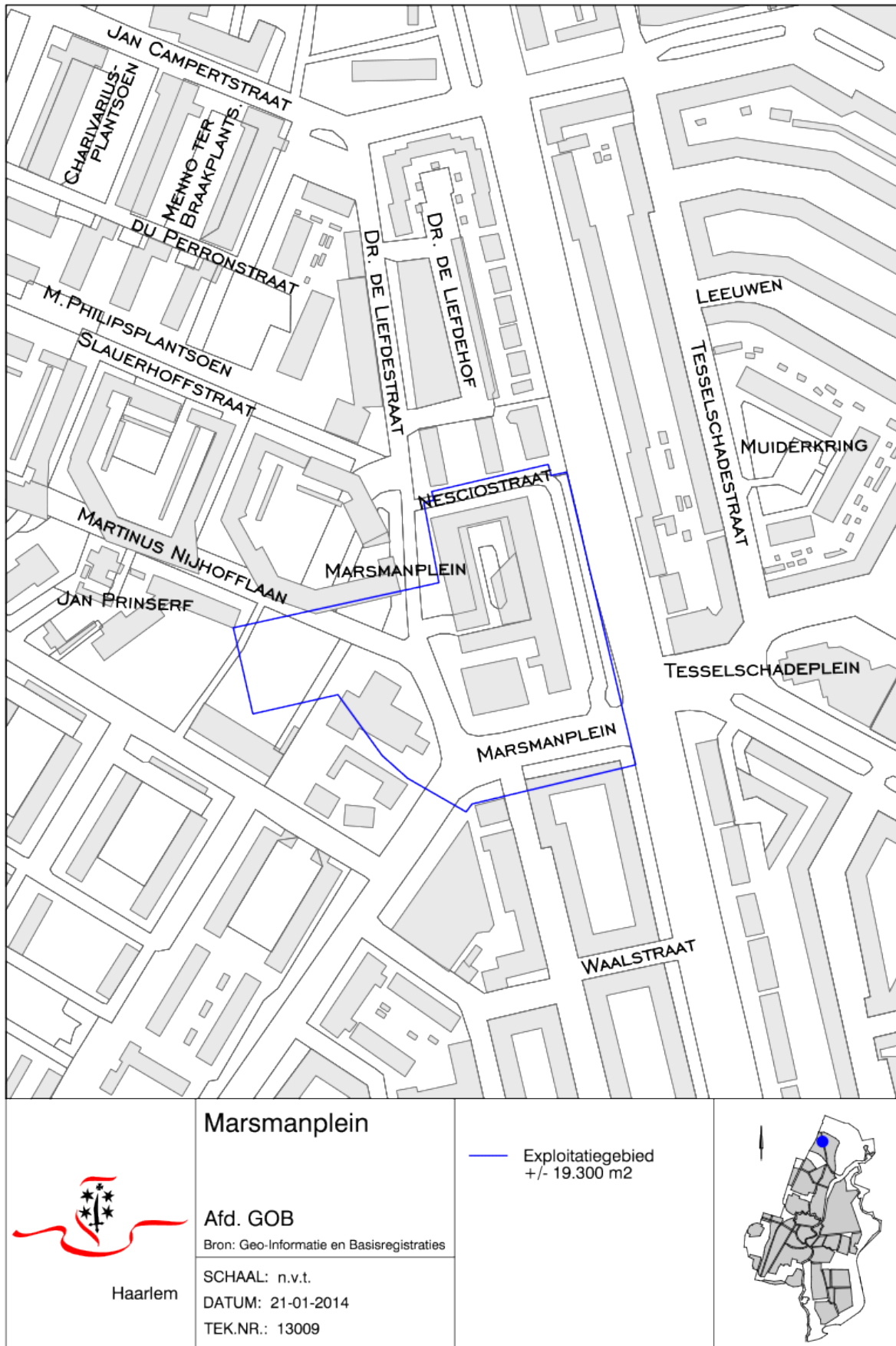
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst

Project: Delftlaan Zuid

Jaarverslag	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	1.897	1.888
VTU	600	591
overige kosten		
subtotaal	2.497	2.479
grondopbrengsten		
overige inkomsten	-1.492	-1.492
subtotaal	-1.492	-1.492
exploitatie saldo	-67	-68
eindresultaat EW	938	919
eindresultaat CW	735	756
eindjaar project	2017	2017

