

**Meerjaren
Perspectief Grondexploitaties
2018-2022**

Samenvatting

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018-2022 (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.

Verbeterde vastgoedmarkt

Het is onmiskenbaar dat 2017 een sterk jaar is geweest voor de Haarlemse vastgoedmarkt. Het herstel van de vastgoedmarkt –en in het bijzonder de woningmarkt- heeft zich enkele jaren geleden ingezet en zet zich onverkort voort. De behoefte aan (nieuwbouw)woningen in de regio Haarlem is onverminderd groot. Er staan echter relatief weinig woningen te koop. Het principe van vraag en aanbod zorgt ervoor dat bij een stijgende vraag –en dalend aanbod- de prijzen toenemen. Bij gelijkblijvende omstandigheden zorgt dit ook voor toenemende grondwaarden. Een ander effect van de gegroeide behoefte is de tempoversnelling van ontwikkelaars. De grondexploitaties profiteren van versnelde uitgifte van grond en stijgende grondwaarden. Dit laat onverlet dat er ook bedreigingen zijn. Door de oververhitte markt stijgen de bouwprijzen en is er in de vastgoedketen soms onvoldoende capaciteit om aan de vraag te voldoen.

De voorbije jaren is hard gewerkt om gronden beschikbaar te krijgen voor planvorming en uiteindelijk realisatie van woningen. Op verschillende plekken in de stad zijn tenders gehouden. De uitvoering van deze plannen helpt om in de toegenomen behoefte naar woningen te voldoen. Ook in 2018 zal de inzet van de gemeente erop gericht zijn om nieuwe ontwikkelingen tot stand te brengen. Dit gebeurt onder meer via gemeentelijke grondexploitaties.

Voor ander onderdelen van de vastgoedmarkt is ook herstel waarneembaar. Zo is er een toegenomen belangstelling voor bedrijfskavels. In 2017 heeft zich dit met name geuit in huurcontracten en transacties buiten de grondexploitaties om. Per saldo is hierdoor het aanbod aan bedrijfskavels fors afgenomen. Ook is er meer belangstelling te zien voor de realisatie van detailhandel, horeca en op termijn mogelijk kantoorruimte.

Verbetering grondexploitaties leidt tot tussentijdse winstneming

In december 2017 is bij de beantwoording van vragen over winstneming een nadere richtlijn meegegeven ten aanzien van zogenaamde tussentijdse winstnemingen. Dit houdt feitelijk in dat het resultaat voor grondexploitaties waarbij een winst wordt verwacht in verschillende stappen tussentijds moet worden genomen. Uiteraard zijn deze tussentijdse winstnemingen wel begrensd op basis van de marges en het risicoprofiel van de desbetreffende grondexploitatie. Voor 2017 is een tussentijdse winstneming mogelijk van € 19,6 mln.

Kerncijfers grondexploitaties zijn sterk verbeterd

Op basis van de kerncijfers valt te concluderen dat de positie van de grondexploitaties sterk is verbeterd. De verwachte en gerealiseerde winst is gestegen met € 3,4 mln. Er kwamen meer opbrengsten binnen dan dat er kosten zijn gemaakt. De verliesvoorziening is licht afgenomen en de reservepositie stevig versterkt en daarmee het weerstandsvermogen en de weerstandspositie. Ook voor de komende jaren ziet het er op basis van de huidige verwachtingen steeds rooskleuriger uit.

De reserve is zodanig gevuld dat de beschikbare weerstandscapaciteit groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit. Er is sprake van een zogenaamd surplus. In de financiële verordening is opgenomen dat een surplus vrij besteed kan worden. Het surplus is € 8,1 miljoen. Na aftrek van de door de raad reeds belegde claim voor DSK (€ 1 miljoen, 2013/30375) resteert een beschikbaar surplus van € 7,1 miljoen.

Rekening houden met verslechterende marktomstandigheden

In de berekening van het surplus is er wel rekening mee gehouden dat de huidige gunstige marktomstandigheden ook kunnen veranderen in de marktrisico's grex. Hiervoor wordt een weerstandsvermogen van € 14,5 mln. aangehouden om verliezen ten gevolge van een recessie op te kunnen vangen. Er is hierbij rekening gehouden met een stijgende rente, stijgende kosten, vertraagde uitgifte en dalende opbrengsten. Het weerstandsvermogen is op dit moment voldoende robuust om dergelijke negatieve scenario's het hoofd te bieden.

