

**Meerjaren
Perspectief
Grondexploitaties
2017-2021**

Voorwoord

Met het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie informeert het College de raad jaarlijks financieel én inhoudelijk over de projecten met een grondexploitatie. Het MPG wordt bij de kadernota vastgesteld. Bij de begroting wordt de jaarsnede 2017 van de grondexploitatie vastgesteld. Gezien de risico's in projecten met een grondexploitatie, worden deze actief bewaakt en drie keer per jaar geactualiseerd aan de hand van de laatste inzichten in bouwprogramma, fasering en financiële uitgangspunten. Deze bijstellingen worden twee keer per jaar aan de raad voorgelegd in de vorm van bestuursrapportages.

Er zijn op dit moment 18 actuele grondexploitatie.

De woningmarkt trekt aan en dat is te merken aan de positieve voortgang in diverse projecten en de belangstelling van ontwikkelaars voor nieuwe bouwlocaties. Onze inspanningen in 2017 zijn onverminderd gericht op het vlot verkopen van grond. Dit draagt bij aan de diverse beleidsdoelstellingen waarvoor het grondbeleid een middel is. Door verkoop van grond kunnen bouwprojecten gerealiseerd worden.

De vastgoedmarkt blijft een volatiele markt. Dit betekent vaak hollen of stilstaan. Na enkele jaren van stilstaan is het nu weer hollen. Er is echter geen enkele garantie dat het hollen blijft. De grondexploitatie worden daarom ook herzien met inachtneming van deze specifieke marktkenmerken. Een aantal grondexploitatie kent een relatief lange looptijd. De grondprijzen zijn actueel en marktconform, maar met betrekking tot de toekomst blijft voorzichtheid geboden. Deze voorzichtheid krijgt vorm in de grondexploitatie door de gekozen uitgangspunten ten aanzien van de parameters en de fasering van kosten en opbrengsten.

Voor wat betreft de grondexploitatie was 2016 een gunstig jaar. Er kwamen meer opbrengsten binnen dan was geraamd. Bovendien werden er meer opbrengsten gegenereerd dan dat er kosten zijn gemaakt. Dit leidt ertoe dat de boekwaarde van de gronden daalt en de grondexploitatie met minder rente belast worden. In 2017 is de verwachting dat er meer kosten worden gemaakt dan opbrengsten gegenereerd. Dit heeft te maken met de aangetrokken markt en de investeringen die nodig zijn om bouwrijpe gronden uit te kunnen geven. Voor de jaren 2018, 2019 en 2020 wordt dan ook weer een positieve cash flow verwacht. De koers die in 2016 is ingezet wordt daarmee vervolgd.

In dit MPG zijn de gevolgen van de aangescherpte BBV-regels ook zichtbaar. Deze nieuwe regels zijn met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 ingegaan. De nieuwe regels hebben onder andere geleid tot aanpassing van twee fundamentele parameters. Dit heeft ook impact op de resultaten van de grondexploitatie. In dit MPG wordt daarbij stilgestaan. Daarnaast zijn overheden per 1 januari 2016 belastingplichtig over 'ondernemersactiviteiten'. Ook dit heeft consequenties voor de grondexploitatie.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Haarlem, mei 2017

Samenvatting

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017-2021 (MPG) van de gemeente Haarlem. Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting en is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Grondexploitaties worden geopend als de gemeente kiest voor een actieve (risicovolle) rol bij ontwikkelingsprojecten. De beleidskaders waar aan deze projecten getoetst worden zijn de Woonvisie, de nota Grondbeleid, de nota Grondprijzen en de financiële verordening. De grondexploitaties worden drie keer per jaar bijgesteld en in twee bestuursrapportages aan de gemeenteraad voorgelegd. Op deze manier blijft de raad altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen in de projecten.

Krappe woningmarkt

Enkele jaren geleden bevond de vastgoedmarkt in Nederland zich in een diepe crisis. Ook Haarlem had last van deze crisis. Een crisis op de vastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een uitval van programma, lagere (grond)prijzen en vertraging. De resultaten van grondexploitaties zijn sterk afhankelijk van deze factoren. Gedurende de crisis was een neerwaartse bijstelling van de resultaten van een aantal grondexploitaties dan ook nodig. De gemeente Haarlem heeft daarbij haar verantwoordelijkheid genomen. Er zijn uitgangspunten in de grondexploitaties opgenomen, die gezien de gewijzigde omstandigheden realistisch zijn. Voor de grondexploitaties waarvoor een negatief resultaat werd geraamd zijn voorzieningen getroffen. Dit is conform de wet- en regelgeving –de BBV– die voor grondexploitaties geldt. Door deze maatregelen te treffen geven de grondexploitaties niet alleen een realistisch beeld; het biedt ook de ruimte om in gezamenlijkheid projecten tot een goed einde te brengen. De grondexploitatie moet niet leiden tot een kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling onmogelijk is. De grondexploitatie is een financiële vertaalslag van de beoogde ontwikkeling en stelt bestuurders juist in staat afgewogen keuzes te maken.

In een relatief korte periode is er veel veranderd op de Haarlemse woningmarkt. Er gaan per kwartaal meer woningen van de hand, dan dat er aan totaal aanbod aanwezig is¹. Haarlem behoort bij de krapste woningmarktregio's in Nederland. Vorig jaar werd in het MPG al gemeld dat de belangstelling van ontwikkelaars voor Haarlemse woningbouwlocaties groeide. Dit is gelet op de actuele vraag niet verwonderlijk. De gemeente heeft deze vraag ook kunnen beantwoorden. In 2016 is alles op alles gezet om gronden te kunnen leveren aan ontwikkelaars. Na levering van de grond kan de bouw starten. Nieuwbouwwoningen zijn of gaan in verkoop. De behoefte aan (nieuwbouw)woningen is groot. Door realisatie van de woningbouwprojecten wordt in een deel van deze behoefte voorzien. De verwachting is dat ook de komende jaren nog grondtransacties plaatsvinden en dat er nieuwbouwwoningen op de markt zullen komen. De kentering die waarneembaar is op de woningmarkt, is op de andere delen van de vastgoedmarkt minder sterk. Er is echter wel degelijk verandering merkbaar. De belangstelling voor bedrijfshuisvesting in de Waarderpolder groeit weer. Dit leidt ook weer tot belangstelling voor kavels. In 2016 heeft dit ook tot grondverkoop in de Waarderpolder geleid.

Wijzigingen wetgeving

De spelregels voor grondexploitaties zijn verscherpt. De spelregels voor de grondexploitaties worden onder meer bepaald door het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). De nieuwe regels zijn in 2016 gepubliceerd en met terugwerkende kracht per 1-1-2016 ingegaan. De grondexploitaties voldoen aan deze nieuwe regels. In Haarlem hield aanscherping van de regels in dat de disconteringsvoet en de rente dienden te worden aangepast. De disconteringsvoet is aangepast van 4% naar 2%. De rente is aangepast van 4% naar 2,82%. De parameters zijn nader onderbouwd in hoofdstuk 4.

Ook zijn overheden met ingang van 2016 betaalplichtig over ondernemersactiviteiten. In hoeverre de grondexploitaties in Haarlem hiermee te maken krijgen is nog steeds in onderzoek. De centrale vraag daarbij is of het grondbedrijf als winstgevend onderneming kan worden aangemerkt.

Projecten

Haarlem heeft thans 18 actuele grondexploitaties. Het totaal geraamde bouwprogramma binnen de actuele grondexploitaties bedraagt bijna 3.000 woningen, bijna 90.000 m² bvo niet-woningbouw en circa 90.000 m² grond (bedrijfsterrein).

¹ Dynamis Spreekende Cijfers Q3 2016

Belangrijkste ontwikkelingen in de projecten per stadsdeel

Oost

- In de Waarderpolder Noordkop en Oudeweg hebben kavelverkoop plaatsgevonden.
- Voor de grondexploitatie Laan van Decima is een nieuwe set uitgangspunten in de grondexploitatie opgenomen. In 2017 wordt de raad gevraagd om richting te geven aan de invulling van het gebied.
- Voor het Slachthuisterrein is in 2016 een taxatie van de grondwaarde gemaakt. Deze taxatie leidt tot een beter resultaat en is verwerkt in de grondexploitatie. De vergoeding voor de voormalige erfpachter heeft de rechter op een lager bedrag vastgesteld dan was begroot. Deze meevaller is eveneens verwerkt in de grondexploitatie. De aanbesteding van de verkoop van het terrein zal naar verwachting in 2017 plaatsvinden.
- In 2016 zijn inkomsten ontvangen uit de verkoop van strookjes grond. Bij het Scheepmakerskwartier fase 2 wordt in 2017 verkoop van de Drijfriemenfabriek verwacht.

Schalkwijk

- Voor Aziëweg wordt de verkoop van de grond voor de laatste twee torens voorbereid.
- Bij De Entree verloopt de grondverkoop sneller dan verwacht. De looptijd is met één jaar verkort.
- In Schalkstad zijn drie partijen geselecteerd om een plan plus grondbod in te dienen. In 2017 zal gunning plaatsvinden. Ook zullen er bouwrijp werkzaamheden verricht worden.
- In Meerwijk-Centrum is grond geleverd en zijn de grondopbrengsten geïncasseerd.
- De grondexploitatie Poort van Boerhaave is in 2016 geopend.

Noord

- Bij Ripperda is in 2016 grond verkocht voor de bouw van 38 appartementen.
- Bij het Badmintonpad is de looptijd met een jaar verlengd.

Centrum

- In 2016 is voor Raaks 3^e fase de aanbesteding van het project voorbereid. De aanbesteding zal in 2017 gaan plaatsvinden.

Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitaties per 1 januari 2017 is € 30,67 miljoen. De boekwaarde is in 2016 met circa € 9,0 miljoen afgenomen. Er zijn dus aanmerkelijk meer opbrengsten gegenereerd dan dat er kosten zijn gemaakt. Het streven is om de boekwaarde verder te verminderen. Naar verwachting zal dit in 2017 niet lukken, maar de drie daaropvolgende jaren wel. In 2017 zal inzet gericht zijn op het bouwrijp maken van grond en in de markt zetten daarvan. De vruchten van die inspanningen kunnen vanaf 2018 geplukt worden.

Verliesvoorziening

De verliesvoorziening is gedaald. Deze bedroeg € 25,44 miljoen per 1-1-2016. Per 1-1-2017 is de verliesvoorziening € 22,97 miljoen. De daling is € 2,47 miljoen. Dit komt door de verbetering van de geraamde grondexploitatie-resultaten. Voor enkele grondexploitaties waar per 2016 nog een voorziening getroffen was, ligt het geraamde resultaat inmiddels boven nul. De voorzieningen voor dergelijke grondexploitaties vallen vrij.

Weerstandsvermogen

Het aanwezig weerstandsvermogen per 1 januari 2016 bedraagt € 25,68 miljoen. Dit bedrag is opgebouwd uit de reserve grondexploitaties (2,70 miljoen) plus de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties (22,97 miljoen).