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.5.4 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 zijn de appartementen en commerciële ruimten in Van Delftwijk opgeleverd. Tevens is de openbare ruimte (inclusief het plein) in 2013 opgeleverd en zijn de laatste werkzaamheden aan de parkeergarage afgerond. In 2014 en 2015 wordt nog gewerkt aan de aanleg van het omringend openbaar gebied, waaronder de herinrichting van een kruispunt.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 0,257 mln opbrengst

MPG 2014: € 0,371 mln opbrengst

Risico's

nvt

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 is een nieuw winkelcentrum voor het noordelijk deel van Haarlem Noord gerealiseerd plus een openbaar plein met horecapagelegenheid dat kan dienen als ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers van het winkelcentrum.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals walsh@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht en kredietaanvraag Marsmanplein	Initiatiefase	22/2005	2005 240183
Kredietaanvraag ontwerpfase winkelcentrum Marsmanplein	Ontwerpfase	256/2005	2005 240199
Ontwerp- en voorbereidingsfase	Voorbereidingsfase	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		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	1-1-2005						
bedragen x € 1.000		per 2015	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Verwerving	2.347	2.347						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	15	15						
6	Bouwrijpmaken	622	622						
7	Woonrijpmaken	4.175	3.802	62	311				
8	VTU, Planontwikkeling	1.586	1.489	98					
12	Bijdrage andere grondexploitatie(s)	60	60						
Subtotaal 1 t/m 14		8.806	8.335	160	311				
OPBRENGSTEN									
24	Uitgifte voorzieningen	-2.869	-2.869						
26	Bijdrage Gemeente	-85	-35		-50				
28	Bijdrage Rijk	-400	-400						
30	Overige opbrengsten	-6.236	-6.236						
Subtotaal 21 t/m 30		-9.591	-9.541		-50				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-785	-1.206	160	261				
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	334	404	-38	-32				
41	Tijdelijk beheer	42	42						
Subtotaal 40 t/m 41		375	445	-38	-32				
Saldo uitgaven en opbrengsten		-409	-761	122	229				
Kasstroom				-639	-409				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-371 opbrengst							

