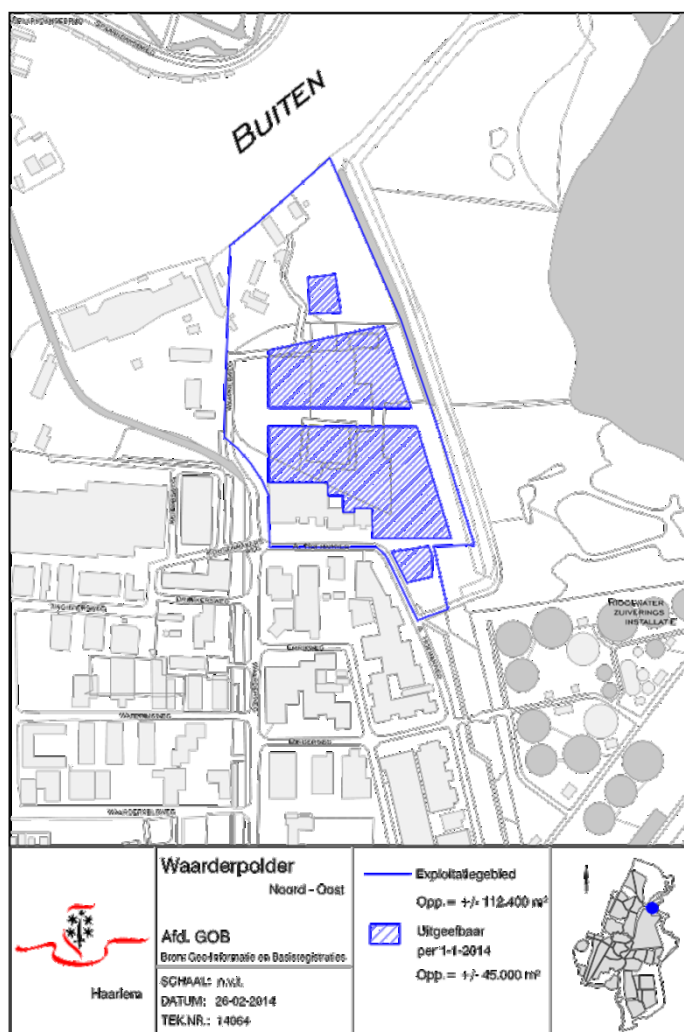


## A Complex Noord Oost nr. 005

Begin 2014 is het project Noordkop afgerond. Daarmee is ca. 4,3 ha. bouwrijpe grond aan het areaal van de Waarderpolder toegevoegd. Het gebied is door de aanleg van de Schoterbrug goed bereikbaar geworden. Dagelijks rijden veel passanten langs de locatie die voor een deel goed in het zicht ligt vanaf de Waarderweg. In het gebied ligt 43.160 m<sup>2</sup> grond klaar voor de verkoop.

De boekwaarde van de gronden bedraagt € 9,6 miljoen (per 1-1-2014). Per m<sup>2</sup> uit te geven terrein is dit € 222,-

De boekwaarde van de gronden is dusdanig hoog dat de verkoopopbrengst niet veel hoger dan de huidige boekwaarde zal liggen. Daarnaast wordt ieder jaar aan de boekwaarde per m<sup>2</sup> rente toegevoegd, ofwel € 11,48 per m<sup>2</sup> in 2014. Door rente over rente wordt dit bedrag ieder jaar hoger. Tijdens Berap 3 werd een verlies voorzien van € 4,7 miljoen prijspeil januari 2014. Voor dit verlies is een voorziening getroffen.



Figuur 1: Exploitatiegebied Waarderpolder Noordkop

Van alle kosten die de gemeente vanuit de grondexploitatie moet betalen (bijvoorbeeld bouw- en woonrijpmaken) heeft een herijking van de ramingen van de nog te maken kosten plaatsgevonden. Een bedrag van ca. € 9 ton kan vrijvallen. Het negatieve saldo op Netto Contante Waarde (NCW) daalt substantieel waarmee ook de verliesvoorziening kan dalen. In januari 2015 is duidelijkheid gekomen over de HIRB subsidie van de provincie die definitief is vastgesteld op € 507.625,-.

Met het afronden van het bouwrijpmaken zullen de komende tijd geen civiel technische kosten gemaakt worden, tenzij er daadwerkelijk verkopen plaatsvinden. Bij verkoop van de kavel zullen de trottoirs en inritten voor de percelen nog moeten worden aangelegd. Deze kosten worden pas gemaakt indien er daadwerkelijk grondopbrengsten zijn. Er wordt sterk ingezet op verkoop om werkgelegenheid aan te trekken en om de boekwaarde van deze grondexploitatie terug te brengen.

## **Bottelier**

In 2011 heeft de provincie heeft een HIRB subsidie beschikbaar gesteld voor het beëindigen van puinbreekactiviteiten van het bedrijf Bottelier op de huidige locatie. In 2014 hebben meerdere gesprekken met Bottelier plaats gevonden om een sluitende business case op te stellen voor een verplaatsing of een gedeeltelijke beëindiging van de activiteiten. Deze gesprekken hebben niet geleidt tot een oplossingsrichting waar zowel Bottelier als de gemeente zich in kunnen vinden. De gemeente staakt haar pogingen om in goed overleg de puinbreekactiviteiten van Bottelier te beëindigen. Van de provinciale subsidie zal geen gebruik worden gemaakt.