Conclusie

De grondexploitaties zijn zorgvuldig geactualiseerd. De boekwaarde is behoorlijk gedaald. Dit komt door de geleverde prestaties in 2016. De verliesvoorziening is ook gedaald. De oorzaak hiervan is de verbetering van het geraamde resultaat van enkele projecten. In de regel zijn de stijgende grondopbrengsten de voornaamste pijler van de resultaatsverbetering. Ook de gewijzigde parameters als gevolg van de nieuwe BBV-regels dragen bij aan verbeterde grondexploitatie-resultaten. Wel wordt duidelijk dat in 2017 nog veel investeringen zullen plaatsvinden die in 2018 terugverdiend moeten worden. De verwachting is dat de boekwaarde eind 2017 weer behoorlijk stijgt. Het risico is dan gelegen in de geprognoseerde grondverkoop in 2018.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Bedrijfsvoering	4
3. Belangrijkste ontwikkelingen in grondexploitaties	5
3.1 Stadsdeel Oost	7
3.2 Stadsdeel Schalkwijk	10
3.3 Stadsdeel Noord.....	12
3.4 Stadsdeel Centrum.....	13
4. Financiën.....	14
5. Verdiepingsslag Waarderpolder	18
Bijlage 1 Begrippenlijst	21
Bijlage 2 Overzicht afkortingen	24
Bijlage 3 Infographic	25

DEEL 1

1. Inleiding

Het belangrijkste doel van het MGP 2017-2021 is het financieel onderbouwen van de projecten. Daarnaast biedt het MPG inzicht in het benodigde weerstandsvermogen voor de grondexploitaties. Het MGP rapporteert over de saldi, het programma en de risico's van 18 grondexploitaties per 1 januari 2017.

Weerstandsvermogen is noodzakelijk omdat het exploiteren van grond gepaard gaat met risico's. Deze risico's worden afgedekt door de reserve grondexploitaties en de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties, samen het weerstandsvermogen. Door de gewijzigde marktomstandigheden van de afgelopen jaren hebben veel gemeenten hun grondposities moeten afwaarderen. Het ontbreken van weerstandsvermogen kan van grote impact zijn op de gemeentelijke financiële bedrijfsvoering. Daarom maakt het MPG onderdeel uit van de begroting die jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Leeswijzer

Het MPG is geknipt in twee delen. Er is een openbaar deel en een geheim deel. In het openbare deel komen cijfers grotendeels op portefeuilleniveau aan de orde. Op projectniveau wordt alleen op hoofdlijnen gerapporteerd. Op de wijze kunnen de strategische belangen van de gemeente niet geschaad worden. In het tweede –geheime- deel van het MPG wordt uitgebreid ingegaan op de projecten.

Het eerste deel bestaat uit de hoofdstukken 1 tot en met 5. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de beleidskaders die van belang zijn bij de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed. Hoofdstuk 2 gaat in op de planning en control cyclus van de gemeente. In hoofdstuk 3 komen de belangrijkste ontwikkelingen in de projecten met een grondexploitatie aan de orde. Hoofdstuk 4 omvat informatie over de financiën, parameters en het weerstandvermogen. Hoofdstuk 5 gaat wat dieper in op de Waarderpolder met onder andere een gevoeligheidsanalyse.

Vanaf hoofdstuk 6 begint het geheime gedeelte. Vanaf daar worden de projecten met een grondexploitatie inhoudelijk toegelicht. Daarbij is aandacht voor het verwachte resultaat, de stand van zaken, de boekwaarde, de verschillen ten opzichte van vorig jaar en de risico's.

Beleidskader

De belangrijkste beleidskaders waarbinnen het gemeentelijk vastgoed wordt ontwikkeld en geëxploiteerd zijn de nota Grondbeleid (2013/74991), de Woonvisie (2017/47534), de nota Grondprijzen (2016/234131) en de kadernota. In de financiële verordening 2016 (2015/98823) zijn de algemene financiële spelregels opgenomen. Deze verordening bepaalt onder meer de richtlijnen voor de waardering en exploitatie van gronden en overig vastgoed, de bevoegdheden van college en raad en de regels die gelden voor toevoegingen en onttrekkingen aan de reserves voor grondexploitaties, erfpacht en vastgoed. Hieronder worden enkele beleidsstukken nader toegelicht.

Woonvisie

De Woonvisie is het kader voor het actualiseren van de Haarlemse woningbouw- en herstructureringsprogramma's, gebiedsvisies en bestemmingsplannen. Dit beleidsstuk geeft richting aan functieveranderingen in de stad. Eén van de doelstellingen binnen de Woonvisie is netto toevoeging van circa 7.500 woningen tot en met 2025. Dit betreft woningen op zowel gemeentelijke grond als op particuliere grond. In de Woonvisie wordt de volgende gewenste segmentering genoemd.

Categorie	Aantal
Sociale huur < aftoppingsgrens	1.330
Sociale huur > aftoppingsgrens	570
Lage middeldure huur € 710,68 – € 950,- / Lage middeldure koop < € 215.000,-	2.050
Hoge middeldure huur € 950,- – € 1.200,- Hoge middeldure koop € 215.000,- – € 350.000,-	2.200
Dure huur > € 1.200,- Dure koop > € 350.000,-	1.450
Totaal	7.500

Nota Grondbeleid

De nota Grondbeleid is in 2013 vastgesteld. Daarin wordt een koers gevaren waarbij via intensieve samenwerking met marktpartijen ruimtelijke ontwikkelingen tot stand komen. Er wordt minder vaak traditioneel actief grondbeleid (Arena 1) toegepast. De gemeente kan daarbij gebruik maken van de mogelijkheden tot kostenverhaal die de Wro (Wet ruimtelijke ordening) biedt. In de nota Grondbeleid wordt inzicht gegeven in de keuzemogelijkheden van de gemeente ten aanzien van haar rol, ontwikkelstrategie en instrumenten in projecten.

	Actieve productie (veel risico)	Productie via Samenwerking (gedeeld risico)	Facilitaire productie (geen risico)
Actieve regie	Arena 1 Gemeente verwerft grond, stelt publiekrechtelijke kaders en verkoopt bouwrijpe grond Arena 7 Gemeente zorgt voor bovenwijkse werken	Arena 2 Gemeente neemt het initiatief tot partnership met marktpartijen, er wordt een PPS contract gesloten (waaronder een bouwclaim)	Arena 3 Gemeente stimuleert en organiseert ontwikkeling, maar marktpartijen voeren deze uit De gemeente verhaal kost via een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst of exploitatieplan
Reactieve regie	Arena 4 Gemeente verwerft grond die zij als gelegenheidsaankoop aangeboden krijgt en ontwikkelt deze tot bouwrijpe grond	Arena 5 Gemeente neemt op voorstel van anderen risicodragend deel aan initiatieven van marktpartijen er wordt een PPS contract gesloten (waaronder een bouwclaim)	Arena 6 Gemeente faciliteert initiatieven van marktpartijen en verhaal kost via een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst

Het grootste deel van de actuele gemeentelijke grondexploitaties betreft oude projecten en deze bevinden zich nog wel in Arena 1. In een aantal nieuwere projecten wordt vanuit andere arena's geopereerd.

De gemeente kiest bij voorkeur voor een faciliterende regierol om de ontwikkelrisico's zo veel mogelijk te beperken. Deze rol past goed bij een zich terugtrekkende overheid. Echter, soms vereisen de marktomstandigheden, de locatie of het onderwerp een meer actieve (en meer risicovolle) rol. Als de gemeente kiest voor een actieve rol wordt een grondexploitatie geopend.

Nota Grondprijzen

De nota Grondprijzen is een uitwerking van de nota Grondbeleid en maakt transparant hoe de grondprijzen in Haarlem worden vastgesteld. Deze nota is in 2016 opnieuw vastgesteld. Het uitgangspunt is dat de grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijfsbestemmingen marktconform zijn. De grondprijs wordt meestal residueel vastgesteld. Dit betekent dat de grondprijs het verschil is tussen de verkoopopbrengst/commerciële waarde en de investeringslasten (bouw- en bijkomende kosten). Uitzonderingen zijn de grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden en sociale woningbouw. Hier zijn de prijzen dienend aan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsdoelen.

BBV

Het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) omvat bepalingen waaraan de begroting en jaarrekening van gemeenten dient te voldoen. Er wordt aandacht besteed aan transparantie op het gebied van grondbeleid, risico's en weerstandsvermogen. Ze kunnen dan ook als de spelregels voor de grondexploitaties worden beschouwd. De grondexploitaties en het MPG dienen te voldoen aan de BBV-regelgeving.

De BBV is in 2016 uitgebreid herzien. Eén van de onderdelen van de herziening is dat (met terugwerkende kracht) per 1-1-2016 alleen de werkelijke rentekosten ten laste van de grondexploitatie gebracht mogen worden. Dit percentage bedroeg in Haarlem per 2016 2,82%. Dit percentage zal voorsnog gehandhaafd blijven. Er werd tot die tijd nog een rentevoet van 4,0% gehanteerd.

Ook is met terugwerkende kracht met ingang van 2016 een nieuwe regel ten aanzien van de disconteringsvoet van toepassing. Dit percentage wordt gebruikt voor het berekenen van de verwachte resultaten van grondexploitaties (Netto Contante Waarde). De disconteringsvoet mag maximaal 2% bedragen. In Haarlem wordt deze disconteringsvoet ook toegepast. Hoe lager de disconteringsvoet is, hoe kleiner de verschillen tussen de eindwaardes en de contante waardes van de grondexploitaties zijn. Tot 2016 werd een disconteringsvoet gehanteerd van 4,0%. De huidige disconteringsvoet is aanmerkelijk lager. De contante waarde van de grondexploitatie ligt dan ook dicht bij de eindwaarde dan tot 2016 het geval was. Vooral bij grondexploitaties met een lange looptijd en relatief grote volumes zijn de verschillen merkbaar.

Vennootschapsbelasting overheden (VPB)

Met ingang van 1 januari 2016 is de wet modernisering vennootschapsbelasting (VPB) overheidsondernemingen in werking getreden. Gemeenten worden, op specifieke bedrijfsonderdelen, beschouwd als ondernemer en zijn belastingplichtig over de winsten in die bedrijfsonderdelen. Grondexploitaties worden gezien als ondernemersactiviteit. In 2017 zal de gemeente een belastingaangifte over het jaar 2016 moeten indienen. Over de winsten die zich voor doen moet dan vennootschapsbelasting betaald worden. Er zullen voor de grondexploitaties openingsbalansen worden opgesteld om de belastingdruk voor de grondexploitaties te bepalen over de komende jaren.

De te betalen vennootschapsbelasting is nog niet begroot in de grondexploitaties omdat er nog veel onduidelijkheden zijn en de gemeente op concern niveau aangifte moet doen waarbij winsten en verliezen gecompenseerd kunnen worden. Ook is nog steeds onduidelijk of de grondexploitaties wel als een winstgevende activiteit kunnen worden aangemerkt. Momenteel ligt deze vraag voor bij PWC. De verwachting is dat hier binnen korte termijn meer duidelijkheid over komt.

2. Bedrijfsvoering

De grondexploitatie

Als de gemeente kiest voor een actieve rol in ruimtelijke ontwikkelingen dan worden deze projecten apart geadmineistreerd in de vorm van een grondexploitatie, conform de voorschriften van het BBV. Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting van kosten en opbrengsten en vormt een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Zoals bijvoorbeeld woningbouw en de bouw van scholen en sportgelegenheden. De kaders van projecten worden altijd ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd, zodat het bouwprogramma, de planning en de financiële gevolgen van het project inzichtelijk zijn.