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

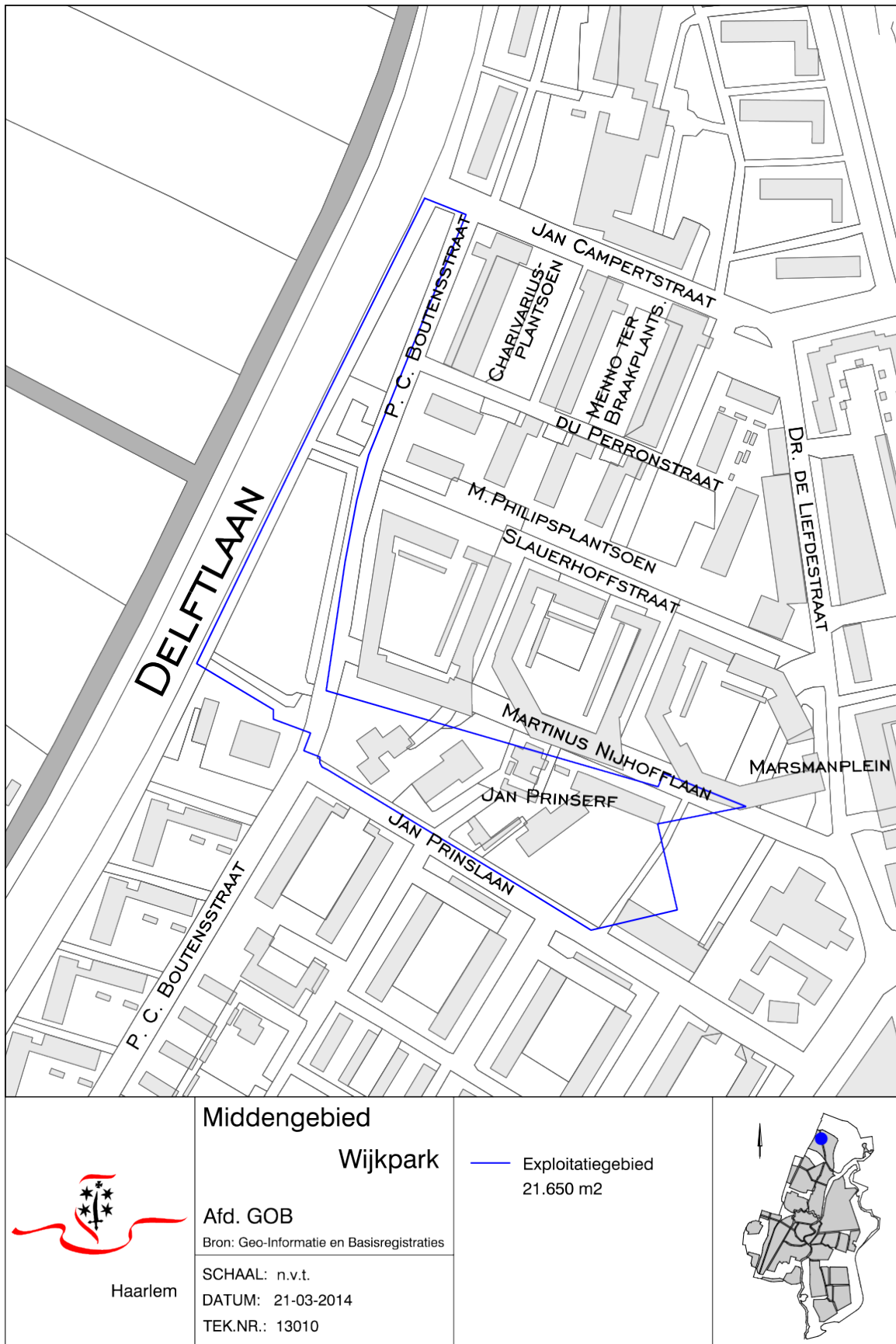
Project: 133 Marsmanplein

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	851	4.329	4.496	4.464	4.813
VTU	1.241	1.430	1.556	1.556	1.587
overige kosten	2.406	2.406	2.422	2.406	2.406
subtotaal	4.498	8.165	8.474	8.426	8.806
grondopbrengsten	-916	-413	-2.869	-2.869	-2.869
overige inkomsten	-3.779	-8.491	-6.346	-6.273	-6.722
subtotaal	-4.695	-8.904	-9.215	-9.142	-9.591
exploitatie saldo	517	493	478	445	375
eindresultaat EW	320	-246	-263	-270	-409
eindresultaat CW				-257	-371
eindjaar project	2012	2013	2013	2013	2015



[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.5.5 Complex 134: Wijkpark



Wijkpark

Ruimtelijke analyse

Gelegen naast het Marsmanplein, centraal in Delftwijk, is 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 jeu de boules vereniging PUK, de woonwagens en de Hartenkampgroep. In 2011 verliet SIG haar locatie aan de Marinus Nijhofflaan en begin 2013 is de Daaf Gelukschool verhuisd naar het Plesmanplein. De naam van het nieuwe park, het 'Simon Vastdijkpark' is door het college gekozen op basis van een prijsvraag die is uitgezet bij omwonenden.

Status van het project

De aanleg van het park is in 2013 grotendeels afgerond. In 2014 en 2015 wordt nog gewerkt aan de aanleg van het omringende openbaar gebied.

Financieel resultaat

MPG 2013: € 6,727 mln tekort

MGP 2014: € 6,161 mln tekort

Risico's

nvt

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

H. Wals walsh@haarlem.nl

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht Wijkpark Delftwijk	Initiatieffase	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 Grondexploitatie per 1 januari 2014		Loopjaar GrEx 2014 Start exploitatie 1-1-2004							
bedragen x € 1.000		per 2015	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Verwerving	1.001	1.001						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	257	257						
6	Bouwrijpmaken	217	217						
7	Woonrijpmaken	1.550	916	316	318				
8	VTU, Planontwikkeling	1.877	1.732	103	42				
14	Overige uitgaven	2.080	2.080						
Subtotaal 1 t/m 14		6.981	6.202	419	360				
OPBRENGSTEN									
21	Uitgifte woningbouw	-398	-398						
26	Bijdrage Gemeente	-927	-917	-10					
29	Bijdrage derden	-44	-44						
30	Overige opbrengsten	-92	-92						
Subtotaal 21 t/m 30		-1.461	-1.451	-10					
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		5.520	4.751	409	360				
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	1.268	689	272	306				
41	Tijdelijk beheer	5	5						
Subtotaal 40 t/m 41		1.273	694	272	306				
Saldo uitgaven en opbrengsten		6.793	5.445	681	666				
Kasstroom				6.127	6.793				
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		6.161	tekort						