## **Biigestelde Grondexploitatie**

|                                         |                             |          |        |            |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
|-----------------------------------------|-----------------------------|----------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|--------|------------------------------|------|
| Complexnr: 005 Waarderpolder, revitalis |                             |          |        |            |        |        |        |        |        |        |      |        | Loopjaar GrEx 2014           |      |
| Grondexploitatie per 1 januari 2014     |                             |          |        |            |        |        |        |        |        |        |      |        | Start exploitatie 01-01-2002 |      |
|                                         |                             | per 2020 |        | 31-12-2013 |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| bedragen x €1000                        |                             | Totaal   |        | Boekwaarde |        | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019 | 2020   | 2021                         | 2022 |
| INVESTERINGSUITGAVEN                    |                             |          |        |            |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| 3                                       | Milieu onderzoek            | 22       | 22     |            |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| 4                                       | Bodemsanering               | 387      | 346    | 42         |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| 6                                       | Bouwrijpmaken               | 5.981    | 5.743  | 239        |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| 7                                       | Woonrijpmaken               | 758      | 156    |            |        |        |        |        |        |        |      | 602    |                              |      |
| 8                                       | VTU, Planontwikkeling       | 3.050    | 2.643  | 149        | 28     | 28     | 28     | 13     | 13     | 150    |      |        |                              |      |
| 14                                      | Overige uitgaven            | 10       | 10     |            |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| Subtotaal 1 t/m 14                      |                             | 10.209   | 8.910  | 440        | 28     | 28     | 28     | 13     | 13     | 752    |      |        |                              |      |
| OPBRENGSTEN                             |                             |          |        |            |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| 23                                      | Uitgifte bedrijventerreinen | -10.973  | -1.067 |            |        |        |        |        |        |        |      | -9.905 |                              |      |
| 27                                      | Bijdrage Provincie          | -508     | -486   | -22        |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| 28                                      | Bijdrage Rijk               | -27      | -27    |            |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| 30                                      | Overige opbrengsten         | 812      | 812    |            |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| Subtotaal 21 t/m 30                     |                             | -10.694  | -767   | -22        |        |        |        |        |        |        |      | -9.905 |                              |      |
| Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN    |                             | -486     | 8.142  | 417        | 28     | 28     | 28     | 13     | 13     | -9.153 |      |        |                              |      |
| EXPLOITATIE                             |                             |          |        |            |        |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |
| 40                                      | Rente vreemd vermogen       | 5.376    | 1.309  | 479        | 524    | 552    | 581    | 612    | 643    | 676    |      |        |                              |      |
| 41                                      | Tijdelijk beheer            | 165      | 128    | 5          | 5      | 5      | 5      | 5      | 6      | 6      |      |        |                              |      |
| Subtotaal 40 t/m 41                     |                             | 5.541    | 1.437  | 484        | 529    | 557    | 586    | 617    | 649    | 682    |      |        |                              |      |
| Saldo uitgaven en opbrengsten           |                             | 5.056    | 9.579  | 901        | 557    | 585    | 614    | 630    | 661    | -8.471 |      |        |                              |      |
| Kasstroom                               |                             |          |        | 10.480     | 11.037 | 11.622 | 12.235 | 12.865 | 13.526 | 5.055  |      |        |                              |      |
| Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014 |                             |          |        | 3.593      | tekort |        |        |        |        |        |      |        |                              |      |

De Raad besluit:

1. De herijkte grondexploitatie vast te stellen;
2. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Noord Oost (Noordkop)' naar 'Waarderpolder Noordkop'.

## B Waarderpolder Noord West nr. 007

Het exploitatiegebied van dit complex bestaat de gehele Noord West kant van de Waarderpolder. De gemeente heeft binnen het exploitatiegebied slechts twee bouwpercelen in eigendom met een totaaloppervlak van ca. 2,4 ha. De eerste kavel van ca. 2 ha. is het Waarderveld. De tweede kavel is de strook grond tussen het talud van de Schoterbrug en het terrein van Bottelier.

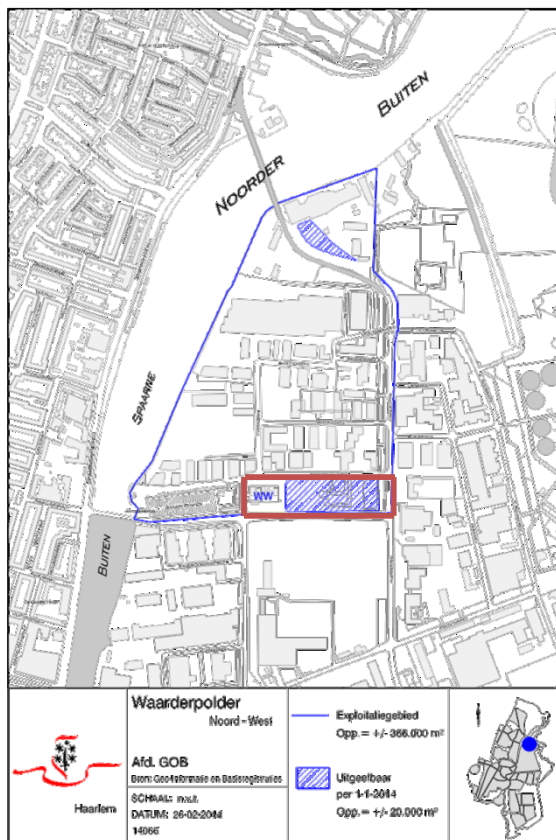
### Waarderveld

De grond op het Waarderveld ligt klaar om uit te geven. Het terrein moet alleen nog worden opgehoogd. Eind 2014 is grond vrijgekomen uit een ander project. Deze grond zal gebruikt worden voor het ophogen van het terrein. De grond wordt “om niet” ontvangen vanuit Bloemendaal. Deze kosten werden pas voorzien voor 2020 en wel voor een bedrag van ca. € 2,5 ton. Door de grond nu op te hogen kan in de grondexploitatie de kostenraming worden verlaagd.

Bij de veiligheidsmaatregelen die gepland zijn voor de Waarderhaven, komt de huidige toegang naar deze haven aan de Waarderweg te vervallen. Om kwetsbare verkeersdeelnemers voor haven en woonwagencamp te scheiden van het beroepsverkeer van de Waarderpolder, bestaat de ambitie om de Tingietersweg te verleggen naar de oostzijde van het woonwagencamp. De kosten voor de aanleg van de weg staan in de grondexploitatie voor € 247.000. De kosten staan geraamd in 2021. Indien grondverkoop plaats hebben gevonden en de definitieve inrichting duidelijk is kan de weg worden verlegd.

### De Scheg

De scheg langs het talud is een incurante kavel. Het perceel is ca. 4.000 m<sup>2</sup> groot en in de grondexploitatie worden er dan ook geen opbrengsten geraamd voor deze locatie. In het bestemmingsplan is slechts circa de helft van de kavel als te bebouwen terrein aangeduid. De functieaanduiding is bedrijventerrein met de mogelijkheid van een zelfstandig kantoor. Voorgesteld wordt om deze grond uit exploitatie te halen en pas tot ontwikkeling te brengen indien zich kansen voordoen in dit gebied. Momenteel worden er ook geen opbrengsten berekend voor deze locatie aangezien de kans dat de grond verkocht wordt en het moment waarop niet te voorspellen zijn.