Besluitvorming grondexploitaties

Haarlem heeft thans 18 actuele grondexploitaties. Jaarlijks wordt een totaaloverzicht van alle grondexploitaties (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties oftewel MPG) ter informatie en besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Het MPG wordt bij de kadernota vastgesteld. Bij de begroting wordt jaarsnede 2017 van de grondexploitaties vastgesteld. De grondexploitaties worden actief bewaakt en drie keer per jaar geactualiseerd aan de hand van de laatste inzichten in bouwprogramma, fasering en financiële uitgangspunten. Deze bijstellingen worden aan de gemeenteraad voorgelegd in de vorm van bestuursrapportages. Hierin volgt een toelichting op de verschillen ten opzichte van de vorige vastgestelde exploitaties, ter vaststelling door de raad. Het gaat hierbij onder andere om verantwoording over de kosten en opbrengsten en de dotaties en onttrekkingen aan reserves.

3. Belangrijkste ontwikkelingen in grondexploitaties

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle actieve grondexploitaties. Ze staan per stadsdeel gegroepeerd. In deze tabel wordt in één oogopslag duidelijk dat het geraamde resultaat van de gezamenlijke portefeuille behoorlijk verbeterd is. Het totale geraamde resultaat is per 2017 bovendien weer positief. Het geraamde resultaat is toegenomen van ruim € 3,4 miljoen negatief tot € 2,1 miljoen positief. Opvallend is dat alle stadsdelen hun bijdrage leveren aan deze verbetering. Op projectniveau laten de Entree en het Slachthuisterrein de grootste verbeteringen zien. Daarnaast is één nieuwe grondexploitatie geopend. Dit betreft de Poort van Boerhaave. Deze grondexploitatie noteert een geraamd resultaat van bijna € 0,8 miljoen. Dat resultaat levert daarmee ook een bijdrage aan de verbetering van het gezamenlijke resultaat. In dit hoofdstuk wordt per project op hoofdlijnen stilgestaan bij de verschillen. In het tweede deel van het MPG wordt uitgebreider aandacht besteed aan de oorzaken van de verschillen tussen de geraamde resultaten per 2016 en per 2017. Aangezien daarbij ook strategische zaken aan de orde komen, rust op dat deel van het MPG geheimhouding.

Project (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1-1-2016	NCW 1-1-2017	Voorziening	Vershil 2017 vs. 2016
Waarderpolder Noordkop	3.932	3.897	3.897	-35
Waarderpolder Waarderveld	-2.243	-2.429		-186
Waarderpolder Minckelersweg e.o.	-152	98	98	249
Waarderpolder Oudeweg 28	-10	-1		10
Waarderpolder Laan van Decima	-931	-1.028		-98
Scheepmakerskwartier fase 2	461	102	102	-359
DSK	-1.564	-1.905		-341
Slachthuisterrein	1.526	-299		-1.824
Subtotaal Oost	1.019	-1.565	4.097	-2.584
Stadsdeelhart Schalkstad	-396	-11		385
Europawijk Zuid	-285	-226		59
Entree West en Oost	-12.021	-14.348		-2.327
Azieweg	7.480	7.684	7.684	204
Meerwijk Centrum	6.038	6.284	6.284	247
Poort van Boerhaave	0	-787		-787
Subtotaal Schalkwijk	815	-1.403	13.968	-2.218
Ripperda	-3.410	-3.744		-334
Deli	2.029	1.837	1.837	-193
Badmintonpad	2.996	3.073	3.073	77
Subtotaal Noord	1.615	1.165	4.910	-450
Raaks 3e fase	-11	-323		-312
Subtotaal Centrum	-11	-323		-312
Totaal	3.438	-2.125	22.975	-5.563

Een grondexploitatie is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Het bouwprogramma dat binnen de 18 actuele grondexploitaties is geraamd (vanaf start tot einddatum van het project), is opgenomen in onderstaande tabel. Ook in deze tabel gaat de aandacht weer uit naar een nieuwe grondexploitatie. Het gaat dus om de Poort van Boerhaave. Dit is een project waarbij ruim 100 woningen zullen worden gerealiseerd. Verder valt ten opzichte van vorig jaar op dat de verwachtingen bij de Laan van Decima aangepast zijn. In plaats van uitsluitend bedrijfsgrond, is het programma gesplitst in bedrijfsgrond en “niet-woningbouw”. Het programma “niet-woningbouw” omvat 40.000 m2 bvo. Over de programmatische wijzigingen en andere belangrijke ontwikkelingen in de grondexploitaties wordt in de onderstaande paragrafen stilgestaan.

Interessant is ook nog om deze tabel te vergelijken met de tabel op pagina 2 waarin de woningbouwopgave voor de gehele stad is vermeld. Daaruit blijkt dat de productie niet alleen via de huidige actieve grondexploitaties tot stand komt. De productie zal dus ook via ontwikkelingen van derden en nog te openen grondexploitaties moeten gaan plaatsvinden.

Bouwprogramma in de projecten met een grondexploitatie	Woningbouw stuks	Niet-woningbouw m2 bvo	Bedrijfsterrein m2 kavel
Waarderpolder Noordkop			43.160
Waarderpolder Waarderveld			19.521
Waarderpolder Minckelersweg e.o.			10.142
Waarderpolder Oudeweg 28			2.606
Waarderpolder Laan van Decima		40.000	14.729
Scheepmakerskwartier fase 2	90		
DSK	175	3.000	
Slachthuisterrein	140	3.770	
Subtotaal Oost	405	46.770	90.158
Stadsdeelhart Schalkstad	130	12.772	
Europawijk Zuid	243		
Entree West en Oost	776		
Azieweg	340		
Meerwijk Centrum	453	6.200	
Poort van Boerhaave	110		
Subtotaal Schalkwijk	2.052	18.972	
Ripperda	377	1.915	
Deli	78		
Badmintonpad		20.326	
Subtotaal Noord	455	22.241	
Raaks 3e fase	20	1.500	
Subtotaal Centrum	20	1.500	
Totaal	2.932	89.483	90.158

3.1 Stadsdeel Oost

Waarderpolder Noordkop

2016 was een positief jaar voor de Noordkop. Er werden weer kavels verkocht. Het ging om twee kavels. Dit was boven verwachting. Er werd namelijk geen rekening gehouden met verkopen. Het was ook al enige tijd geleden dat er verkopen hadden plaatsgevonden. Buiten verkoop van deze kavels is er sowieso sprake van een toegenomen belangstelling voor aankoop van bedrijfskavels in de Waarderpolder. Dit geldt dus ook voor de Noordkop. Er is nog circa 40.000 m² bedrijfskavels in voorraad. Voorts profiteerde deze grondexploitatie van de renteverlaging die omwille van nieuwe BBV-regels is toegepast. Deze voordelen worden teniet gedaan door hogere gerealiseerde en geraamde plankosten. Daarmee blijft het geraamde resultaat rond € 3,9 miljoen negatief.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
005 Waarderpolder Noordkop	3.932	3.897	-35

Waarderpolder Waarderveld

Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de noordwestkant van de Waarderpolder ter grootte van bijna 20.000 m². Er is de voorbije jaren met diverse bedrijven gesproken over de verkoop van grond. Er zijn ook bedrijven die hun concrete interesse hebben uitgesproken om het terrein voor een langere termijn te huren. De geraamde en gerealiseerde plankosten zijn toegenomen. Door aanpassing van de disconteringsvoet omwille van de nieuwe BBV-regels verbetert het geraamde resultaat met bijna € 0,2 miljoen. Er wordt een positief resultaat van ruim € 2,4 miljoen op NCW 1-1-2017 verwacht.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
007 Waarderpolder Waarderveld	-2.243	-2.429	-186

Waarderpolder Minckelersweg e.o.

Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de zuidwestkant van de Waarderpolder. Onderdeel hiervan is het project Nieuwe Energie waar twee kavels zijn verkocht, maar nog niet zijn afgenomen. Deze grondexploitatie wordt blijvend geconfronteerd met plankosten, terwijl de opbrengsten op de lange baan zijn geschoven. Ook zijn er meerjarig kosten opgenomen voor de OZB-lasten die op deze grondexploitatie drukken. Dit heeft er ook toe geleid dat het geraamde resultaat voor deze grondexploitatie inmiddels negatief is. Per 2016 werd er nog rekening gehouden met een sluitende grondexploitatie. Dit blijkt niet meer haalbaar. Het geraamde resultaat daalt met circa € 0,25 miljoen tot € 0,1 miljoen negatief op NCW.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
010 Waarderpolder Minckelersweg e.o.	-152	98	249

Waarderpolder Oudeweg

In 2016 zijn er gronden verkocht aan bedrijven die de wens hadden hun bedrijven ter plaatse uit te breiden. Na verkoop van deze stroken grond, bleef er nog een laatste verkoopbare kavel over. Deze kavel had echter een minder prominente ligging. Toch is ook die kavel verkocht. De overdracht zal echter pas in 2017 plaatsvinden. Na overdracht kan de grondexploitatie gesloten worden. De grondexploitatie blijft nipt sluitend. In 2017 kan de grondexploitatie afgesloten worden.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
094 Waarderpolder Oudeweg 28/30	-10	-1	10

Waarderpolder Laan van Decima

Deze grondexploitatie staat onder druk door de hoge boekwaarde. De locatie biedt talloze mogelijkheden. De grondexploitatie is echter strikt gebaseerd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De ontwikkeling van het gebied zou op basis van het bestemmingsplan ook spoedig kunnen starten. Op basis van deze uitgangspunten wordt nog steeds een positief resultaat voorzien. Bij dit project wordt momenteel nog wel een studie verricht naar varianten met alternatieve programmatische invullingen. Deze alternatieven zullen worden voorgelegd aan de raad, waarbij ook de financiële impact van die alternatieven in beeld wordt gebracht. Mocht de raad besluiten om het gebied invulling te geven met een alternatief programma, dan zal de grondexploitatie daarop aangepast worden. Het geraamde resultaat van deze grondexploitatie laat een bescheiden verbetering zien. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de verwachting dat opbrengsten eerder worden gegenereerd dan per 2016 werd voorzien. Door eerder opbrengsten te genereren zullen de jaarlijkse rentelasten gemiddeld lager zijn. Tegenover dit voordeel staat wel dat kosten voor het bouw- en woonrijp maken hoger uitvallen. Deze zijn op basis van een schets van het plangebied opnieuw tegen het licht gehouden. Ook is er een nieuwe raming gemaakt van de plankosten. Die pakken gezien de complexiteit en duur van het project hoger uit dan eerder was aangenomen.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
115 Waarderpolder Laan van Decima	-931	-1.028	-98

Scheepmakerskwartier fase 2

De intentieovereenkomst uit 2014 heeft geleid tot een realisatieovereenkomst voor fase 2a in 2015. De ontwikkelaar bleek niet in staat om de gehele tweede fase te ontwikkelen. In 2016 heeft dit geleid tot een realisatieovereenkomst voor fase 2b met een andere ontwikkelaar. Naar aanleiding van vele zienswijzen op het Uitwerkingsplan voor fase 2b is in het laatste kwartaal van 2016 er veel inzet geleverd om gezamenlijk met bewoners, ontwikkelaar en andere belanghebbenden een participatieproces op te starten en te doorlopen. Dit heeft tot doel het plan aan te passen zodat de zorgen van omwonenden met betrekking tot het plan zo goed mogelijk zijn opgelost. De opbrengsten uit verkoop van een pand en een perceeldeel in fase 2a en van het bloot eigendom en een perceeldeel in fase 2b zijn opgenomen in de grondexploitatie. Dit is de belangrijkste oorzaak voor de verbetering van het geraamde resultaat. Er is ook een bijdrage voor de reconstructie van de Harmenjansweg opgenomen. Ondanks het verbeterde resultaat, staat er nog steeds een negatief resultaat genoteerd. Het gaat om circa € 0,1 miljoen op NCW 1-1-2017.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
159 Scheepmakerskwartier fase 2	461	102	-359

DSK

Het project DSK bestaat uit drie delen.