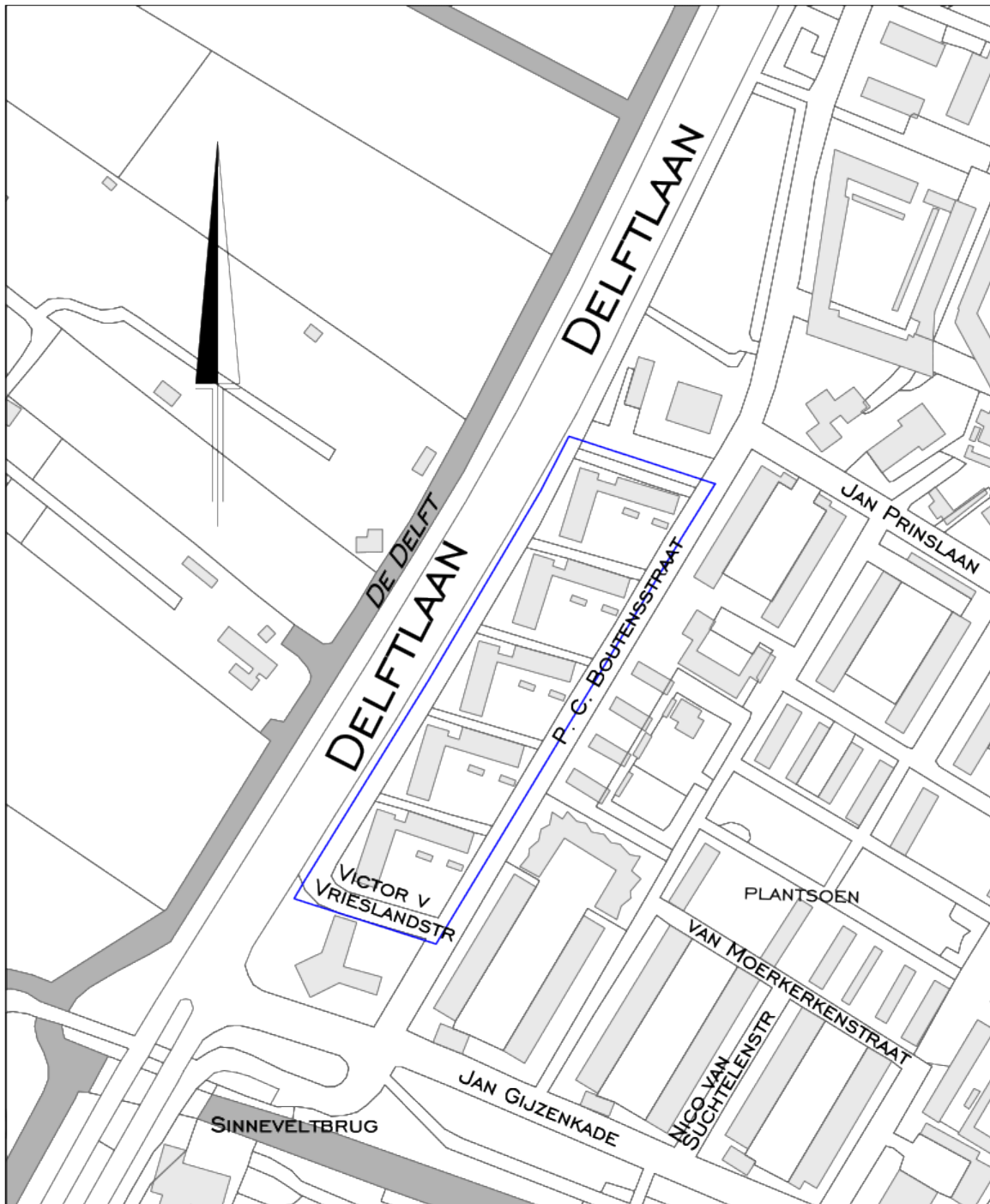
MPG in vogelvucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst

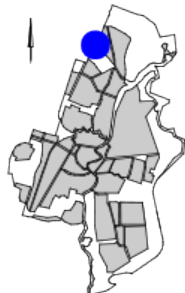
Project: 134 Wijkpark, Middengebied

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	2.720	2.748	1.994	2.180	2.023
VTU	1.405	1.531	1.531	1.733	1.877
overige kosten	3.552	3.479	3.478	3.092	3.081
subtotaal	7.677	7.758	7.003	7.005	6.981
grondopbrengsten	-379	-379	-379	-379	-398
overige inkomsten	-92	-99	-99	-269	-1.063
subtotaal	-471	-478	-478	-648	-1.461
exploitatiesaldo	1.033	871	798	1.059	1.273
eindresultaat EW	8.239	8.151	7.323	7.417	6.793
eindresultaat CW				6.727	6.161
eindjaar project	2013	2013	2013	2014	2015