**Figuur 2: Exploitatiegebied Waarderpolder Noord West: met de rode lijn is het nieuwe exploitatiegebied aangegeven**

## Rids vervuiling

In deze grondexploitatie was een bedrag van € 1,4 miljoen opgenomen als bijdrage aan de sanering van de Rids vervuiling. Dit bedrag is opgebouwd uit een bijdrage van € 50.000,- per jaar aan kosten voor het monitoren van de vervuiling voor de komende decennia.

De oorzaak van de vervuiling ligt in een ver verleden en hebben geen directe relatie met het verkopen van de gronden. De kosten voor de eeuwigdurende monitoring zullen niet vanuit de grondexploitatie worden betaald maar ten laste van de reguliere begroting gebracht worden. Na het onderbrengen van de monitoringskosten kan het grondexploitatie gebied verkleind worden tot alleen het gebied van het Waarderveld.

## Boekwaarde

De boekwaarde van het complex bedraagt per 1 januari 2014 € 383.930,- oftewel ca. € 20,- per m2 uitgeefbaar terrein. De rentelasten (ca. 20k jaarlijks) op deze locatie zijn hiermee beperkt. Om deze reden wordt geadviseerd om op deze locatie te concentreren op grondverkoop en pas daarna aan te vangen met werkzaamheden voor woonrijpmaken (waardoor de boekwaarde niet oploopt).

## Opbrengst waardering

De opbrengst van de gronden zijn volgens het graszaadscenario gewaardeerd op 85% van € 270,- per m2. Dit komt neer op € 229,50 per m2. Gezien recente de transacties (2014) op de Oudeweg/Fustweg waar een bedrag van € 280,- werd betaald is dit bedrag te rechtvaardigen.

## Bijgestelde Grondexploitatie

|                                         |                               |                   |                  |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|--------|--------|--|
| Complexnr: 007 Waarderpolder, revitalis |                               | Loopjaar GrEx     | 2014             |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| Grondexploitatie per 1 januari 2014     |                               | Start exploitatie | 1-1-2002         |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| bedragen x €1000                        |                               | per 2021          | 31-12-2013       | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021   | 2022   |  |
|                                         |                               | Totaal            | Boekwaarde       |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| <b>INVESTERINGSUITGAVEN</b>             |                               |                   |                  |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| 1                                       | Verwerving                    | 358               | 358              |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| 2                                       | Slopen, ontruimen, blienderen | 603               | 603              |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| 3                                       | Milieu onderzoek              | 440               | 390              | 50   |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| 4                                       | Bodensanering                 | 363               | 363              |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| 6                                       | Bouwnrijpmaken                | 560               | 550              |      | 10   |      |      |      |      |      |        |        |  |
| 7                                       | Woonrijpmaken                 | 3.240             | 2.645            |      |      |      |      |      |      |      |        | 595    |  |
| 8                                       | VTU, Planontwikkeling         | 2.223             | 1.891            | 50   | 28   | 28   | 28   | 13   | 13   | 13   | 162    |        |  |
| 9                                       | Dotatie Omslagfonds           | 20                | 20               |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| Subtotaal 1 t/m 14                      |                               | 7.807             | 6.819            | 100  | 38   | 28   | 28   | 13   | 13   | 13   | 757    |        |  |
| <b>OPBRENGSTEN</b>                      |                               |                   |                  |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| 23                                      | Uitgifte bedrijventerreinen   | -8.830            | -4.349           |      |      |      |      |      |      |      |        | -4.480 |  |
| 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   |      |      |      |      |      |      | -4.480 |        |  |
| Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN    |                               | -3.897            | -439             | 135  | 38   | 28   | 28   | 13   | 13   | 13   | -3.723 |        |  |
| <b>EXPLOITATIE</b>                      |                               |                   |                  |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |
| 40                                      | Rente vreemd vermogen         | 801               | 525              | 19   | 27   | 31   | 34   | 37   | 40   | 43   | 46     |        |  |
| 41                                      | Tijdelijk beheer              | 336               | 298              | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 6    | 6    |        |        |  |
| Subtotaal 40 t/m 41                     |                               | 1.137             | 823              | 24   | 32   | 36   | 39   | 43   | 45   | 48   | 46     |        |  |
| Saldo uitgaven en opbrengsten           |                               | -2.760            | 384              | 159  | 70   | 63   | 67   | 55   | 58   | 61   | -3.677 |        |  |
| Kasstroom                               |                               |                   |                  | 543  | 613  | 676  | 743  | 798  | 856  | 917  | -2.760 |        |  |
| Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014 |                               |                   | -1.868 opbrengst |      |      |      |      |      |      |      |        |        |  |

De Raad besluit:

3. De herijkte grondexploitatie vast te stellen;
4. Het exploitatiegebied van de grondexploitatie te verkleinen tot het Waarderveld;
5. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Noord West' naar 'Waarderpolder Waarderveld'.

## C Waarderpolder Zuid West nr. 010

Deze grondexploitatie bestaat uit meerdere projecten.

**1. Nieuwe energie.** De gemeente heeft grond verkocht aan een ontwikkelaar. Een deel is reeds geleverd en een ander deel moet nog geleverd worden. De ontwikkelaar komt zijn verplichtingen tot nu toe niet na om de grond af te nemen en het reeds gekochte te ontwikkelen. Recent zijn oplossingsgerichte stappen gezet. De Raad wordt over dit project apart geïnformeerd.