DSK 1: De bouw van 142 woningen, 395 m² kantoor, de kantine en de aanleg van het voetbalveld.

Deze fase is afgerond

DSK 2: De brede school, inclusief de peuterspeelzaal en de gymzaal is gerealiseerd.

De verkoop van de grond voor de bouw van circa 12 eengezinswoningen loopt.

DSK 3: De oplevering van 21 eengezinswoningen, de speeltuinaccommodatie en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats in 2017.

Het resultaat van de grondexploitatie is met name verbeterd doordat de verwachte grondopbrengst voor DSK 2 naar boven is bijgesteld.

Resultaat grondexploitatie <i>(negatief = opbrengst)</i> <i>(bedragen x €1.000)</i>	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
091 DSK	-1.564	-1.905	-341

Slachthuisterrein

In 2016 is de afkoop van de erfpacht definitief afgerond. Per saldo is daarvoor een lager bedrag betaald dan was geprognosticeerd. Dat betekent een voordeel voor de grondexploitatie. In 2016 zijn ook de voorbereidingen voor de aanbesteding van de verkoop van het terrein opgestart. Een belangrijk onderdeel binnen het aanbestedingstraject is de eventuele realisatie van een Popschool binnen de huidige centrale Slachthuishal. Indien dit gebeurt, zal het impact hebben op het project en de grondexploitatie. De wijze waarop dit gebeurt, zal bepalend zijn voor de grootte van de impact. De keuze om de popschool in een gemeentelijk pand op het Slachthuisrein te huisvesten of in een pand dat in eigendom is van een private partij, zal een aanzienlijk financieel verschil teweeg brengen. Zowel in de (ver)bouwkosten als in de exploitatiekosten. Door de aangetrokken woningmarkt en doordat er meer woningen ingevolge het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd, pakt de grondwaarde van dit terrein hoger uit dan eerder was aangenomen. Hier tegenover staat echter de inschatting dat de uitvoeringskosten en bijkomende kosten hoger uitvallen dan was geprognosticeerd. Het per 2016 geprognosticeerde negatieve resultaat is inmiddels een bescheiden positief resultaat. Het gaat om bijna € 0,3 miljoen op NCW 1-1-2017.

Resultaat grondexploitatie <i>(negatief = opbrengst)</i> <i>(bedragen x €1.000)</i>	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
142 Slachthuisterrein	1.526	-299	-1.824

3.2 Stadsdeel Schalkwijk

Europawijk-Zuid

Pré Wonen heeft de oude portiekflats gesloopt en een nieuw plan ontwikkeld voor vier woongebouwen met in totaal 84 woningen. De bouw vindt grotendeels op hun eigen grond plaats. Ter optimalisatie van het plan is een grondruil afgestemd. Het perceel gemeentegrond is inmiddels geleverd en de bouw is gestart. De grondverkoop van de zelfbouwlocatie Brusselstraat / Stockholmstraat is in voorbereiding. Hier komen maximaal acht woningen. Door de nadere uitwerking van deze zelfbouwlocatie zijn zowel de kosten- als opbrengstenramingen bijgesteld. Het resultaat van de grondexploitatie is hierdoor iets verslechterd.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
036 Schalkwijk Europawijk-Zuid	-285	-226	59

Entree

De bouw in West ligt op schema. Alle grond is in 2008 geleverd en er zijn circa 160 woningen gereed. De overige 214 woningen zullen in 2019 opgeleverd worden. De grondverkoop voor de Oostfase wordt verspreid over tien bouwfases. In totaal worden er circa 400 woningen gebouwd. In 2016 is de grond voor de eerste twee bouwfases geleverd. Begin 2017 is de grond voor de derde bouwfase geleverd. Gezien de grote vraag naar woningen, wordt er in 2017 nog een grondlevering verwacht. De looptijd van het project is daardoor met een jaar verkort. De verlaging van de disconteringsvoet leidt tot een aanzienlijke verbetering van het resultaat van de grondexploitatie.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
037,162 Schalkwijk Entree Oost en West	-12.021	-14.348	-2.327

Aziëweg

Op de Aziëweg kunnen vijf woontorens gerealiseerd worden. De zorgtoren Meerhove van Stichting Sint Jacob bevat 96 woningen en is sinds 2015 bewoond. De grond voor de torens Twister en Tango is geleverd en de bouw van 122 woningen is gestart. De verkoop van de grond voor de laatste twee woontorens wordt voorbereid. De raad heeft de voorkeur voor ondergrondse parkeren uitgesproken. Het bestemmingplan dient hierop aangepast te worden. De verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie wordt veroorzaakt door de verlaging van de disconteringsvoet. Het streven is de grondexploitatie te sluiten zodra de verkoop van de laatste kavels is afgerond.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
042 Schalkwijk Aziëweg	7.480	7.684	204

Meerwijk-Centrum

Het laatste project binnen deze grondexploitatie is een bouwplan van Ymere met 32 eengezinswoningen. De grond is inmiddels overgedragen aan de ontwikkelaar, de woningen zijn verkocht en de omgevingsvergunning voor de bouw wordt eerdaags ingediend. De verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie wordt veroorzaakt door de verlaging van de disconteringsvoet. Het streven is de grondexploitatie te sluiten zodra het bouwrijp maken is afgerond.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
043 Schalkwijk Meerwijk-Centrum	6.038	6.284	247

Stadsdeelhart Schalkwijk

Het project Schalkstad heeft als doel om het winkelcentrum Schalkwijk om te vormen naar een kloppend stadsdeelhart. Het bestemmingsplan voor Schalkstad is inmiddels onherroepelijk. Op het parkeerterrein aan het Floridaplein/Californieplein wordt een bouwblok toegevoegd met winkels, een parkeergarage en woningen. Momenteel bevindt dit deel van het project zich in de gunningsfase van de aanbesteding. Naar verwachting vindt medio 2017 de definitieve gunning plaats voor de ontwikkeling van het Floridaplein/Californieplein. Aan de Nicepassage wordt winkeloppervlakte toegevoegd en een bioscoop. Deze ontwikkeling start naar verwachting eind 2017. Ook aan de Andalusiëzijde wordt winkeloppervlakte toegevoegd, om hier een aantrekkelijk winkelgebied te realiseren.

De opbrengst van de grondexploitatie is afgenomen met € 0,39 miljoen. Dit resulteert in nagenoeg een neutrale grondexploitatie voor Schalkstad. De oorzaak van de afname van het resultaat is de vertraging in het proces. De aanbesteding van de multidisciplinaire nieuwbouw op het Floridaplein is dusdanig complex dat er meer tijd nodig blijkt voor de lopende aanbesteding.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
161 Schalkstad Florida,Andal,Nice	-396	-11	385

Poort van Boerhaave

Op deze locatie is de voormalige Damiaatschool gesloopt. In november 2016 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden goedgekeurd en is de grondexploitatie geopend. Om de toegang tot Haarlem op te waarderen is de grond bestemd voor architectonisch hoogwaardige woningbouw. De bedoeling is hier minimaal 110 woningen te laten realiseren, waarvan een gedeelte ingevuld wordt door 'zelfbouw'. De openbare verkoop van de grond zal plaatsvinden via Tenderned waarbij ook de inrichting van het openbaar gebied wordt meegenomen. Er zal meer water worden gerealiseerd en een 'groene' kade worden aangelegd.

Resultaat grondexploitatie (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
164 Poort van Boerhaave	n.v.t.	-787	-787

3.3 Stadsdeel Noord

Ripperda

Het project voor de realisatie van 377 woningen, een verpleegtehuis, een kinderdagverblijf en commerciële ruimte bevindt zich in de afrondende fase. De bouw van 38 appartementen is 2016 gestart. Na de oplevering zullen de laatste werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte plaatsvinden. De mogelijkheden van de verkoop van de laatste 6 woningen worden in 2017 onderzocht. De looptijd van de grondexploitatie is met een jaar verkort. Het resultaat van de grondexploitatie is verbeterd door de wijziging van de parameters en een vervroegde grondopbrengst.

Resultaat grondexploitatie <i>(negatief = opbrengst)</i> <i>(bedragen x €1.000)</i>	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
017 Ripperda	-3.410	-3.744	-334

Deliterrein

De intentieovereenkomst met de ontwikkelaar is in 2016 ondertekend. Er wordt gewerkt aan een anterieure en verkoopovereenkomst. In combinatie met het voormalig Shellterrein kunnen er 131 woningen gerealiseerd worden. Het resultaat van de grondexploitatie is verbeterd door de wijziging van de parameters en de opname van de reserveringsvergoeding voor de grond.

Resultaat grondexploitatie <i>(negatief = opbrengst)</i> <i>(bedragen x €1.000)</i>	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
079 Deliterrein	2.029	1.837	-193

Badmintonpad

De realisatie van de multifunctionele sporthal heeft vertraging opgelopen. Hierdoor zal de uitvoering van het woonrijp maken, de verwerving en sloop van de oude hal en gronduitgifte later plaatsvinden. De looptijd van de grondexploitatie is met een jaar verlengd. Het resultaat van de grondexploitatie is verslechterd door de wijziging van de parameters en de verlenging van de looptijd met een een jaar.

Resultaat grondexploitatie <i>(negatief = opbrengst)</i> <i>(bedragen x €1.000)</i>	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
157 Badmintonpad	2.996	3.073	77

3.4 Stadsdeel Centrum

Raaks 3e fase

De voorbereiding van de aanbesteding voor de realisatie van de woningen, de openbare fietsenstalling en de aanleg van de openbare ruimte loopt. In december 2016 is het aanbestedingsvoorstel aan het college gestuurd.

Resultaat grondexploitatie <i>(negatief = opbrengst)</i> <i>(bedragen x €1.000)</i>	NCW 1 jan 2016	NCW 1 jan 2017	Vershil
163 Raaks 3de fase	-11	-323	-312

4. Financiën

Parameters

Een grondexploitatie is een meerjaren project begroting. De factor tijd speelt een belangrijke rol bij de bepaling van het saldo. Deze factor komt tot uiting bij het saldo op eindwaarde en bij de netto contante waarde. Bij het bepalen van genoemde saldi zijn onderstaande parameters van toepassing:

1. Prijspeil 1 januari 2017
2. Omslagrente: 2,8%
3. Disconteringsvoet: 2,0%
4. Kostenstijging: 2,0%
5. Opbrengststijging: 0,0%

Rente en disconteringsvoet

In de loop van 2016 zijn er verscherpte regels voor de grondexploitatie via de BBV gepubliceerd. Dit resulteert voor Haarlem in aanpassing van twee parameters. De rente is gedaald van 4,0% naar 2,8%. De disconteringsvoet is gedaald van 4,0% naar 2,0%. De wijziging diende met terugwerkende kracht per 1-1-2016 te worden toegepast. In de loop van 2016 is de toegerekende rente aan de grondexploitaties dan ook gecorrigeerd. Voor 2017 en verder blijven deze parameters van kracht. Daarbij wordt voldaan aan de regelgeving. Wel zal jaarlijk gemonitord moeten worden of de hoogte van deze twee parameters nog correct is. Voor de andere parameters (opbrengsten- en kostenstijging) wordt jaarlijks ook beoordeeld of deze nog accuraat zijn. Deze parameters zijn ten opzichte van 2016 onveranderd gebleven.

Kostenstijging

Als gekeken wordt naar het verloop van het prijsniveau in de grond-, weg-, en waterbouw is de langdurige stijging rond 1%. Daar tegenover staat dat recent de prijzen sneller stijgen. De orderportefeuilles zijn echter niet meer gevuld geraakt. Gelet op het voorzichtigheidsbeginsel is de parameter op 2% gehandhaafd.