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.5.6 Complex 136: Delftlaan-Zuid



 Haarlem	Delftlaan - Zuid Afd. GOB Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties SCHAAL: n.v.t. DATUM: 03-03-2014 TEK.NR.: 14075	— Exploitatiegebied Opp : = +/- 16.099 m²	
--	---	--	---

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 hierin veranderingen 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 aangepast aan het voorgenomen gewijzigde programma.

Status van het project

Initiatieffase	:	gestart
Projectopdracht	:	circa 2014
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

MPG 2013: € 0,735 mln tekort

MPG 2014: € 0,756 mln tekort

Risico's

- De grondexploitatie is aangepast aan de gewijzigde programma. Het komende jaar moet blijken of 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 winkelcentrum en park. Omdat de plannen worden gewijzigd is het definitieve aantal woningen thans nog onbekend.

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 PréWonen, Ymere en ElanWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals walsh@haarlem.nl

Complexnr: 136 Delftlaan Zuid		Loopjaar GrEx	2014						
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	1-1-2005						
bedragen x € 1.000		per 2017	31-12-2013						
INVESTERINGSUITGAVEN		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
6	Bouwrijpmaken	391			391				
7	Woonrijpmaken	1.497					1.497		
8	VTU, Planontwikkeling	591		143	146	149	152		
Subtotaal 1 t/m 14		2.479		143	537	149	1.649		
OPBRENGSTEN									
30	Overige opbrengsten	-1.492			-1.492				
Subtotaal 21 t/m 30		-1.492			-1.492				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN									
		987		143	-954	149	1.649		
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	-68			7	-40	-35		
41	Tijdelijk beheer								
Subtotaal 40 t/m 41		-68			7	-40	-35		
Saldo uitgaven en opbrengsten									
		919		143	-947	109	1.614		
Kasstroom									
				143	-804	-695	919		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		756	tekort						

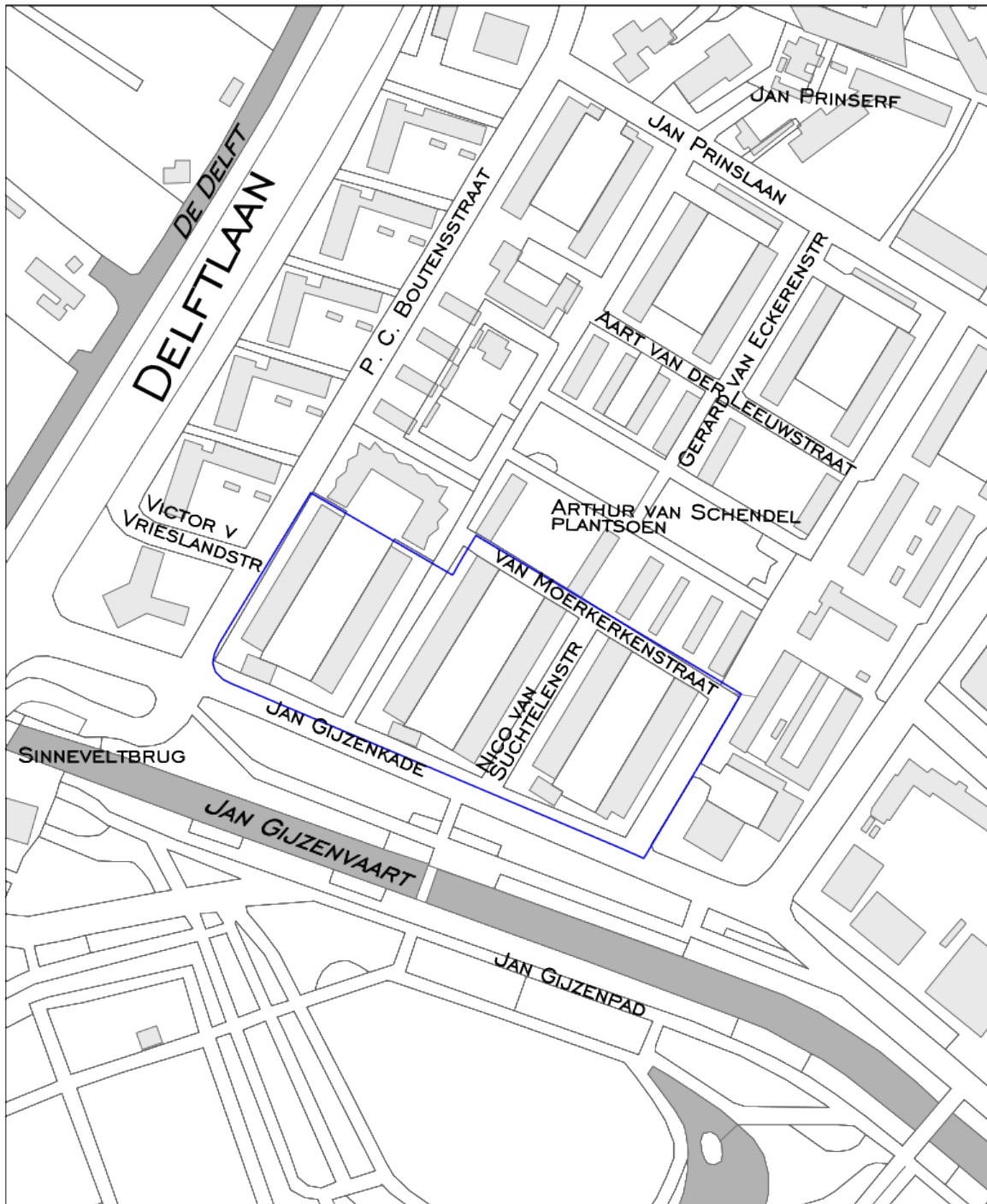
MPG in vogelvlucht: overzicht van de projectwaarden per jaarverslag bedragen x € 1.000 op eindwaarde, negatief = opbrengst