Kerncijfers Grondexploitatie	1-1-2017	1-1-2018	verschil
<i>verwachte en gerealiseerde winst gestegen</i>			
winstverwachting	-2.428	13.757	
winstneming		-19.606	
Totaal	-2.428	-5.849	-3.421
<i>weerstandsvermogen is gestegen</i>			
verliesvoorziening	-22.732	-21.851	881
reserve	-2.942	-23.733	-20.791
weerstandsvermogen	-25.674	-45.584	-19.910
<i>weerstandspositie is verbeterd</i>			
weerstandsvermogen	-25.674	-45.584	-19.910
boekwaarde	30.740	40.791	10.051
weerstandspositie	5.066	-4.793	-9.859
<i>surplus reserve beschikbaar</i>			
reserve	-2.942	-23.733	
marktrisico's grex		14.522	
projectgebonden risico's		1.129	
surplus		-8.082	
claim DSK		964	
beschikbaar surplus		-7.118	
<i>meer baten dan lasten</i>			
lasten		4.615	
baten excl. winstneming		-14.181	
totaal		-9.566	

Projecten

In 2017 zijn twee grondexploitaties (Waarderveld en Oudeweg)afgesloten. Hierdoor heeft Haarlem per 2018 16 actuele grondexploitaties. Voor 2018 is de nieuwe grondexploitatie Zwemmerslaan geopend. Deze is niet opgenomen in het MPG 2018 – 2022 omdat deze conform de regelgeving alleen actieve projecten tot en met 2017 mag bevatten.

Het totaal geraamde bouwprogramma binnen de actuele grondexploitaties bedraagt ruim 3.000 woningen, bijna 90.000 m² bvo niet-woningbouw en bijna 65.000 m² grond (bedrijfsterrein). Een deel hiervan is al gerealiseerd binnen de actieve grondexploitaties.

Belangrijkste ontwikkelingen in de projecten per stadsdeel

Oost

- De grondexploitaties Waarderveld en Oudeweg zijn afgesloten. De grond is grotendeels verhuurd respectievelijk verkocht.
- Voor de grondexploitatie Minckelersweg is het moment van uitgifte vervroegd. Verder zijn aanpassingen gemaakt als gevolg van de zogenaamde bovenwijkse kosten (brug en ontsluiting).
- In 2017 is de grondexploitatie voor het Slachthuisterrein aangepast op de gemaakte keuze voor wat betreft de invulling van de zogenaamde Slachthuishal. Een deel van de hal zal verkocht worden. Het andere deel van deze hal blijft in gemeentelijk eigendom. In dit deel wordt een Popcentrum gevestigd. Voorts is de grondexploitatie nader gedetailleerd.
- Bij het Scheepmakerskwartier zijn de afspraken over bijdrages nagekomen. De looptijd van de grondexploitatie is verlengd, zodat verkoop van de Drijfriemenfabriek nog binnen de grondexploitatie kan worden uitgevoerd.

Schalkwijk

- De verkoop van de grond voor de realisatie van twee woontorens bij de Aziëweg is aanbesteed. Naar verwachting zal de ontwikkelaar in 2018 een omgevingsvergunning aanvragen.
- Bij De Entree is alle grond verkocht en geleverd. Dit is eerder dan was verwacht. Hierdoor is ook de looptijd van de grondexploitatie verkort.
- In Schalkstad heeft de gemeente voor de ontwikkeling Floridaplein gegund aan een ontwikkelaar.
- Voor de Poort van Boerhaave heeft de gemeente gegund aan een ontwikkelaar en is de verwachting dat er in 2018 een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
- In Europawijk wordt de verkoop van een kavel voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) voorbereid.

Noord

- Bij Ripperda worden de mogelijkheden voor verkoop van de laatste kavel onderzocht.
- Bij het Badmintonpad is de bouw van de sporthal gestart.