Opbrengstenstijging

De opbrengstenparameter is ondanks de sterk aangetrokken woningmarkt ook onveranderd gebleven. De reden hiervoor is dat in veel gevallen de grondopbrengsten recent getaxeerd zijn en er op relatief korte termijn uitgifte verwacht wordt of er een grondbod zal worden gedaan. Bij grondverkoop of ontvangst van een bod op korte termijn heeft het geen nut om rekening te houden met een opbrengstenstijging in de toekomst. Om de grondexploitaties zo accuraat mogelijk te houden is het vanzelfsprekend van belang om actuele grondwaardes aan de opbrengstenkant van de exploitatie op te nemen. Bij een aantal andere woningbouwprojecten zijn er al contractafspraken met partijen. Omdat de afspraken al vastliggen, kan er voor opbrengsten die in de toekomst gegenereerd worden niet met een opbrengstenstijging rekening worden gehouden.

Vooraf bij de projecten in de Waarderpolder speelt de opbrengstentstijgingsparameter wel een rol. Kavels zullen in de komende jaren worden uitgegeven en er bestaan nog nauwelijks of geen contracten of prijsafspraken. Echter juist in deze markt (bedrijventerrein) is voorzichtigheid geboden. Het tarief in de Nota Grondprijzen voor de Waarderpolder is al naar boven bijgesteld. Dit vormt ook de basis voor de opbrengsten in de grondexploitatie. Met andere woorden, het opbrengstenniveau in de grondexploitatie is actueel. Het is te opportuun om in deze volatiele markt rekening te houden met stijgende grondopbrengsten. Het effect van het opnemen van een opbrengstenparameter is behoorlijk groot. In hoofdstuk 5 is een gevoeligheidsanalyse opgesteld voor de Waarderpolder, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoe groot de impact is van wijzigingen van de parameters.

Wijzigingen in grondexploitaties

Tussentijdse bijstellingen van grondexploitaties leiden tot een wijziging van het resultaat. Bijstellingen zijn onder te verdelen in:

1. Verschuivingen in tijd

Verschuivingen in de tijd van kosten en opbrengsten zijn van invloed op het resultaat van een grondexploitatie. Hoe eerder een uitgave plaatsvindt, hoe eerder de (nadelige) rente begint te tellen waardoor het resultaat afneemt. Hetzelfde geldt voor de opbrengsten; hoe eerder deze zijn ontvangen, hoe eerder de (voordelige) rente begint te tellen en hoe beter het resultaat van een grondexploitatie.

2. Wijziging van ramingen

Naast verschuivingen in tijd, zijn wijzigingen van geraamde kosten en opbrengsten zelf van invloed op het resultaat van de grondexploitatie. Wanneer bijvoorbeeld de totale kosten over de jaren stijgen, zal dit een nadelig effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Wanneer de opbrengsten stijgen, heeft dit een positief effect.

Contante waarde

Het resultaat van een grondexploitatie wordt bepaald door het verschil tussen de totale kosten en de totale opbrengsten. Om inzicht te krijgen in wat de prestatie van projecten ten opzichte van elkaar is, moeten de eindwaarden worden vergeleken. Projecten hebben echter verschillende einddata. Door bedragen contant te maken (eindwaarde terugrekenen naar heden) kunnen projecten worden vergeleken.

Boekwaarde

De boekwaarde van een project wordt bepaald door de kosten en opbrengsten uit het verleden. De boekwaarde wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Deze waarde is een belangrijk gegeven om keuzes op te baseren. Over een boekwaarde wordt rente berekend die wordt ingeboekt in het project. Het streven is om met de opbrengsten minimaal alle kosten af te dekken, een zogenaamde kostenneutrale grondexploitatie. Zolang geen opbrengsten worden verwacht, worden de kosten zo lang mogelijk uitgesteld. Op die manier worden hoge rentelasten voorkomen. Soms is het noodzakelijk om al kosten te maken vooruitlopend op opbrengsten. Denk aan sloop van een oud gebouw om vandalisme te voorkomen. In onderstaande tabel wordt het verloop van de boekwaarde voor de komende jaren weergegeven.

Boekwaarde grondexploitaties (negatief = opbrengst) (bedragen x €1.000)	Boekwaarde 1-1-2017	Prognose boekwaarde 1-1-2018	Prognose boekwaarde 1-1-2019	Prognose boekwaarde 1-1-2020	Prognose boekwaarde 1-1-2021
Aanvang boekwaarde 1/1	30.673	37.381	12.101	7.456	-2.619
Kosten grondexploitatie exclusief rente	15.173	8.866	9.434	5.048	2.989
Baten grondexploitatie	-9.227	-27.446	-16.685	-7.880	-1.420
Rentetoerekening grondexploitatie	865	1.054	341	210	-74
Boekwaarde excl. afsluitingen	37.484	19.855	5.192	4.834	-1.124
Af te sluiten grondexploitaties					
Verwachte verliezen bij afsluiting grondexploitatie	-104	-9.735	-1.949	-8.317	0
Verwachte winsten bij afsluiting grondexploitatie	1	1.982	4.213	864	356
Boekwaarde grondexploitaties 31/12	37.381	12.101	7.456	-2.619	-768

De boekwaarde is in 2016 met ruim € 9,0 miljoen gedaald. De grondexploitaties Azieweg, Ripperda en Entree hebben daaraan de grootste bijdrage geleverd. Al met al is dit een positieve ontwikkeling, die leidt tot lagere rentelasten. Uit de tabel blijkt dat de aankomende jaren de boekwaarde sterk zal dalen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden, dat er mogelijk nieuwe grondexploitaties aan de portefeuille toegevoegd gaan worden. Kosten gaan altijd voor de baten uit. Indien er nieuwe grondexploitaties worden toegevoegd, dan pakken de cijfers uiteraard anders uit. Uit bovenstaande tabel komt ook naar voren dat de boekwaarde in 2017 nog oploopt. Pas in 2018 zal -als gevolg van de relatief hoge grondopbrengsten in dat jaar- de boekwaarde worden gereduceerd. Die lijn wordt in de daaropvolgende jaren ook doorgezet. In 2017 worden inspanningen en werkzaamheden verricht om de gronden bouwrijp en verkoopklaar te krijgen. De vruchten worden in de daaropvolgende jaren geplukt.

In deze tabel is ook -op portefeuilleniveau- af te lezen wanneer grondexploitaties worden afgesloten. Het saldo van de te sluiten projecten, wordt voor de verliesgevende grondexploitaties verrekend met de voorziening. De winstgevende grondexploitaties worden met de reserve verrekend. De tabellen met het verloop van de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties en de reserve grondexploitaties zijn op pagina 17 in het MPG vermeld.

In het onderstaande overzicht wordt de consolidatie getoond van de geraamde uitgaven en opbrengsten van de actuele grondexploitaties tot en met 2021.

Jaarsnedes 2017 t/m 2021 (bedragen x 1.000)	Boekwaarde 1/1/2017	Prognose tot einde project	2017	2018	2019	2020	2021
Verwerving	26.773	837	399	438	0	0	0
Slopen	3.490	1.289	752	206	331	0	0
Bodemsanering	8.906	940	241	185	189	0	325
Hoofdinfrastructuur	2.907	866	737	129	0	0	0
Bouwrijp maken	13.610	3.942	797	626	1.156	1.179	184
Woonrijp maken	19.751	18.788	848	4.667	5.859	2.500	1.605
Ext. VTU kst (excl. juridisch)	2.830	3.397	883	533	631	622	150
Juridische kosten	291	184	110	26	26	23	0
Overige uitgaven	13.809	9.484	8.238	419	148	0	236
Advieskosten (o.a. advocaten)	46	0	0	0	0	0	0
Onderzoekskosten	0	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk beheer	357	24	8	8	8	0	0
Incidentele last MVA	201	0	0	0	0	0	0
Doorber. uren inv. expl.	29.001	6.470	1.958	1.445	964	630	406
Tijdelijk beheer	3.374	734	201	185	123	94	83
Overige doorbelastingen	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kosten	125.346	46.955	15.173	8.866	9.434	5.048	2.989
Verkoop uitgifte grond	82.914	81.539	8.726	27.163	16.505	7.740	1.310
Verkoop onroerende zaken	1.200	0	0	0	0	0	0
Verkoop ov. duurzame goederen	13	0	0	0	0	0	0
Overige rijksvergoedingen	5.405	0	0	0	0	0	0
Gemeentelijke bijdragen	3.776	0	0	0	0	0	0
Provinciale subsidie	6.021	0	0	0	0	0	0
Bijdragen derden	3.025	1.198	438	220	180	140	110
Tijdelijk beheer	5.289	126	63	63	0	0	0
Overige dekkingen	5.440	0	0	0	0	0	0
Activering van lasten IP	3.487	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten	116.571	82.862	9.227	27.446	16.685	7.880	1.420
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	8.775	-35.907	5.946	-18.580	-7.250	-2.832	1.569
Rente	21.898	1.040	865	1.054	341	210	-74
Saldo	30.673	-34.867	6.811	-17.526	-6.909	-2.621	1.495

Er is bijna € 31 miljoen meer kosten gemaakt dan er opbrengsten zijn gegenereerd binnen de actuele grondexploitaties. Dit is dan ook de huidige boekwaarde. Voor wat betreft de prognose is er een ander beeld. Er dient nog bijna € 83 miljoen (grond)opbrengsten in het latje te komen. Daar staat tegenover dat € 47 miljoen aan investeringen zal plaatsvinden. Bijna een derde van die investeringen staan voor het aankomende jaar in de planning. Deze cijfers geven een indicatie van het gezamenlijke risicoprofiel van de grondexploitaties. Er is een relatief hoge boekwaarde, die in het aankomende jaar ook nog toeneemt. Pas daarna worden de opbrengsten gerealiseerd. Het zorgdragen dat deze inkomsten binnenkomen, moet de hoogste prioriteit krijgen.

Reserve grondexploitaties

Projecten met een grondexploitatie brengen financiële risico's met zich mee. Deze risico's zijn bijvoorbeeld: het niet doorgaan van grondverkoop of het moeten afwaarderen van grondprijzen. Om risico's te kunnen opvangen worden voorzieningen en reserves aangelegd, conform de wettelijke regelgeving van het BBV.

De reserve grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2017 € 2,70 miljoen. De reserve grondexploitaties is in 2016 met € 1,58 miljoen toegenomen als gevolg van afname van het tekort van grondexploitaties met een negatief saldo. Voor sommige grondexploitaties is de voorziening zelfs volledig vrijgevallen, aangezien het geraamde resultaat niet meer negatief is. De reserve grondexploitaties is een algemene risicoreserve bedoeld als weerstandsvermogen ter dekking van veranderingen in de saldi van grondexploitaties. De voordelige resultaten in de grondexploitaties worden aan deze reserve toegevoegd en de nadelige resultaten worden er aan onttrokken. Als op een grondexploitatie een

nadelig resultaat wordt verwacht, moet hiervoor direct een voorziening toekomstige verliezen worden getroffen. Deze wordt onttrokken aan de reserve grondexploitaties. Als de reserve grondexploitaties niet meer toereikend is om deze voorziening te dekken, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve.

In onderstaande tabel wordt de meerjarenprognose van de reserve grondexploitaties weergegeven. Uit de tabel blijkt een gestage verbetering van de reservepositie. Dit wordt veroorzaakt door de verwachte winstnemingen van af te sluiten grondexploitaties. Zie hiervoor ook de tabel boekwaarde op pagina 16.