### **2. Een grondruil met Spaarnelanden.**

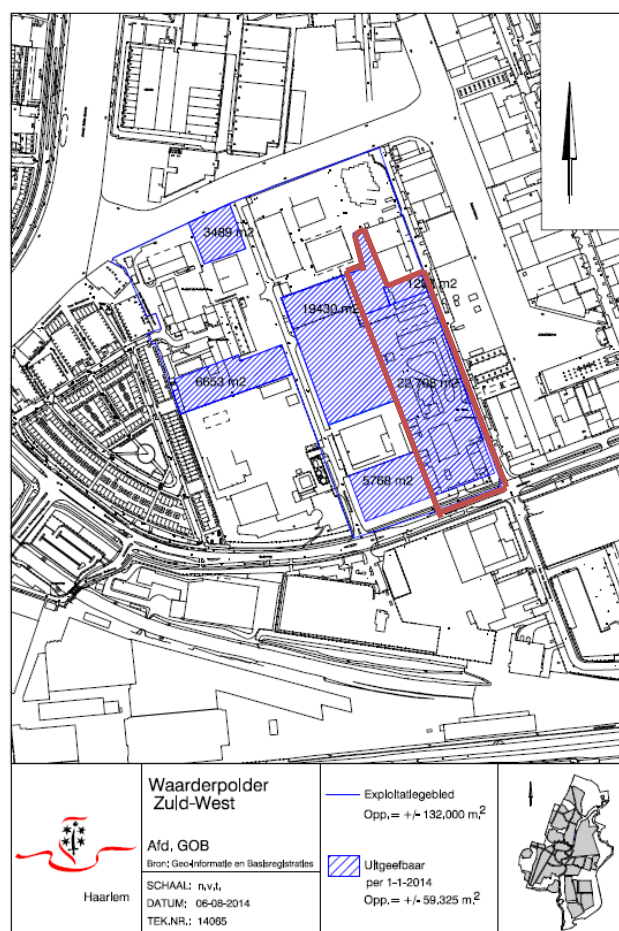
Spaarnelanden heeft ten behoeve van hun nieuwbouwlocatie een stuk grond van de gemeente in erfpacht gekregen. Deze grond lag in de grondexploitatie. Hiervoor heeft een grondruil plaats gevonden.

De gronden van de voormalige Spaarnelanden locatie op de hoek Oudeweg / ir. Lelyweg werd ook door de gemeente in erfpacht uitgegeven en zijn grotendeels ingebracht in de grondexploitatie in ruil voor de gronden die uit de grondexploitatie zijn gehaald en in erfpacht aan Spaarnelanden zijn uitgegeven.

Spaarnelanden zal het tankstation op het oude terrein tot begin 2015 voor eigen gebruik blijven beheren en vervolgens aan de gemeente overdragen. Bij de verzelfstandiging van Spaarnelanden is afgesproken dat Spaarnelanden 3 ton bijdraagt aan het vrijmaken van het terrein. Spaarnelanden heeft zelf reeds € 68.977,97 uitgegeven aan het vrijmaken van het terrein. De afdeling vastgoed zal een factuur indien van € 231.022,03 bij Spaarnelanden en het geld aanwenden voor het vrijmaken en verhuur klaar maken van het terrein.

**3. Het voormalige terrein van Boer Dirk en het gashoudersterrein.** Deze grond is reeds gesaneerd en kan verkocht worden. Voor het noordelijk deel is een huurder gevonden (BIOS groep, busvervoerder).

Voor het overige braakliggende terrein zal actief geprobeerd worden om de gronden te verkopen aan bedrijven.



**Figuur 3: Het exploitatiegebied van Waarderpolder Zuid West, met een rode lijn is aangegeven welk deel naar de materiele vaste activa wordt overgebracht**

**4. De oude locatie van Spaarnelanden.** (hoek Oudeweg / ir. Lelyweg) Spaarnelanden heeft grotendeels het terrein aan de gemeente overgedragen. De ambitie bestond om de opstallen te slopen, de grond te saneren en de locatie als bouwrijpe grond te verkopen. De huidige markt heeft tot het inzicht geleid dat er reeds genoeg bouwrijpe grond op voorraad is in de Waarderpolder en het niet verstandig is om meer kosten te maken zonder dat er direct zicht is op verkoop van gronden.

Mede om deze reden is het oude kantoor van Spaarnelanden in gebruik gegeven aan MAAK, een organisatie voor het promoten van 3D printen. MAAK krijgt de kans om het gebouw te vullen met bedrijven die zich bezig houden met 3D printen en zal na het bereiken van een bepaalde kritische massa een marktconforme huur moeten betalen. Daarnaast zal Spaarnelanden een deel van het terrein gaan huren voor een marktconforme prijs. Spaarnelanden blijkt naast de nieuwe locatie die zij reeds in gebruik hebben, meer ruimte nodig te hebben om de bedrijfsprocessen te faciliteren. Op het moment dat deze nota wordt ingediend in het huurcontract nog niet getekend. De verwachting is dat dit op zeer korte termijn zal gebeuren. In deze huurovereenkomst worden afspraken gemaakt over zowel het pand ir. Lelyweg 45, dat reeds van Vastgoed is, als over de gronden uit de grondexploitatie worden gehaald. De huuropbrengsten van het gronddeel betreffen indicatief ca. € 120.000,- en dekken de exploitatielasten van ca. € 110.000,- per jaar.

Het terrein en de opstallen worden uit de grondexploitatie gehaald. De terreinen de opstallen zullen onder het beheer komen van de afdeling Vastgoed die de terreinen en opstallen zal exploiteren. Indien een kans zich voor doet om de terreinen te verkopen zal dit aan de Raad worden voorgelegd. Ook bestaat er een reële kans dat op de lange tot middellange termijn de gemeente toch over gaat tot herontwikkeling indien nieuwbouwgrond in de Waarderpolder weer schaars is geworden.

De terreinen en opstallen worden tegen historische kostprijs van € 1.244.345,- overgebracht naar de materiële vaste activa op de balans. Per vierkante meter is de historische kostprijs een beperkt bedrag (ca. 40 €/m<sup>2</sup>). De huurcontracten dekken de exploitatie- en kapitaalslasten. De huurbaten zijn ook voldoende om de kosten voor de permanente grondwatermonitoring a € 25.000,- per jaar te compenseren. In de grondexploitatie werd rekening gehouden met de verwachting dat de gronden verkocht zouden worden en op papier een winst zouden opleveren. Omdat verkoop de komende tien jaar niet realistisch is, wordt deze grond uit de grondexploitatie gehaald.

De boekwaarde van deze gronden is beperkt. Wel zal er voor verkoop een sanering moeten plaats vinden. De kosten van deze sanering zal indicatief € 600.000,- bedragen. De historische kosten en de te maken saneringskosten zijn substantieel lager dan de verwachte verkoopopbrengsten van 30.000m<sup>2</sup> maal € 270,- = ca. 8 miljoen. De verwachting is dat de gronden indien ze op de langere termijn verkocht worden een substantiële winst zullen opleveren.