Centrum

- Voor Raaks 3^e fase heeft de aanbesteding plaatsgevonden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Bedrijfsvoering en programma	5
2.1 Besluitvorming	5
2.2 Algemene beginselen grondexploitatie.....	5
2.3 Parameters	6
2.4 Bouwprogramma	8
3. Boekwaarde, reserve en voorzieningen	9
3.1 Boekwaarde	9
3.2 Reserve	11
3.3 Voorzieningen	12
3.4 Conclusie	12
4. Risico's en weerstandscapaciteit	14
4.1 Risico's	14
4.2 Gevoeligheidsanalyse	15
4.3 Scenarioanalyse	15
4.4 Weerstandscapaciteit	16
5. Projecten.....	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Stadsdeel Oost	20
5.3 Stadsdeel Schalkwijk	37
5.4 Stadsdeel Noord.....	57
5.5 Stadsdeel Centrum.....	66
Bijlage 1 Begrippenlijst.....	68
Bijlage 2 Overzicht afkortingen	72

1. Inleiding

Het belangrijkste doel van het MPG 2018-2022 is het financieel onderbouwen van de projecten. Het geeft meerjarig inzicht in de specifieke grondexploitaties, maar bovenal in de verzameling van grondexploitaties. Het MPG rapporteert over de saldi, het programma en de risico's van 16 grondexploitaties per 1 januari 2018. Daarnaast biedt het MPG inzicht in het benodigde weerstandsvermogen voor de grondexploitaties.

Het 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. De reserve en de voorziening vormen samen het weerstandsvermogen. Door de crisis van enkele jaren geleden hebben veel gemeenten hun grondposities moeten afwaarderen. Het ontbreken van weerstandsvermogen kan een grote impact hebben op de gemeentelijke financiële bedrijfsvoering.

Leeswijzer

Het MPG bestaat uit vijf hoofdstukken. 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 wordt gerapporteerd over de totale portefeuille van grondexploitaties. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld de reserve, de parameters en het weerstandvermogen. In hoofdstuk 4 gaat het over de reservepositie in relatie tot de risico's die nog in de grondexploitaties aanwezig zijn.

In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid stilgestaan bij de belangrijkste ontwikkelingen en kenmerken van de projecten waarvoor een grondexploitatie geopend is. Daarbij is aandacht voor het verwachte resultaat, de boekwaarde en de verschillen ten opzichte van vorig jaar.

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 2018 (2016/498025) 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 7.600 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	7.600

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 verhaalt kosten 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 verhaalt kosten via een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst

Het grootste deel van de actuele gemeentelijke grondexploitaties betreft projecten die gestart zijn in een periode waarin de gemeente een actiever grondbeleid voerde. Dan gaat het dus om Arena 1. In een aantal nieuwere projecten wordt vanuit andere arena's geopereerd, met name Arena 3. Bijvoorbeeld via de zogenaamde ontwikkelzones.

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. In 2018 wordt een geactualiseerde nota opgesteld en voorgelegd aan de raad.

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.

Bij de uitwerking van de BBV-regels is naar voren gekomen dat er nadere voorwaarden zijn ten aanzien van tussentijdse winstnemingen. Met inachtneming van onderstaande criteria moet tussentijds winst worden genomen (in het geval er ook een winst wordt geprognoseerd).

- a. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- b. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- c. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Ook voor Haarlem houdt de nadere invulling van deze spelregel in dat voor een aantal grondexploitaties –bij de jaarrekening 2017- tussentijds winst moest worden genomen. De bepaling van de (tussentijdse) winstneming zal een jaarlijks exercitie zijn. Dit betekent dat de reserve grondexploitaties in meerdere stappen gevuld zal worden.

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. Over winsten moet dan vennootschapsbelasting betaald worden.

De gemeente heeft een brief geschreven aan de belastinginspecteur, waarin zij betoogt voor wat betreft het grondbedrijf geen winstoogmerk te hebben. Diverse meegestuurde berekeningen ondersteunen dit betoog. De verwachting is dat er in het eerste half jaar van 2018 gesprekken zullen volgen met de inspecteur. Er zal dan over de inhoud van de brief en de grondslagen van de berekeningen gesproken worden. Er is in de grondexploitaties dan ook nog geen rekening gehouden met eventueel te betalen vennootschapsbelasting.

2. Bedrijfsvoering en programma

2.1 Besluitvorming

Als de gemeente kiest voor een actieve rol in ruimtelijke ontwikkelingen dan worden deze projecten apart geadministreerd 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 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. Haarlem heeft thans 16 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 2018 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.