Reserve grondexploitaties (bedragen x €1.000)	Reserve 1-1-2017	Prognose reserve 1-1-2018	Prognose reserve 1-1-2019	Prognose reserve 1-1-2020	Prognose reserve 1-1-2021
Reserve grondexploitaties	-2.700	-2.534	-4.049	-7.980	-8.596

Voorziening toekomstige verliezen

De voorziening toekomstige verliezen bedraagt per 1 januari 2017 € 22,98 miljoen. Dit is het bedrag dat er aan tekort op lopende grondexploitaties worden verwacht. De voorziening toekomstige verliezen is in 2016 afgenomen met € 1,48 miljoen. Deze voorziening wordt afgeschreven van de reserve grondexploitaties

In onderstaande tabel wordt de meerjarenprognose van de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties weergegeven. Er is een dalende trend. Dit komt door de verwachte verliesneming bij afsluiting van grondexploitaties. Zie hiervoor ook de tabel boekwaarde op pagina 15.

Voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties (bedragen x €1.000)	Voorziening 1-1-2017	Prognose voorziening 1-1-2018	Prognose voorziening 1-1-2019	Prognose voorziening 1-1-2020	Prognose voorziening 1-1-2021
Voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties	-22.975	-23.330	-14.062	-12.394	-4.324

Conclusie

Op basis van een aantal kerncijfers valt een eerste diagnose te stellen van de positie van het grondbedrijf. Denk hierbij aan het geraamde resultaat van de totale portefeuille, de getroffen verliesvoorziening, de boekwaarde, de reservepositie etc. Al deze cijfers zijn in dit hoofdstuk belicht. Uit het verloop van deze cijfers is op te maken dat 2016 een positief jaar is geweest. Er kwamen meer opbrengsten binnen dan dat er kosten zijn gemaakt. De resultaatsverwachting van de totale portefeuille is verbeterd en weer positief (lees: boven nul). De verliesvoorziening is afgenomen en de reservepositie versterkt. Ook voor de komende jaren ziet het er op basis van de huidige verwachtingen weer rooskleuriger uit.

Dit neemt niet weg dat er nog steeds risico's in het vat zitten. Voor 2017 wordt een negatieve cash flow verwacht. De boekwaarde zal –voorlopig eenmalig- weer stijgen. De verwachting is dat met name vanaf 2018 voldoende grondopbrengsten zullen binnenstromen om de resultaatsverwachtingen waar te maken. De woningmarkt is recent sterk verbeterd. De aannames in de grondexploitaties zijn reëel. Het is ook een ijzeren wet, dat de kosten voor de baten uitgaan. Pas na verzilvering van de grondopbrengsten neemt het risico weer af. In die zin is 2018 het jaar van de waarheid.

De verwachting is dat de komende jaren relatief veel grond verkocht wordt via een aantal tenders. Daarbij worden de gronden voor verschillende woningbouwkwavels binnen een exploitatiegebied in één keer geleverd. De inkomsten worden dan feitelijk op één moment ontvangen. Er is minder spreiding van de inkomsten over de looptijd van het project. Het voordeel is dat de grondopbrengsten eerder ontvangen worden en er dus eerder zekerheid van de grondopbrengsten is. Het nadeel kan zijn dat ontwikkelaars afzien van de ontwikkeling. In dat geval zullen de gronden opnieuw op de markt moeten worden gebracht.

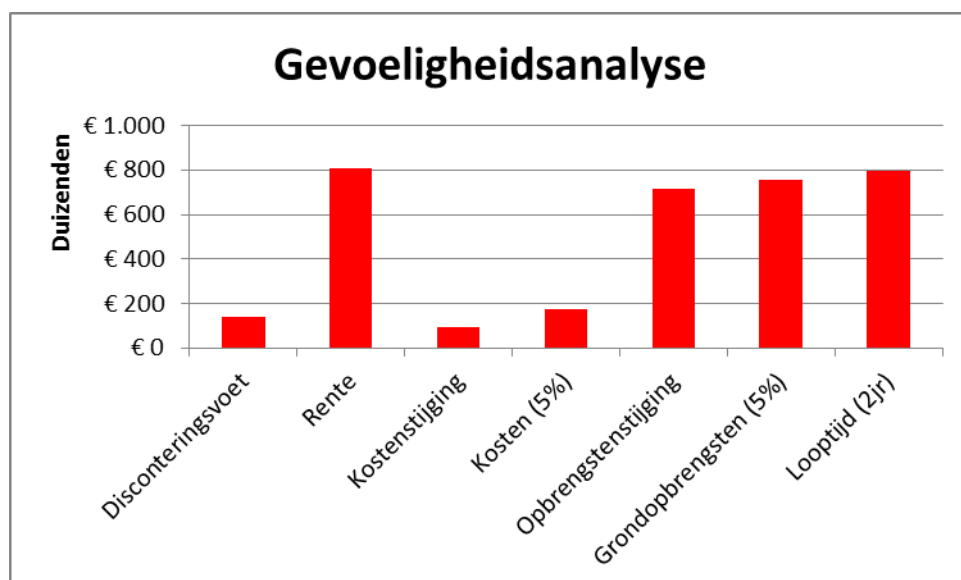
5. Verdiepingslag Waarderpolder

Gevoeligheidsanalyse

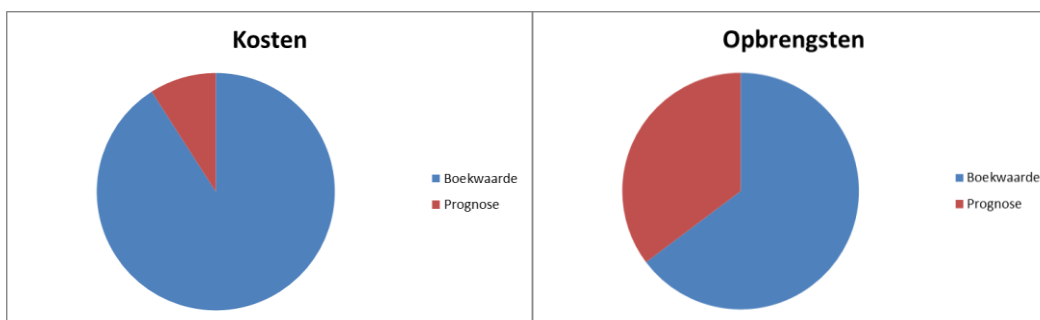
De grondexploitaties in de Waarderpolder zijn klassieke voorbeelden van traditionele grondexploitaties. De gronden zijn door de gemeente verworven en bouwrijp gemaakt. De bouwrijpe grond wordt vervolgens door de gemeente aan de eindgebruikers verkocht. Het risico van de grondexploitatie ligt hiermee volledig bij de gemeente. Het resultaat van de grondexploitatie is volledig afhankelijk van marktontwikkelingen. De gemeente stelt nog wel specifieke voorwaarden voor vestiging van bedrijven, zoals een minimaal aantal werknemers.

Een grondexploitatie bevat aannames voor wat betreft kosten en opbrengsten maar ook aannames omtrent diverse parameters. Deze zijn in hoofdstuk 4 onderbouwd en toegelicht. Om de invloed van de parameters op het financiële resultaat van de grondexploitatie inzichtelijk te maken is in dit hoofdstuk voor de grondexploitaties in de Waarderpolder de invloed op contante waarde zichtbaar gemaakt. Daaruit blijkt ook hoe groot de invloed van de parameters is ten opzichte van elkaar en waar dus ook de kansen en bedreigingen in financiële zin liggen.

Er is een consolidatie gemaakt van de grondexploitaties in de Waarderpolder (m.u.v. Laan van Decima). Er wordt verondersteld dat de invulling van de kavels bij de Laan van Decima een ander karakter zal krijgen dan de andere kavels in de Waarderpolder. Daarom zijn ze in deze beschouwing niet meegenomen. De grondexploitaties waar strikt bedrijfsgronden in verkoop zijn steunen af op een gezamenlijk negatief resultaat van € 1,6 miljoen. Per parameter is bekeken wat de invloed is van de wijziging van een parameter met 1%. Voor de wijziging van de nominale grondopbrengsten en nominale kosten is rekening gehouden met een wijziging van 5%. Dat zou bijvoorbeeld het geval zijn indien de grondprijzen eenmalig met 5% verhoogd worden. Voor de vertraging en versnelling is rekening gehouden met een aanpassing van de looptijd met twee jaar.



In bovenstaande tabel wordt getoond hoe groot de invloed van de parameters is. Relatief kleine wijzigingen kunnen relatief grote verschillen in het resultaat teweegbrengen. Daarbij wordt ook duidelijk dat wijzigingen aan de opbrengstenkant een grotere impact hebben dan wijzigingen aan de kostenkant. Dat mag geen verrassing heten, daar de investeringen voor een groot deel al hebben plaatsgevonden. Wijzigingen aan de kostenkant hebben door het kleinere volume veel minder impact. Aan de opbrengstenkant is een veel groter volume aanwezig waar de parameters nog invloed op hebben. Via onderstaande taartdiagrammen wordt dit geïllustreerd.



Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt voorts dat zowel een eenmalige verhoging van de grondopbrengsten met 5% als een gelijkmatige stijging van de grondprijzen met 1% (opbrengstenindex) tot een (voordelige) impact van bijna € 0,8 miljoen leidt. Een versnelling van het project met als gevolg een verkorting van de looptijd met 2 jaar heeft ongeveer dezelfde impact. Het gaat om € 0,8 miljoen. Het is samen met de rente de meest gevoelige parameter. Daarbij moet worden opgemerkt dat de keuze voor de hoogte van de afwijking ten opzichte van de huidige uitgangspunten per parameter verschilt (bijv. 1% of 5% of zelfs een andere eenheid, nl. jaren). Uit het staafdiagram is ook op te maken dat de rente een grotere invloed heeft dan de disconteringsvoet. Dit heeft voornamelijk te maken met de hoge boekwaarde die momenteel op de gronden in de Waarderpolder rust (€ 12,7 miljoen). Een aanpassing van de rentevoet is voorlopig overigens niet aan de orde. Er zal pas een aanpassing van de rente volgen, als de jaarlijks berekende rentevoet meer dan 0,5% afwijkt van de huidige toegepaste rente. Dit is conform de BBV-wetgeving en dient om jaarlijkse schommelingen in de resultaten te voorkomen.

Voor wat betreft sturing op het resultaat van de grondexploitaties zijn er twee onderdelen waarop zou moeten worden ingezet. De eerste betreft versnelling van het project. Dit vertaalt zich in minder rentelasten en daardoor een gunstiger resultaat. Het andere onderdeel zijn de opbrengsten. Een relatief kleine structurele verbetering heeft relatief veel effect.