Aangezien de huurovereenkomst met Spaarnelanden nog niet getekend is zijn er risico's. Indien het concept huurcontract met Spaarnelanden weg valt of lager uitvalt kan dit gecompenseerd worden met de huurinkomsten die MAAK zal gaan betalen. Mogelijk ontstaat er een dekkingstekort in aanvang.

#### **5. De brug over de industriehaven.**

De brug over de industriehaven wordt voor een groot deel gefinancierd vanuit de grondexploitatie. Daarnaast heeft de provincie ca. € 1 miljoen aan subsidies ter beschikking besteld en moeten de

ondernemers op het Figeeterrein voor 0,25 miljoen bijdragen aan de brug. Per saldo draagt de grondexploitatie ca. 1,25 miljoen bij aan de brug. Begin 2015 moet er duidelijkheid zijn over medewerking van de ondernemers over de brug en zal de brug aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

## 6. Bouwrijpmaken

In de grondexploitatie wordt een bedrag van 3,7 miljoen geraamd voor het bouwrijp maken. De ramingen zijn bijgesteld en herijkt. Na een kritische raming van de kosten blijkt dat een deel van de kosten niet onder bouwrijpmaken thuis horen maar onder woonrijpmaken. De werkzaamheden die nog verricht moeten worden zijn het verkavelen van de gronden op de voormalig Gashoudersplaat, het aanbrengen van een deklaag op de Minckelersweg en het inrichten van parkeervakken op de Minckelersweg.

Pas na verkoop van de kavels zullen deze werkzaamheden verricht worden om de kosten niet rentedragend op de grondexploitatie te laten drukken.

## 7. Algemeen

Deze grondexploitatie beslaat meerdere projecten en een groot grondgebied. Door het onderbrengen van een deel van de gronden en opstellen bij afdeling Vastgoed en ze te beschouwen als te verhuren terrein en opstellen is er een reëlere inschatting van de te verwachten grondverkoop. In de grondexploitatie werd uitgegaan van ambities die niet stroken met de huidige markt.

### Bijgestelde Grondexploitatie

|                                             |                              |                   |            |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
|---------------------------------------------|------------------------------|-------------------|------------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| Complexnr: 010 Waarderpolder, revitalisatie |                              | Loopjaar GrEx     | 2014       |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
| Grondexploitatie per 1 januari 2014         |                              | Start exploitatie | 1-1-2002   |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
|                                             |                              | per 2021          | 31-12-2013 |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
| bedragen x €1000                            |                              | Totaal            | Boekwaarde | 2014  | 2015  | 2016   | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021   | 2022 |
| <b>INVESTERINGSUITGAVEN</b>                 |                              |                   |            |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
| 2                                           | Slopen, ontruimen, blinderen | 57                | 57         |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
| 4                                           | Bodemsanering                | 5.188             | 5.919      |       | -731  |        |       |       |       |       |        |      |
| 5                                           | Hoofdinfrastructuur          | 2.714             |            |       | 1.357 | 1.357  |       |       |       |       |        |      |
| 6                                           | Bouwrijpmaken                | 2.162             | 2.675      |       | -513  |        |       |       |       |       |        |      |
| 7                                           | Woonrijpmaken                | 1.344             |            |       |       |        |       |       |       |       | 1.344  |      |
| 8                                           | VTU, Planontwikkeling        | 2.392             | 1.525      | 195   | 243   | 28     | 28    | 13    | 13    | 13    | 336    |      |
| 9                                           | Dotatie Omslagfonds          | 155               | 155        |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
| 14                                          | Overige uitgaven             | 505               |            |       |       | 505    |       |       |       |       |        |      |
| Subtotaal 1 t/m 14                          |                              | 14.517            | 10.332     | 195   | 355   | 1.890  | 28    | 13    | 13    | 13    | 1.680  |      |
| <b>OPBRENGSTEN</b>                          |                              |                   |            |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
| 23                                          | Uitgifte bedrijventerreinen  | -12.364           | -4.788     |       |       |        |       |       |       |       | -7.576 |      |
| 27                                          | Bijdrage Provincie           | -3.412            | -2.401     |       |       | -1.010 |       |       |       |       |        |      |
| 28                                          | Bijdrage Rijk                | -1.647            | -1.647     |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
| 29                                          | Bijdrage derden              | -157              | -157       |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
| 30                                          | Overige opbrengsten          | -991              | -991       |       |       | -200   |       |       |       |       |        |      |
| Subtotaal 21 t/m 30                         |                              | -18.570           | -9.984     |       |       | -1.210 |       |       |       |       | -7.576 |      |
| Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN        |                              | -4.053            | 347        | 195   | 355   | 679    | 28    | 13    | 13    | 13    | -5.896 |      |
| <b>EXPLOITATIE</b>                          |                              |                   |            |       |       |        |       |       |       |       |        |      |
| 40                                          | Rente vreemd vermogen        | 2.896             | 1.746      | 81    | 93    | 114    | 154   | 163   | 172   | 182   | 192    |      |
| 41                                          | Tijdelijk beheer             | -514              | -482       | -28   | -28   | 5      | 5     | 5     | 5     | 5     | 5      |      |
| Subtotaal 40 t/m 41                         |                              | 2.382             | 1.264      | 52    | 65    | 119    | 159   | 168   | 177   | 187   | 197    |      |
| Saldo uitgaven en opbrengsten               |                              | -1.671            | 1.611      | 248   | 420   | 798    | 186   | 181   | 190   | 199   | -5.704 |      |
| Kasstroom                                   |                              |                   |            | 1.859 | 2.278 | 3.077  | 3.263 | 3.444 | 3.634 | 3.833 | -1.871 |      |
| Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014     |                              | -1.131            | opbrengst  |       |       |        |       |       |       |       |        |      |

De Raad besluit:

- De herijkte grondexploitatie vast te stellen;
- De sanering van de voormalige Spaarnelanden locatie tot nader order uit te stellen;
- De gronden en opstellen van de voormalig Spaarnelanden locatie (ca. 30.000m<sup>2</sup>) voor een bedrag van € 1.244.345,- (boekwaarde grond, ca. € 40/m<sup>2</sup>) over te brengen naar materiële vaste activa;

9. De kosten voor het in beheer nemen van de over te dragen gronden en opstellen, bedragen jaarlijks gemiddeld € 85.000,- en omvatten de kapitaalslasten, de eigenaarslasten en exploitatielasten die in de Kadernota 2015 gedekt moet worden.
10. De bijdrage van Spaarnelanden a € 231.022,03 aan te wenden voor het vrijmaken en verhuur klaar maken van het terrein. Dit bedrag zal daarvoor worden toegevoegd aan de reserve Vastgoed;
11. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Zuid West' naar 'Waarderpolder Minckelersweg e.o'.