2.2 Algemene beginselen grondexploitatie

Opzet grondexploitatie

Een grondexploitatie omvat de kosten en opbrengsten die gemoeid gaan met de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Er ontstaat een saldo. Dat saldo is het resultaat van de grondexploitatie. Aangezien kosten en opbrengsten gedurende een meerjarige periode plaatsvinden, spelen ook rente en indexeringen een rol. Om de kosten en opbrengsten die in de verschillende jaren gemaakt en gerealiseerd worden, te kunnen vergelijken worden deze naar eindwaarde gerekend. Projecten hebben echter verschillende einddata. Om saldi van verschillende grondexploitaties te kunnen vergelijken worden de saldi teruggerekend naar contante waarde.

Ramingen van kosten en opbrengsten worden gedurende de looptijd vervangen door de daadwerkelijk gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. Ook neemt de relatieve invloed van de rente en de indexen dan af. De getrouwheid van het geraamde resultaat neemt toe. De kans op afwijkingen en de hoogte van afwijkingen ten opzichte van het geraamde resultaat neemt navenant af.

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.

Op stijgingen van kosten en opbrengsten wordt weliswaar geanticipeerd via de parameters in de grondexploitatie. De daadwerkelijke toe- of afname zal echter vaak afwijken van de verwachte parameters.

2.3 Parameters

Een grondexploitatie is een meerjaren projectbegroting. 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 2018
2. Omslagrente: 2,8%
3. Disconteringsvoet: 2,0%
4. Kostenstijging: 2,0%
5. Opbrengststijging: 0,0%

Rente en disconteringsvoet

De parameters zijn ten opzichte van 2017 onveranderd gebleven. De verscherpte regels die via de BBV zijn gepubliceerd in de loop van 2016 zijn toegepast. De disconteringsvoet is gebaseerd op het maximale meerjarige streefpercentage voor inflatie van de Europese Centrale Bank. Deze blijft 2%. De omslagrente blijft in beginsel onveranderd, tenzij de gemiddelde rente over de gemeentelijke leningen- gecorrigeerd voor het eigen vermogen- meer dan 0,5% zou gaan afwijken. Deze parameters zijn dus nog accuraat.

Kostenstijging

Het voorbije jaar was de kostenstijging in de grond-, weg-, en waterbouw (GWW) bijna 2%. Dat was in lijn met de gekozen parameter. In vergelijking tot de kostenstijging in andere branches in de bouw, blijft de GWW enigszins achter. De prijzen in de GWW worden voor een groot deel bepaald door overheidsopdrachten en loon- en materiaalkosten. Aannemers zijn wel selectiever geworden en kunnen daardoor rekenen met hogere opslagen voor winst en risico. De verwachting is dat de kosten gematigd blijven stijgen. De parameter blijft gehandhaafd op 2%.

Opbrengstenstijging

De opbrengstenparameter is ondanks de sterk aangetrokken woningmarkt onveranderd gebleven. In een aantal gevallen is er al een grondbod ingediend. In andere gevallen zijn de grondopbrengsten recent getaxeerd en wordt een grondbod of uitgifte op relatief korte termijn voorzien. In deze gevallen kan er geen rekening worden gehouden met een opbrengstenstijging. 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.

In de Waarderpolder zijn wel kavels in de etalage waarvan nog niet bekend is wanneer deze precies verkocht zullen worden. Het uitgangspunt is dat deze de komende jaren zullen worden uitgegeven. Enige voorzichtigheid ten aanzien van bedrijfskavels is op zijn plaats en daarom wordt geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging.

2.4 Bouwprogramma

Een grondexploitatie is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Het bouwprogramma dat binnen de 16 actuele grondexploitaties is geraamd (vanaf start tot einddatum van het project), is opgenomen in onderstaande tabel. Een deel van het weergegeven programma is al gerealiseerd. Over de programmatische wijzigingen en andere belangrijke ontwikkelingen in de grondexploitaties wordt in de onderstaande paragrafen stilgestaan. De weergegeven productie is vanzelfsprekend slechts een onderdeel van de totale bouwproductie die in Haarlem beoogd wordt. Een substantieel deel zal namelijk door derden ontwikkeld worden.