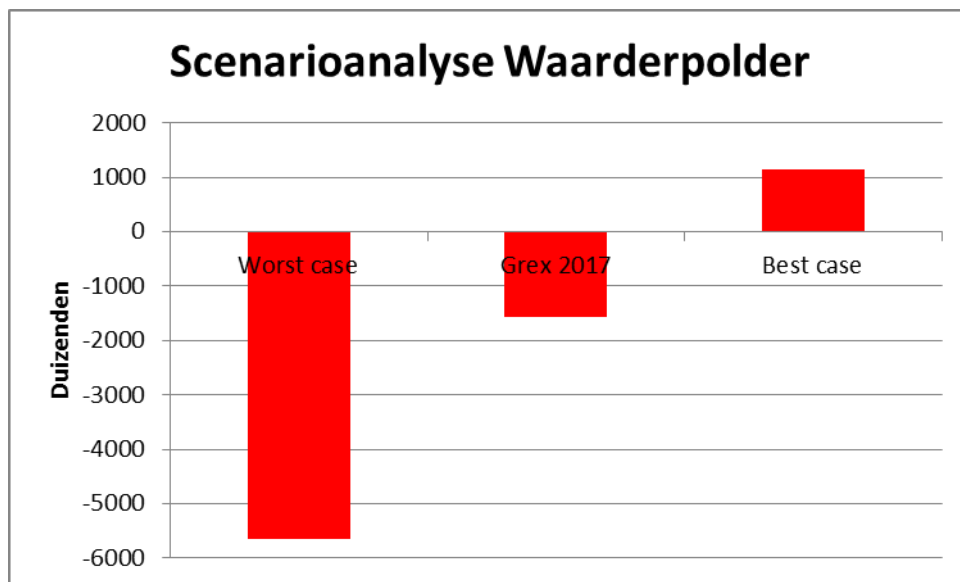
Scenarioanalyse

In de gevoeligheidsanalyse is gekeken naar de effecten van separate parameters. In werkelijkheid treedt er een samenspel van parameters op. Om een gooi te doen naar de impact van een samenspel van parameters is een scenarioanalyse nodig. Via een scenarioanalyse wordt duidelijk wat er gebeurt met het resultaat van de grondexploitatie als meerdere parameters wijzigen. Er zijn twee scenario's opgesteld. Een best case en een worst case scenario. De afwijkingen ten opzichte van de huidige uitgangspunten zijn gelijk, doch gespiegeld. Uitzondering hierop is de disconteringsvoet. Een lagere disconteringsvoet leidt altijd tot een grotere afwijking. Hier gaat de omgekeerde evenredigheid dus niet op. In onderstaande tabel staan de uitgangspunten per scenario vermeld. Ter vergelijking zijn ook de in huidige grondexploitatie gehanteerde parameters vermeld.

Scenarioanalyse Waarderpolder			
Parameter	Worst case	Scenario's	
		GreX 2017	Best case
Rente	3,8%	2,8%	1,8%
Disconteringsvoet	1,5%	2,0%	1,5%
Kostenstijging	3,0%	2,0%	1,0%
Opbrengstenst.	-1,0%	0,0%	1,0%
Kosten	5,0%	0,0%	-5,0%
Opbrengsten	-5,0%	0,0%	5,0%
Looptijd	8 jaar	6 jaar	4 jaar

De twee verschillende scenario's zijn doorgererekend. Hieruit blijken de volgende zaken. Het resultaat op contante waarde in de worst case daalt naar € 5,6 miljoen negatief. In de best case stijgt deze tot € 1,1 miljoen positief. Het huidige resultaat bedraagt € 1,6 miljoen negatief. Opvallend is dus dat de neerwaartse afwijking veel hoger uitpakt dan de afwijking in de best case. De reden hiervoor is dat door de langere looptijd in het worst case scenario de aangepaste parameters langduriger in effect kunnen resulteren. Het best case resultaat profiteert maar in beperkte mate van de gunstigere

parameters in verband met de kortere looptijd. Wel wordt duidelijk dat een positief resultaat nog tot de mogelijkheden behoort. Daarvoor moeten de (markt)omstandigheden wel verder verbeteren. Aan de andere kant rijst de vraag hoe kan worden voorkomen dat er zich een scenario ontrolt dat gelijkenissen vertoont met het worst case scenario. In het recente verleden zijn al diverse maatregelen getroffen om de grondexploitaties in de Waarderpolder gezonder te maken. Dit heeft ook zeker effect gehad. Alertheid op deze grondexploitaties blijft echter geboden.



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.
- **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.
- **Opstalexploitatie:** 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

Bijlage 3 Infographic



Haarlem

Meerjaren prognose grondexploitaties

Kernboodschap MPG

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017-2021 (MPG). Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting en is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Grondexploitaties worden geopend als de gemeente kiest voor een actieve (risicovolle) rol bij ontwikkelingsprojecten. De beleidskaders waar aan deze projecten getoetst worden zijn de Woonvisie, de nota Grondbeleid, de nota Grondprijzen en de financiële verordening. De grondexploitaties worden drie keer per jaar bijgesteld en in twee bestuursrapportages aan de gemeenteraad voorgelegd. Op deze manier blijft de raad altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen in de projecten.

Aantrekkende markt

De woningmarkt trekt onverminderd aan. Dit betekent dat ook de vraag naar nieuwbouwwoningen toeneemt. De belangstelling van ontwikkelaars voor Haarlemse (nieuwbouw) locaties groeit navenant. In 2016 heeft dit geleid tot een toename van grondverkoop. In 2016 is veel inzet geleverd om ook de komende jaren weer grond te kunnen verkopen voor bijvoorbeeld woningbouw. In de Waarderpolder is sprake van een toegenomen belangstelling voor kavels. Dit heeft ook geleid tot enkele verkopen in 2016. Het doel is om deze lijn de komende jaren door te trekken. Er is in de Waarderpolder voldoende bouwrijpe grond beschikbaar. Dit vergt geen nieuwe investeringen.

MPG 2017

De voorbije jaren zijn maatregelen genomen om tot een gezonde grondexploitatieportefeuille te komen. Er zijn gronden uit de exploitatie gehaald waarvan het onwaarschijnlijk was dat deze op korte termijn tot ontwikkeling zouden komen. Ook zijn aannames geactualiseerd op basis van de snel veranderde marktomstandigheden. Daarbij zijn voor verliesgevendende grondexploitaties de benodigde voorzieningen getroffen. Op deze wijze heeft Haarlem grip op haar grondexploitaties gekregen. Ondanks de verbeterde vastgoedmarkt is er de wetenschap dat nog niet in alle segmenten het herstel even sterk is. De vastgoedmarkt blijft een volatiele markt. Het voorzichtigheidsbeginsel is dan ook van toepassing op de uitgangspunten van de grondexploitaties.

Het totaal geraamde resultaat van alle grondexploitaties laat per 2017 weer een positief resultaat zien! Dit verbetert van circa € 3,4 miljoen negatief tot € 2,1 miljoen positief. Deze verbetering komt op het conto van gestegen grondwaarden en de toepassing van nieuwe parameters.

Het totaal geraamde bouwprogramma binnen de actuele grondexploitaties bedraagt ruim 2.500 woningen, circa 90.000 m² bvo niet-woningbouw en ruim 90.000 m² grond (bedrijfsterrein). In 2016 zijn meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd. De totale boekwaarde is hierdoor gereduceerd met ruim € 9,0 miljoen tot € 30,7 miljoen. Dit betekent ook een daling van de rentelasten waarmee de grondexploitaties geconfronteerd worden. Een dalende boekwaarde is de trend voor de aankomende jaren. 2017 zal een uitzondering op deze trend zijn. De aangetrokken markt leidt in 2017 tot nieuwe investeringen die nodig zijn om bouwrijpe grond te kunnen leveren. Het aanwezig weerstandsvermogen per 1 januari 2017 bedraagt € 25,68 miljoen. Dit bedrag is opgebouwd uit de reserve grondexploitaties (€ 2,70 miljoen) plus de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties (€ 22,98 miljoen).

Parameters

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is aangescherpt. De gevolgen hiervan zijn in het MPG verwerkt. Eén van de onderdelen van het aangescherpte BBV is dat met terugwerkende kracht per 1-1-2016 alleen de werkelijke rentekosten ten laste van de grondexploitatie gebracht mogen worden. Dit percentage bedraagt 2,82%. Ook is t.a.v. het disconteringspercentage een nieuwe regel van kracht. Dit percentage wordt gebruikt voor het berekenen van de verwachte resultaten van grondexploitaties (Netto Contante Waarde). Het disconteringspercentage mag maximaal 2% bedragen. Met dit percentage is dan ook gerekend. Het is lager dan het percentage waar de laatste jaren mee gerekend is. Door een lagere disconteringsvoet komt de contante waarde dicht bij de eindwaarde van het resultaat van de grondexploitatie te liggen. Voor grondexploitaties met een positieve eindwaarde betekent deze verandering een verbetering; voor grondexploitaties met een negatieve eindwaarde is het effect vice versa. Het effect is groter bij een langere looptijd.

Conclusie

De grondexploitaties zijn zorgvuldig geactualiseerd. Bij enkele projecten zijn de effecten van hogere grondwaarden merkbaar. Andere relatief grote effecten worden veroorzaakt door de (verplichte) aanpassing van de parameters. Als gevolg van de verbeterde geraamde resultaten pakt de voorziening toekomstige verliezen lager uit. De daling is bijna € 1,5 miljoen. Ook het geprognosticeerde resultaat van de totale portefeuille laat een verbetering zien. De inzet de komende jaren zal er onverminderd op gericht zijn om de geraamde opbrengsten veilig te stellen en op deze manier ook de beleidsdoelen gerealiseerd te krijgen.

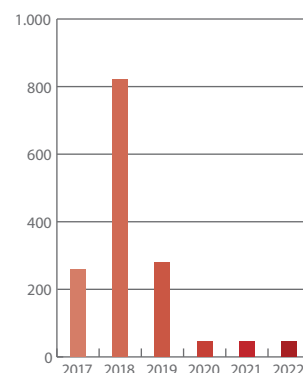


Haarlem

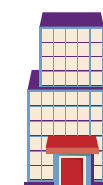
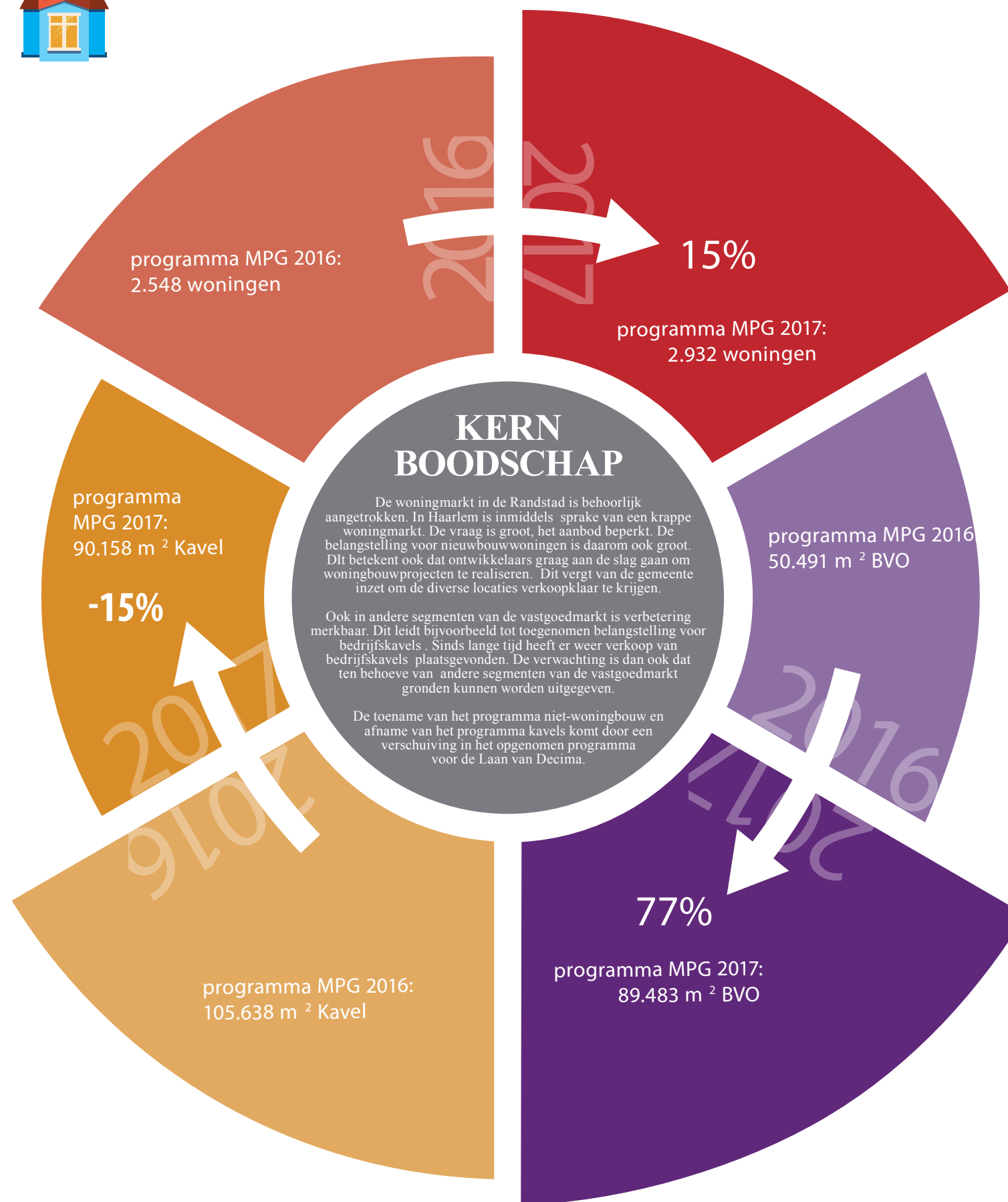
Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Programmering in de gemeentelijke grondexploitaties