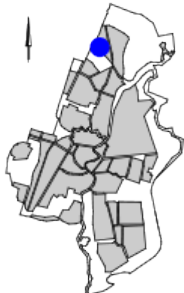
Project: 091 DSK

Jaarverslag	MPG 2010	MPG 2011	MPG 2012	MPG 2013	MPG 2014
Civiele kosten	3.627	3.582	3.286	3.221	3.307
VTU	1.822	1.604	1.654	1.682	1.770
overige kosten	2.442	3.637	3.621	3.523	3.487
subtotaal	7.891	8.823	8.561	8.426	8.564
grondopbrengsten	-8.148	-8.355	-7.705	-8.339	-8.366
overige inkomsten	-8	-52	-785	-79	-85
subtotaal	-8.156	-8.407	-8.490	-8.418	-8.451
exploitatiesaldo	-493	-721	-914	-979	-1.070
eindresultaat EW	-758	-305	-843	-971	-957
eindresultaat CW				-761	-750
eindjaar project	2015	2017	2017	2017	2018

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.5.7 Complex 137: van Moerkerkenstraat



 Haarlem	Van Moerkerkenstraat Afd. GOB Bron: Geo-Informatie en Basisregistraties SCHAAL: n.v.t. DATUM: 21-01-2014 TEK.NR.: 13012	— Exploitatiegebied	
--	---	----------------------------	---

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. Voor het complex Van Moerkerkenstraat heeft Pré Wonen besloten dat sloop/nieuwbouw niet voor 2020 zal plaatsvinden. Voor dit complex wordt groot onderhoud plus uitgevoerd.

Deze wijziging in de planvorming is verwerkt in de grondexploitaties van Delftwijk .

Status van het project

Project verval

Financieel resultaat

Het project verval.