## D Oostpoort West (Oudeweg 28 & 30) Waarderpolder Oudeweg nr. 094

Delen van het terrein zijn reeds verkocht aan Cavex, Kwik-Fit en Schilder. Oudeweg 30 a, b en c zijn verhuurd net als Jan van Krimpenweg 15 en 16 en Palletweg 1B.

Afdeling Vastgoed voert de verhuur uit. De inkomsten en kosten worden in de grondexploitatie verwerkt.

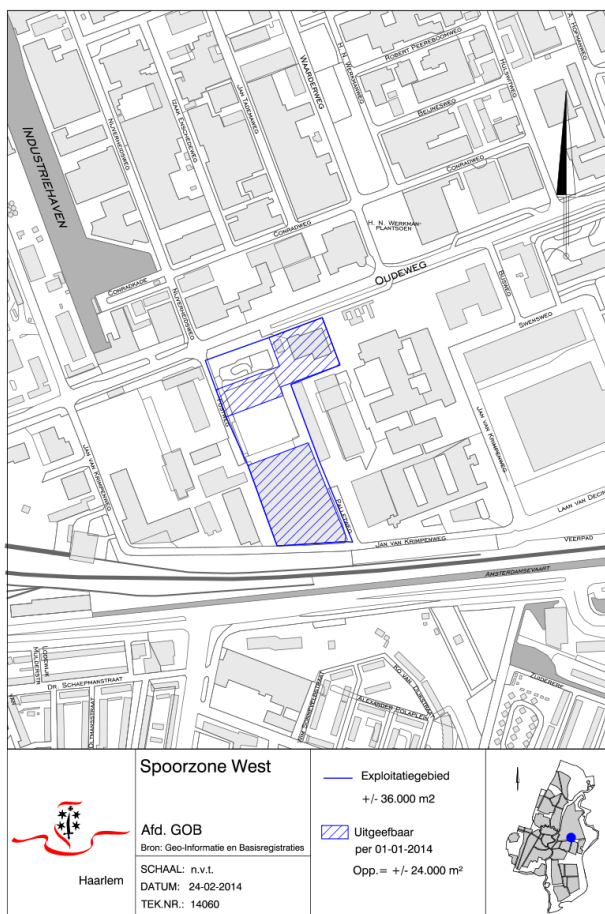
In december heeft een verkoop plaats gevonden van de kavel voor Maxima tapijten van 1.350 m<sup>2</sup>.

De boekwaarde van dit complex is zeer hoog met € 225,- per m<sup>2</sup>. Door de tijdelijke verhuur aan Connexxion is dit gerechtvaardigd. Connexxion huurt een terrein aan de Jan van Krimpenweg (Zuidzijde van perceel) dat als remise in gebruik is. Geadviseerd wordt om de boekwaarde met prioriteit af te bouwen door verkoop van de gronden en opstallen om risico's te beperken.

De panden aan de Oudeweg 30 a, b en c worden tijdelijk verhuurd, een duidelijk eindbeeld is er niet anders dan de voorschriften in het bestemmingsplan.

30c is recent leeg komen te staan door het faillissement van een huurder. Een ontwikkelaar/belegger heeft zich gemeld met het verzoek tot koop. Gesprekken hebben nog niet geleid tot een grond verkoop. Het pand heeft onderhoud nodig. Om deze kosten uit te sparen zal in 2015 gepoogd worden om het pand te verkopen. Indien het pand niet verkocht wordt zal het pand uit exploitatie gehaald worden en overgebracht worden naar de materiele vaste activa. Nadeel van het in eigendom houden is dat de gemeente investeringen moet doen voor het onderhoud. Een taxatie van het pand heeft plaats gevonden en geleid tot een bijstelling van de opbrengsten van 7 ton.

Het terrein aan de Jan van Krimpenweg is voor enkele tonnen per jaar aan Connexxion verhuurd voor het stallen van de bussen. De overeenkomst loopt in 2016 af gelijk met de concessie van de provincie. De provincie heeft verzocht om de locatie beschikbaar te houden voor een volgende concessie periode. Uit de markt komt het signaal dat de busexploitanten mogelijk geen interesse meer hebben in deze locatie.



**Figuur 4: Het exploitatiegebied, met rood aangegeven het deel dat als materiele vaste activa op de balans geplaatst wordt.**

Juist deze verhuur zorgt ervoor dat de rentelasten gedekt worden. Indien dit huurcontract wegvalt zal er een financieringsprobleem ontstaan en de grex negatief worden op NCW waardoor er een verliesvoorziening gevormd zal moeten worden.