Bouwprogramma in de projecten met een grondexploitatie	Woningbouw stuks	Niet-woningbouw m2 bvo	Bedrijfsterrein m2 kavel
Waarderpolder Noordkop			39.970
Waarderpolder Minckelersweg e.o.			10.142
Waarderpolder Laan van Decima		40.000	14.729
Scheepmakerskwartier fase 2	90		
DSK	175	3.000	
Slachthuisterrein	140	2.800	
Subtotaal Oost	405	45.800	64.841
Stadsdeelhart Schalkstad	155	12.769	
Europawijk Zuid	241		
Entree West en Oost	776		
Azieweg	346		
Meerwijk Centrum	453	6.200	
Poort van Boerhaave	132		
Subtotaal Schalkwijk	2.103	18.969	
Ripperda	377	1.915	
Deli	64		
Badmintonpad		20.326	
Subtotaal Noord	441	22.241	
Raaks 3e fase	25	1.500	
Subtotaal Centrum	25	1.500	
Totaal	2.974	88.510	64.841

3. Boekwaarde, reserve en voorzieningen

3.1 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 ten laste wordt gebracht van 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.

Ontwikkeling boekwaarde	2018	2019	2020	2021	2022
Boekwaarde grondexploitaties 1/1	40.791	28.328	12.982	537	6.354
Kosten grondexploitatie exclusief rente	17.710	3.400	9.632	5.104	2.421
Baten grondexploitatie	-22.216	-19.586	-15.793	-3.512	-8.279
Rentetoerekening grondexploitatie	1.150	799	366	15	179
Boekwaarde exclusief afsluitingen	37.436	12.942	7.187	2.144	676
Verwachte verliezen bij afsluiting grondexploitatie	-9.704		-11.362	-395	-5.086
Verwachte winsten bij afsluiting grondexploitatie	597	40	4.712	4.605	603
Boekwaarde grondexploitaties 31/12	28.328	12.982	537	6.354	-3.808

De boekwaarde is in 2017 met ruim € 10,0 miljoen toegenomen. De toename komt grotendeels voor rekening van de tussentijdse winstnemingen die in 2017 geboekt zijn. Deze staan namelijk als kosten opgenomen. Zonder de tussentijdse winstnemingen zou de boekwaarde juist gedaald zijn. De daling had dan bijna € 9,5 miljoen bedragen. Er is sprake van een dalende boekwaarde indien er meer opbrengsten dan kosten worden gerealiseerd. In het MPG 2017 werd echter helemaal geen rekening gehouden met een dalende boekwaarde. De prognose was dat de boekwaarde in 2017 zou stijgen, waarna vanaf 2018 een dalende trend zou worden ingezet. Deze dalende trend is dus al eerder ingezet. De gerealiseerde opbrengsten zijn hoger uitgekapt en de gerealiseerde kosten juist lager uitgevallen dan verwacht. Met name de opbrengsten in het project De Entree zijn eerder ontvangen dan was verwacht. De vervroegde ontvangst van de grondopbrengsten maakt het mede mogelijk dat er een tussentijdse winst kan worden genomen. De genomen tussentijdse winsten zijn als kosten geboekt, waardoor de boekwaarde op papier toch is toegenomen.

Voor de komende jaren is de verwachting dat de boekwaarde verder afneemt. Er liggen verschillende redenen aan ten grondslag. Een belangrijke reden is dat er afsluitingen van verliesgevendende grondexploitaties verwacht worden (met name in 2018 en 2020). Na afsluiting van een grondexploitatie verdwijnt de boekwaarde uit de portefeuille. Aan de andere kant verkeert een aantal grondexploitaties in een stadium waarbij al relatief veel investeringen gedaan zijn en de opbrengsten nog binnen moeten komen. In die jaren is er sprake van een batig saldo en dus een afname van de boekwaarde. In 2019 ziet het er naar uit dat het batig saldo bijna € 16,2 miljoen bedraagt. Dit zorgt voor een relatief snelle daling van de boekwaarde, die per 2021 zelfs richting het nulpunt gaat. Daarna wordt echter weer een toename verwacht.

Let wel, in de tabel wordt nog geen rekening gehouden met toekomstige tussentijdse winstnemingen.