Risico's

nvt

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

nvt

Bijdrage aan stedelijke programma's

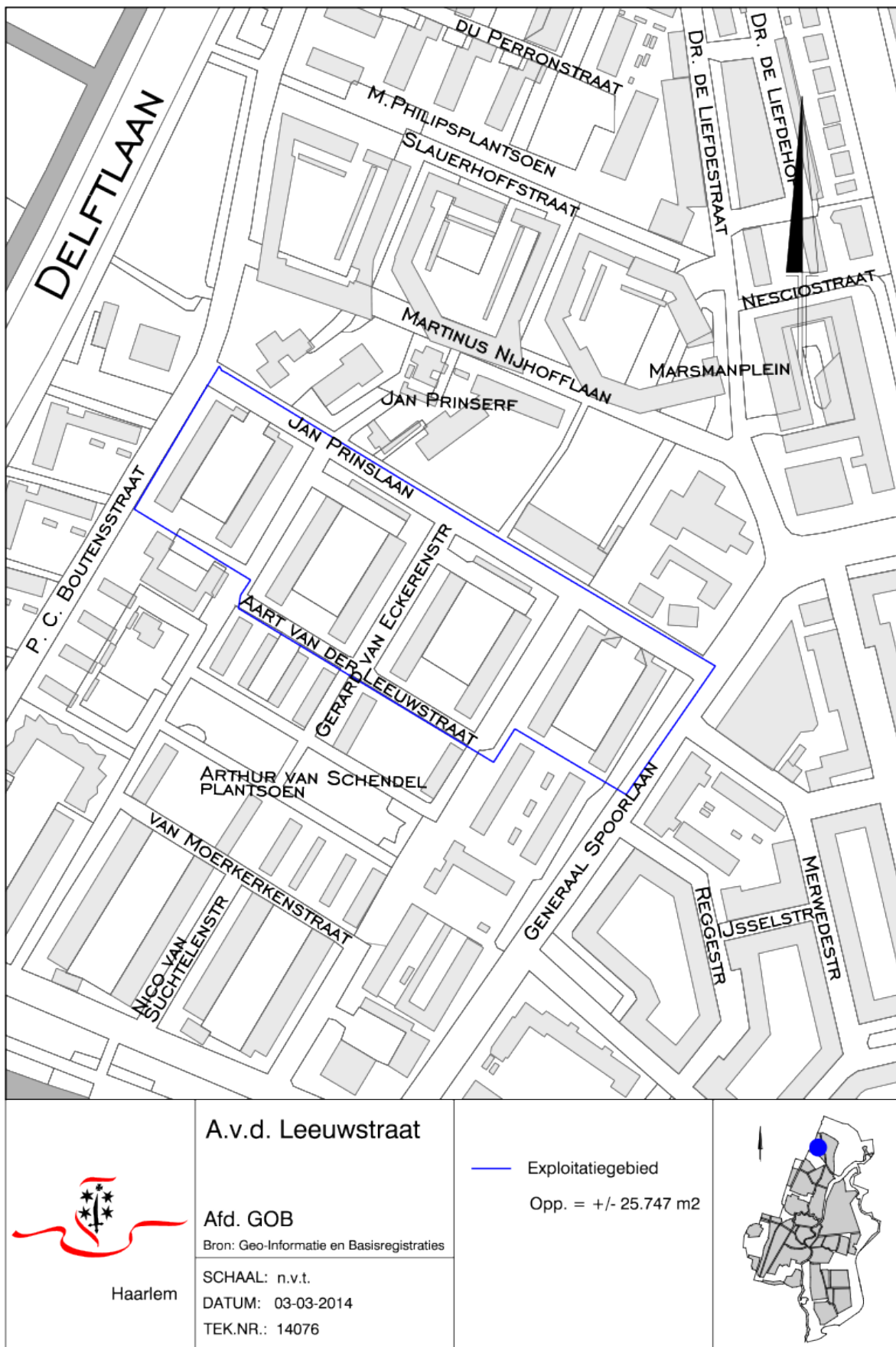
Het deelproject Van Moerkerkenstraat is onderdeel van de vernieuwing van Delftwijk. De ambities voor Delftwijk zijn vastgelegd in de Toekomstvisie Delftwijk 2020. Eind 2004 hebben de gemeente Haarlem en de Haarlemse corporaties Pré Wonen, Ymere en ElanWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten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

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals walsh@haarlem.nl

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

6.5.8 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 hierin veranderingen 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 aangepast aan de voorgenomen planwijziging.

Status van het project

Initiatieffase	:	gestart
Projectopdracht	:	circa 2014
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

MPG 2013: € 0,276 mln tekort

MPG 2014: € 0,276 mln tekort

Risico's

- De grondexploitatie is aangepast aan de 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 winkelcentrum en park. Omdat de plannen worden gewijzigd is het definitieve aantal woningen thans nog onbekend.

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 ElanWonen een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit de Toekomstvisie.