### Bijgestelde Grondexploitatie

|                                                |                              |                   |                       |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |
|------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------|------------|---------------|------|------|
| <b>Complexnr: 094 SZ OP West Oudeweg 2</b>     |                              | Loopjaar GrEx     | 2014                  |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |
| <b>Grondexploitatie per 1 januari 2014</b>     |                              | Start exploitatie | 01-01-2003            |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |
| bedragen x €1000                               |                              | per 2021          | 31-12-2013            |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |
|                                                |                              | Totaal            | Boekwaarde            | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018          | 2019       | 2020       | 2021          | 2022 | 2023 |
| <b>INVESTERINGSUITGAVEN</b>                    |                              |                   |                       |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |
| 1                                              | Vererving                    | 7.584             | 7.584                 |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |
| 2                                              | Slopen, ontruimen, blinderen | 249               | 6                     |              |              |              |              |               |            |            | 243           |      |      |
| 6                                              | Bouwrijpmaken                | 74                | 74                    |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |
| 7                                              | Woonrijpmaken                | 465               | 4                     |              |              |              |              |               |            |            | 461           |      |      |
| 8                                              | VTU, Planontwikkeling        | 244               | 68                    | 16           | 24           | 14           | 16           | 106           |            |            |               |      |      |
| <b>Subtotaal 1 t/m 14</b>                      |                              | <b>8.616</b>      | <b>7.737</b>          | <b>16</b>    | <b>24</b>    | <b>14</b>    | <b>16</b>    | <b>106</b>    |            |            | <b>704</b>    |      |      |
| <b>OPBRENGSTEN</b>                             |                              |                   |                       |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |
| 23                                             | Uitgifte bedrijventerreinen  | -9.975            | -3.606                | -383         |              |              |              | -4.866        |            |            | -1.119        |      |      |
| <b>Subtotaal 21 t/m 30</b>                     |                              | <b>-9.975</b>     | <b>-3.606</b>         | <b>-383</b>  |              |              |              | <b>-4.866</b> |            |            | <b>-1.119</b> |      |      |
| <b>Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN</b>    |                              | <b>-1.359</b>     | <b>4.130</b>          | <b>-367</b>  | <b>24</b>    | <b>14</b>    | <b>16</b>    | <b>-4.761</b> |            |            | <b>-4.16</b>  |      |      |
| <b>EXPLOITATIE</b>                             |                              |                   |                       |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |
| 40                                             | Rente vreemd vermogen        | 4.675             | 3.454                 | 274          | 249          | 242          | 235          | 225           | -2         | -2         | -2            |      |      |
| 41                                             | Tijdelijk beheer             | -3.767            | -2.107                | -406         | -405         | -404         | -444         |               |            |            |               |      |      |
| <b>Subtotaal 40 t/m 41</b>                     |                              | <b>908</b>        | <b>1.347</b>          | <b>-132</b>  | <b>-156</b>  | <b>-162</b>  | <b>-209</b>  | <b>225</b>    | <b>-2</b>  | <b>-2</b>  | <b>-2</b>     |      |      |
| <b>Saldo uitgaven en opbrengsten</b>           |                              | <b>-451</b>       | <b>5.477</b>          | <b>-499</b>  | <b>-132</b>  | <b>-148</b>  | <b>-193</b>  | <b>-4.535</b> | <b>-2</b>  | <b>-2</b>  | <b>-4.17</b>  |      |      |
| <b>Kasstroom</b>                               |                              |                   |                       | <b>4.978</b> | <b>4.846</b> | <b>4.698</b> | <b>4.505</b> | <b>-31</b>    | <b>-32</b> | <b>-34</b> | <b>-451</b>   |      |      |
| <b>Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014</b> |                              |                   | <b>-305 opbrengst</b> |              |              |              |              |               |            |            |               |      |      |

De Raad besluit:

12. De herziene grondexploitatie 094 vast te stellen;
13. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Oudeweg 28/30' naar 'Waarderpolder Oudeweg 28/30'.

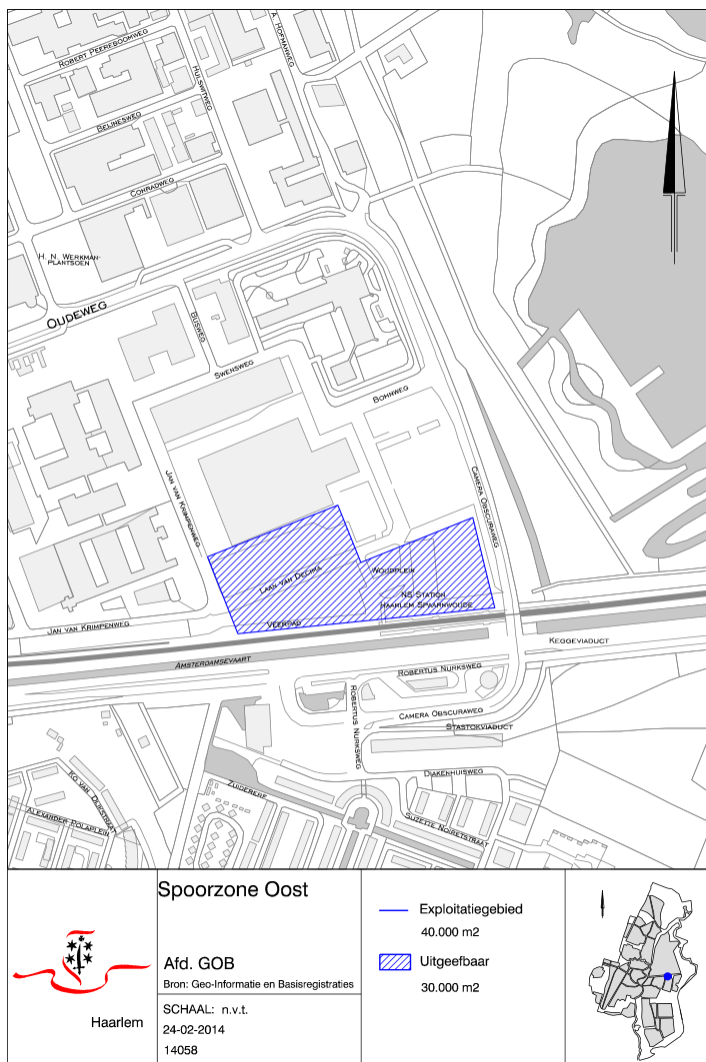
## E Oostpoort Oost nr. 115

Deze locatie was onderdeel van het Masterplan Spoorzone. De afdeling Ruimtelijk Beleid werkt aan een vlekkenplan welke richting moet geven aan verkaveling en ontwikkeling

De boekwaarde van het gebied bedraagt € 141,- per m<sup>2</sup>. Dit is een hoog bedrag gezien de premature fase van de planvorming.

De boekwaarde is voor een groot deel ontstaan door een bijdrage aan de fly-over van € 2 miljoen. De totale boekwaarde bedraagt 4,2 miljoen.

In de visie Oostradiaal en daarvoor in het masterplan Spoorzone werden grote bouwvolumes bedacht voor deze locatie.



Er zijn grofweg 3 scenario's denkbaar voor deze locatie.