Jaarsneden 2018 tot en met 2022	Boekwaarde 1/1/2018	Prognose tot en met 2022	2018	2019	2020	2021	2022
Verwerving	19.788	736	736				
Slopen	2.882	1.148	797	299	52		
Bodemsanering	8.160	941	458	186	190	106	
Hoofdinfrastructuur	2.649	935	935				
Bouwrijp maken	13.159	4.224	850	461	1.129	1.784	
Woonrijp maken	17.422	15.982	4.525	304	6.532	2.604	2.019
Ext. VTU kst (excl. juridisch)	3.535	1.768	896	354	376	97	45
Juridische kosten	388	107	55	52			
Overige uitgaven	13.789	6.819	6.424	395			
Advieskosten (o.a. advocaten)	48						
Tijdelijk beheer	456	32	16	16			
Incidentele last MVA	201						
Doorber. uren inv. expl.	27.012	4.903	1.787	1.129	1.188	461	338
Tijdelijk beheer	3.068	506	168	153	130	35	19
Overige doorbelastingen		168	63	52	35	18	
Rente Grex	837						
Doorbelaste lonen	1.349						
Totaal kosten	114.743	38.268	17.710	3.400	9.632	5.104	2.421
Verkoop uitgifte grond	85.982	69.208	22.052	19.573	15.793	3.512	8.279
Verkoop ov.	13						
Overige rijksvergoedingen	3.974						
Gemeentelijke bijdragen	3.412						
Provinciale subsidie	5.775						
Bijdragen derden	3.558	101	101				
Tijdelijk beheer	2.421	76	63	13			
Overige dekkingen	4.607						
Activering van lasten IP	1.140						
Tussentijdse winstneming	-19.605						
Totaal opbrengsten	91.277	69.385	22.216	19.586	15.793	3.512	8.279
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	23.467	-29.142	-4.506	-16.185	-6.161	1.592	-5.857
Rente	17.324	2.402	1.150	799	366	15	179
Saldo	40.791	-26.740	-3.355	-15.386	-5.795	1.607	-5.678
Saldo Cumulatief			37.436	22.049	16.254	17.862	12.183

Er zijn bijna € 41 miljoen meer kosten gemaakt dan er opbrengsten zijn gegenereerd binnen de actuele grondexploitaties. Dit is dan ook de huidige boekwaarde. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat er bijna € 20 miljoen tussentijdse winstnemingen is geboekt. Zonder deze tussentijdse winstnemingen zou de boekwaarde circa € 21 miljoen bedragen. Voor wat betreft de prognose tot en met 2022 is er een ander beeld. Er dient bijna € 70 miljoen (grond)opbrengsten nog in het laatste jaar te komen. Het gros van de grondopbrengsten zal in de periode tot 2021 ontvangen worden. Door de relatief hoge opbrengsten in die jaren zal de boekwaarde verder dalen. In de prognose is daarbij overigens nog geen rekening gehouden met toekomstige tussentijdse winstnemingen. Tegenover de verwachte opbrengsten wordt nog met ruim € 38 miljoen investeringen rekening gehouden in de periode tot en met 2022. De verwachting is dat er qua investeringen in 2018 een piek is. Bijna de helft van die investeringen staat voor het aankomende jaar in de planning. De daaropvolgende jaren worden er minder kosten geprognosticeerd. Dit leidt met name in 2019 tot een forse afname van de boekwaarde in de lopende grondexploitaties. Die neemt dat jaar met ruim € 15 miljoen af. Dat uit zich vervolgens in dalende rentelasten

Deze cijfers geven een indicatie van het gezamenlijke risicoprofiel van de grondexploitaties. De boekwaarde is –ook zonder de tussentijdse winstnemingen- nog altijd relatief hoog. Het blijft dan ook van essentieel belang om de in 2017 ingezette lijn door te zetten. Een lijn waarbij meer opbrengsten worden gerealiseerd dan dat er kosten worden gemaakt. Behalve lagere rentelasten betekent het realiseren van opbrengsten ook lagere risico's. Hoe hoger het aandeel van gerealiseerde opbrengsten binnen de totale opbrengsten (gerealiseerd en geprognosticeerd) is, des te lager is het risico van de portefeuille.