Ambtelijke opdrachtgever en/of contactpersoon

H. Wals walsh@haarlem.nl

Complexnr: 138 A. van der Leeuwstraat		Loopjaar GrEx 2014							
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie 1-1-2005							
bedragen x € 1.000		per 2017	31-12-2013						
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INVESTERINGSUITGAVEN									
6	Bouwrijpmaken	330			330				
7	Woonrijpmaken	1.441				530	910		
8	VTU, Planontwikkeling	555		135	137	140	143		
Subtotaal 1 t/m 14		2.325		135	467	670	1.053		
OPBRENGSTEN									
30	Overige opbrengsten	-1.898			-1.898				
Subtotaal 21 t/m 30		-1.898			-1.898				
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		427		135	-1.431	670	1.053		
EXPLOITATIE									
40	Rente vreemd vermogen	-92			7	-64	-34		
41	Tijdelijk beheer								
Subtotaal 40 t/m 41		-92			7	-64	-34		
Saldo uitgaven en opbrengsten		335		135	-1.424	606	1.019		
Kasstroom				135	-1.290	-684	335		
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		276	tekort						

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

- **Haalbaarheidsanalyse:** inschatting van de mogelijke kosten en opbrengsten van een bepaalde locatie.
- **Herziening (herziene grondexploitatie):** een nieuwe grondexploitatie voor een operationeel plan. De opbouw van een herziening is identiek aan die van een grondexploitatie, maar met toevoeging van het hoofdstuk verschillenverklaring.
- **Indexering:** periodische aanpassing van prijzen.
- **Inrichtingsgebied:** het netto exploitatiegebied oftewel het exploitatiegebied minus de planstructuur.
- **Meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG):** het MPG is een inventarisatie en prognose van de resultaten van de lopende grondexploitaties. Het doel hiervan is het geïntegreerd inzichtelijk maken van de financiën, planning, programma's en de mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties.
- **Nominale waarde:** de waarde zonder rekening te houden met de tijdsfactor.
- **Omslagkosten:** de kosten van bovenwijkse voorzieningen. Deze kosten dienen over de diverse plannen of over het gehele grondgebruik verdeeld te worden.
- **Omslagrente:** het interne rentepercentage dat de gemeente jaarlijks vaststelt voor de begroting.
- **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 specifiek ingestelde reserve, waarin alleen de winsten en verliezen uit grondexploitaties wordt verrekend.
- **Residuele waarde (kantoren):** het verschil tussen de economische waarde van de te realiseren functies en de kosten om deze te realiseren.
- **Residuele waarde (woningen):** de grondwaarde die gezien wordt als het residu dat overblijft, nadat van de marktprijs van de woningen, de bouwkosten van die woningen zijn afgetrokken. Het is de maximale prijs die voor de grond betaald kan worden.
- **Risico** (hier worden de projectrisico's bedoeld): dit risico vertaalt zich in te verwachten activiteiten met een bepaalde kans op voorkomen. Het op te nemen bedrag wordt dan bepaald door de kans maal het bedrag van de activiteit. Het betreft hier niet de onvoorziene kosten die bij de uit te voeren werken voorkomen.
- **Risicoanalyse:** het biedt de mogelijkheid om risico's te kwantificeren en posten met de grootste risicobijdrage op te sporen. Dit resulteert in uitspraken over de kansverdeling van het resultaat of de aanbeveling om voor een bepaalde post tot risicobeheersmaatregelen over te gaan.
- **Risicovoorziening:** het geld dat opzij wordt gezet om kosten van verwachte risico's mee op te vangen.
- **Tijdelijk beheer:** de kosten die samenhangen met het tijdelijke beheer en onderhoud van gronden (en opstallen), voordat overgegaan wordt tot het bouwrijp maken van die gronden.
- **Tussentijdse winstneming:** winstneming voordat de exploitatie wordt afgesloten. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat. Dit houdt in, dat op momenten, waarbij met zekerheid kan worden gezegd, dat de genomen winst, geen gevaar oplevert voor de betreffende exploitatieberekening. Dit moet plaatsvinden via een raadsvoorstel.
- **Uitgeefbaar gebied:** het netto inrichtingsgebied oftewel het inrichtingsgebied minus buurtwegen en buurtgroen.
- **Uitgifte:** verkoop van bouwrijpe, uitgeefbare terreinen en/of uitgifte in erfpacht.
- **Verevening:** bijzondere vorm van egalisatie binnen of tussen complexen.

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

Bijlage 2 Overzicht afkortingen

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

[Terug naar de inhoudsopgave](#)