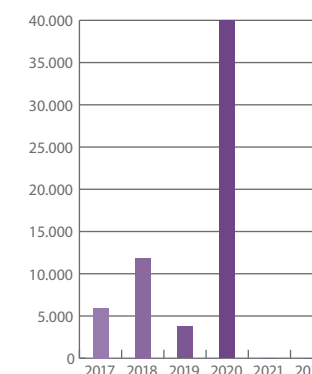
Wonen



Het totaal aantal woningen in het MPG is toegenomen door opening grondexploitatie Poort van Boerhaave en bijgestelde verwachtingen bij andere projecten.



Het programma niet-woningbouw is toegenomen door verschuiving in het programma Laan van Decima



Stadsdelen

met actieve grondexploitaties

Oost

woningen (aantal)	niet-woningbouw (m ² bvo)	bedrijfs-terreinen (m ²)
gerealiseerd 2017 verwacht 18	gerealiseerd 400 verwacht 18.7700	gerealiseerd 23 verwacht 6.835

Schalkwijk

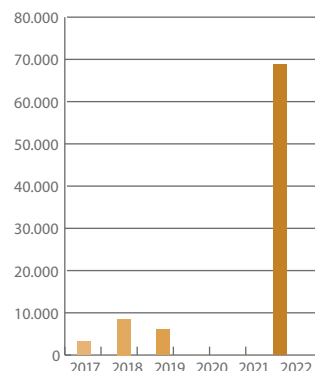
woningen (aantal)	niet-woningbouw (m ² bvo)	bedrijfs-terreinen (m ²)
gerealiseerd 20 verwacht 22	gerealiseerd 400 verwacht 2.772	gerealiseerd verwacht

Noord

woningen (aantal)	niet-woningbouw (m ² bvo)	bedrijfs-terreinen (m ²)
gerealiseerd 28 verwacht 22	gerealiseerd 1719 verwacht 522	gerealiseerd verwacht

Centrum

woningen (aantal)	niet-woningbouw (m ² bvo)	bedrijfs-terreinen (m ²)
gerealiseerd verwacht 10	gerealiseerd verwacht 500	gerealiseerd verwacht



Het programma bedrijfsterrein is afgenomen door verschuiving in het programma Laan van Decima

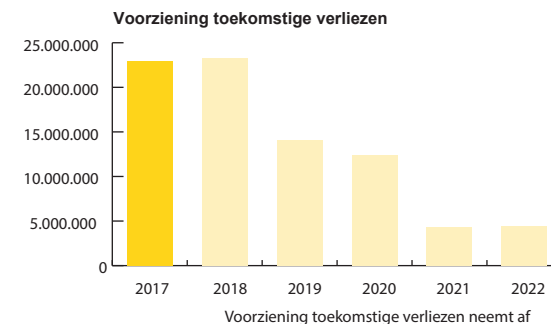
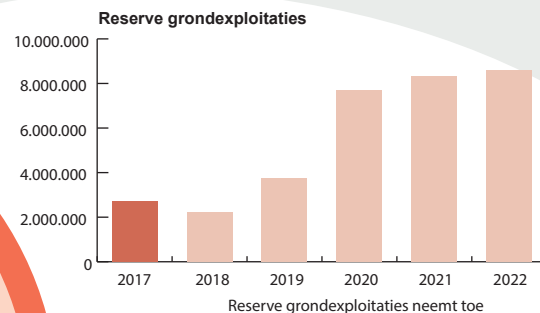
Bedrijventerreinen

Niet-woningbouw



Haarlem

De reserve grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2017 € 2,70 miljoen. De reserve grondexploitaties is in 2016 met € 1,58 miljoen toegenomen als gevolg van afname van het tekort van grondexploitaties met een negatief saldo. De reserve grondexploitaties is een algemene risicoreserve bedoeld als weerstandsvermogen ter dekking van veranderingen in de saldi van grondexploitaties. De voordelige resultaten in de grondexploitaties worden aan deze reserve toegevoegd en de nadelige resultaten worden er aan onttrokken. Als op een grondexploitatie een nadelig resultaat wordt verwacht, moet hiervoor direct een voorziening toekomstige verliezen worden getroffen. Deze wordt onttrokken aan de reserve grondexploitaties. Als de reserve grondexploitaties niet meer toereikend is om deze voorziening te dekken, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve. De komende jaren neemt de reserve toe door toevoeging van positieve resultaten.



Meerjaren prognose grondexploitaties

Hoofddijnen van de financiën in de gemeentelijke grondexploitaties

Overzicht op stadsdeelniveau:

Toelichting groen:

1) NCW = het resultaat op netto contante waarde is positief; 2) boekwaarde = meer opbrengsten gerealiseerd dan kosten.

Toelichting rood:

1) NCW = het resultaat op netto contante waarde is negatief; 2) boekwaarde = meer kosten gemaakt dan opbrengsten.

Resultaat Oost

	update MPG 2017	G 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 1.565.000	€ -1.019.000	€ 2.584.000
Boekwaarde	€ -18.393.000	€ -18.875.000	€ 482.000

Resultaat Schalkwijk

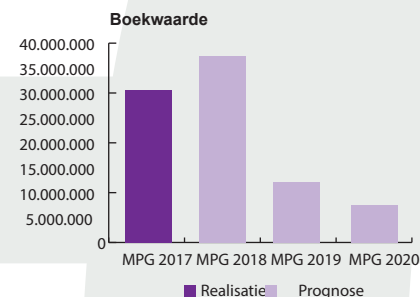
	update MPG 2017	G 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 1.403.000	€ -816.000	€ -2.219.000
Boekwaarde	€ -9.504.000	€ -16.021.000	€ 6.517.000

Resultaat Noord

	update MPG 2017	G 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -1.166.000	€ -1.615.000	€ 449.000
Boekwaarde	€ -2.681.000	€ -4.817.000	€ 2.136.000

Resultaat Centrum

	update MPG 2017	G 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 323.000	€ 11.000	€ 312.000
Boekwaarde	€ 95.000	€ -	€ 95.000



Reserve grondexploitaties:
€ 2,7 miljoen

Voorziening
toekomstige verliezen:
€ 23,0 miljoen

De voorziening toekomstige verliezen bedraagt per 1 januari 2017 € 22,98 miljoen. Dit is het bedrag dat er aan tekort op lopende grondexploitaties worden verwacht. De voorziening toekomstige verliezen is in 2016 afgenomen met bijna € 1,5 miljoen. Deze voorziening wordt afgeschreven van de reserve grondexploitaties. De voorziening toekomstige verliezen neemt in de komende jaren sterk af, met name door afsluitingen van verliesgevend grondexploitaties.

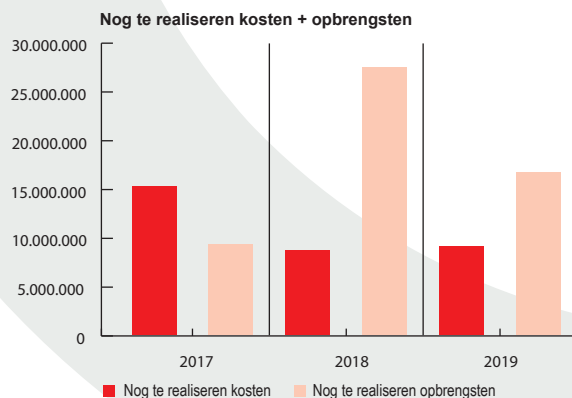
€ 30,7 miljoen
Boekwaarde

De boekwaarde van een project wordt bepaald door de kosten en opbrengsten uit het verleden. De boekwaarde wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Deze waarde is een belangrijk gegeven om keuzes op te baseren. Over een boekwaarde wordt rente berekend die wordt ingeboekt in het project. Het streven is om met de opbrengsten minimaal alle kosten af te dekken, een zogenaamde kostenneutrale grondexploitatie. Zolang geen opbrengsten worden verwacht, worden de kosten zo lang mogelijk uitgesteld. Op die manier worden hoge rentelasten voorkomen. Soms is het noodzakelijk om al kosten te maken vooruitlopend op opbrengsten. Denk aan sloot van een oud gebouw om vandalisme te voorkomen. De boekwaarde is in 2016 met € 9,03 miljoen gedaald. De gerealiseerde inkomsten in 2016 waren hoger dan de gemaakte kosten.

Nog te realiseren kosten:
€ 45,3 miljoen

Nog te realiseren opbrengsten:
€ 82,9 miljoen

Om de boekwaarde ook daadwerkelijk af te bouwen (= terugverdienen van de investeringen) zijn naast het realiseren van opbrengsten, ook nog investeringen nodig. Deze investeringen bestaan uit verwervingen, transformatiekosten, apparaatskosten en rente. Deze investeringen gaan over de gehele looptijd van de grondexploitaties. In de grafiek zijn de benodigde investeringen en verwachte opbrengsten voor de korte termijn weergegeven (2017 t/m 2019). Met name 2018 wordt een belangrijk jaar met een positieve cash flow van bijna € 19 miljoen.



Verwacht resultaat:
€ 2,1 miljoen
positief NCW

De resultaten van het MPG worden opgebouwd uit 4 stadsdelen van Haarlem waar de gemeente actieve grondexploitaties heeft. In de resultaten zijn alle gerealiseerde - en nog te realiseren kosten en opbrengsten opgenomen. In het MPG 2017 geldt een verwacht totaalresultaat van € 2,12 miljoen op netto contante waarde. De netto contante waarde ontstaat door uit de berekende eindwaarde de samengestelde rente te halen voor de looptijd van de grondexploitaties. Op deze wijze wordt de huidige verwachte waarde van het resultaat verkregen. Over het resultaat kan niet per direct worden beschikt. Het is een verwachting, omdat eerst nog investeringen en verkopen moeten worden gepleegd.