1. Actief oppakken van de planvorming en zorgen dat er binnen enkele jaren grondverkoop plaats vinden conform de huidige plannen;
2. De planvorming bijstellen naar de wensen van de huidige markt;
3. De locatie voor de toekomst "bewaren" tot er betere tijden zijn. De ligging naast station Spaarnwoude en naast de entree van de stad zorgt er voor dat het een goed locatie is. Deze locatie zou ook over 20 of 30 jaar ontwikkeld kunnen worden;

Het 0-scenario waarbij niks gebeurt en de grondexploitatie wordt opgehouden is niet houdbaar. Het is niet verantwoord om de hoge boekwaarde van de locatie in stand te houden terwijl er geen zicht op ontwikkeling op korte termijn is.

In 2015 zullen deze scenario's uitgewerkt worden en ter besluitvorming aan de Raad worden aangeboden. Voor 2015 zijn er kosten geraamd om de locatie verder te onderzoeken en om een voorstel aan de Raad voor te leggen.

Programmatisch is 90.000m2 bebouwing mogelijk waarvan 30.000m2 kantorenfunctie. Kantoren leveren veel grondwaarde op. Uit voorzichtigheid zijn de kantoren meters gewaardeerd tegen een lage grondopbrengst van maatschappelijke voorzieningen.

### Bijgestelde Grondexploitatie

|                                         |                                     |                   |            |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|------|------|
| Complexnr: 115 Spoorzone Oostpoort Oo   |                                     | Loopjaar GrEx     | 2014       |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
| Grondexploitatie per 1 januari 2014     |                                     | Start exploitatie | 01-01-2003 |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
| bedragen x €1000                        |                                     | per 2021          | 31-12-2013 |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
|                                         |                                     | Totaal            | Boekwaarde | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021    | 2022 | 2023 |
| <b>INVESTERINGSUITGAVEN</b>             |                                     |                   |            |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
| 1                                       | Verwerving                          | 231               | 231        |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
| 3                                       | Milieu onderzoek                    | 607               |            |       |       |       |       |       |       |       | 607     |      |      |
| 6                                       | Bouwrijpmaken                       | 227               | 4          |       |       |       |       |       |       |       | 223     |      |      |
| 7                                       | Woonrijpmaken                       | 1687              |            |       |       |       |       |       |       |       | 1687    |      |      |
| 8                                       | VTU, Planontwikkeling               | 1325              | 767        | 25    | 52    | 13    | 13    | 14    | 14    | 14    | 412     |      |      |
| 12                                      | Bijdrage andere grondexploitatie(s) | 818               | 818        |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
| 13                                      | Bijdrage aan derden                 | 1900              | 1900       |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
| Subtotaal 1 t/m 14                      |                                     | 6.794             | 3.720      | 25    | 52    | 13    | 13    | 14    | 14    | 14    | 2.929   |      |      |
| <b>OPBRENGSTEN</b>                      |                                     |                   |            |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
| 24                                      | Uitgifte voorzieningen              | -10.268           |            |       |       |       |       |       |       |       | -10.268 |      |      |
| Subtotaal 21 t/m 30                     |                                     | -10.268           |            |       |       |       |       |       |       |       | -10.268 |      |      |
| Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN    |                                     | -3.474            | 3.720      | 25    | 52    | 13    | 13    | 14    | 14    | 14    | -7.339  |      |      |
| <b>EXPLOITATIE</b>                      |                                     |                   |            |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |
| 40                                      | Rente vreemd vermogen               | 2.808             | 744        | 211   | 223   | 237   | 250   | 264   | 278   | 293   | 308     |      |      |
| 41                                      | Tijdelijk beheer                    | -200              | -239       | 5     | 5     | 6     | 6     | 6     | 6     | 6     |         |      |      |
| Subtotaal 40 t/m 41                     |                                     | 2.608             | 504        | 217   | 229   | 243   | 256   | 269   | 284   | 299   | 308     |      |      |
| Saldo uitgaven en opbrengsten           |                                     | -867              | 4.224      | 242   | 280   | 256   | 269   | 283   | 298   | 313   | -7.031  |      |      |
| Kasstroom                               |                                     |                   |            | 4.466 | 4.746 | 5.002 | 5.271 | 5.554 | 5.852 | 6.164 | -867    |      |      |
| Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014 |                                     | -586 opbrengst    |            |       |       |       |       |       |       |       |         |      |      |

De Raad besluit:

14. De herziene grondexploitatie 115 vast te stellen;
15. In 2015 drie scenario's uit te werken voor deze locatie en een definitieve keuze te maken voor het vervolg van de ontwikkeling;
16. De naam van de grondexploitatie te wijzigen van 'Oostpoort Oost' naar 'Waarderpolder Laan van Decima'.

## **F** Algemeen

### **1. Financieel**

De boekwaarde van de grondexploitaties verschilt sterk. Zuid West en Noord West hebben een boekwaarde van respectievelijk € 32 en € 20 per m2 uitgeefbaar gebied. De bijbehorende rentelasten zijn te overzien. De boekwaarden per m2 uitgeefbaar gebied van De Noordkop (€ 222,-) en Oostpoort Oost (€ 141) zijn meer zorgwekkend. Voor de Noordkop is inmiddels een voorziening geplaatst van € 4,7 miljoen. De boekwaarde van Oostpoort West is met € 225,- per m2 het hoogst. Door de tijdelijke verhuur van de locatie worden de rentelasten gedekt door de verhuurinkomsten. De grex is wel kwetsbaar, het wegvallen van de verhuurinkomsten (enkele tonnen per jaar) zou direct tot grote verliezen leiden.

### **2. Beheersbaar maken boekwaarde**

In 2014 is ca. 1.350 m2 aan grond verkocht vanuit de grex-en. De opbrengsten wegens niet op tegen de structurele rente lasten die ca. 1 miljoen per jaar bedragen. Cashflowsturing is noodzakelijk, het is zeer onwenselijk om meer kosten te maken dan er opbrengsten zijn. Dit kan op twee manieren die parallel van elkaar kunnen lopen

- Sterk inzetten op verkopen;
- Het uitstellen van niet noodzakelijke kosten.

De Raad besluit:

17. Werken in de openbare ruimte die niet uiterst noodzakelijk zijn te temporiseren tot verkoop is gerealiseerd.
18. De grondwatermonitoring wordt vanuit de Grondexploitatie overgedragen naar het beleidsveld Milieu. De kosten hiervoor bedragen € 25.000 per jaar die in de Kadernota 2015 gedekt moet worden.