3.2 Reserve

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

In de loop van 2017 is de beantwoording van een aantal vragen door de commissie BBV gepubliceerd. Het gaat onder meer om de beantwoording van vragen over tussentijdse winstnemingen. De commissie heeft in haar beantwoording strikte voorwaarden meegegeven waarop tussentijdse winstnemingen moeten plaatsvinden. Ook voor Haarlem hebben deze striktere regels tot een grote impact. Daar waar met winstnemingen bij de afsluiting van de grondexploitaties rekening was gehouden, dient een deel van deze winsten al eerder genomen te worden. De (tussentijdse) winstnemingen komen ten gunste van de reserve grondexploitaties. De reserve grondexploitaties is hierdoor sneller gevuld, dan eerder was aangenomen. De reserve bedraagt per 1 januari 2018 € 23,73 miljoen. De reserve grondexploitaties is in 2017 met € 20,79 miljoen toegenomen, voornamelijk als gevolg van de tussentijdse winstnemingen. Een bescheiden winst bij de afsluiting van de grondexploitatie Oudeweg en de lagere voorzieningen voor het Deli-terrein en Badmintonpad zijn de andere oorzaken. Hier en der pakken voorzieningen wel iets hoger uit, per saldo is er nog altijd een vrijval van de voorziening van € 0,88 miljoen. Met een dergelijke verbetering van de reservepositie op deze termijn was geen rekening gehouden.

De reserve grondexploitatie 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.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de komende jaren de verwachting is dat de reservepositie verder verbetert. Doordat bij de jaarrekening 2017 een aantal tussentijdse winstnemingen is uitgevoerd, is de reservepositie in één keer structureel verbeterd. De reserve behoort in verhouding te staan tot de risico's die nog in het vat zitten bij de lopende grondexploitaties. Dit komt tot uiting in de confrontatie van benodigde en beschikbare weerstandscapaciteit. Hierover wordt in hoofdstuk 5 uitgebreider gerapporteerd. Overigens is in de tabel nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid van toekomstige tussentijdse winstnemingen, noch met afoming van een eventueel surplus.

Prognose reserve	2018	2019	2020	2021	2022
Stand reserve grondexploitatie per 1/1	-23.733	-23.893	-23.682	-24.588	-29.088

3.3 Voorzieningen

De voorziening toekomstige verliezen bedraagt per 1 januari 2018 € 21,85 miljoen. Dit is het bedrag dat er aan tekort op lopende grondexploitaties worden verwacht. De voorziening toekomstige verliezen is in 2017 afgenomen met € 0,88 miljoen. Deze voorziening valt vrij binnen 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. Vooral per 2019 en per 2021 is dit zichtbaar in de afname van de verliesvoorziening. Zie hiervoor ook de tabel boekwaarde op pagina 15.

Prognose verliesvoorziening	2018	2019	2020	2021	2022
Stand verliesvoorziening per 1/1	-21.851	-12.581	-12.833	-5.276	-4.986

3.4 Conclusie

Op basis van een aantal kerncijfers valt een diagnose te stellen van de positie van de grondexploitaties. 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 2017 een positief jaar is geweest. Er kwamen meer opbrengsten binnen dan dat er kosten zijn gemaakt. De resultaatsverwachting van de totale portefeuille is verbeterd (afgezien van de tussentijdse winstnemingen). De verliesvoorziening is licht afgenomen en de reservepositie stevig versterkt. Ook voor de komende jaren ziet het er op basis van de huidige verwachtingen steeds rooskleuriger uit.

De diagnose mag dan wel positief zijn. Dit neemt niet weg dat er nog steeds risico's in het vat zitten. We voorzien in de aankomende jaren (2018, 2019 en 2020) gemiddeld ongeveer € 19 miljoen grondopbrengsten per jaar. Zo lang deze opbrengsten nog niet zijn gerealiseerd, blijft er sprake van een risico. De verwachting is dat de komende jaren relatief veel grond verkocht wordt via een aantal tenders. Daarbij worden de gronden voor verschillende woningbouwkavels 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 de grond –in finale- niet wordt afgenomen.

Bij een tender betaalt de ontwikkelaar bij gunning een reserveringsvergoeding. Dat is bijvoorbeeld 5% van het grondbod. Vervolgens krijgt de ontwikkelaar een bepaalde periode om de plannen nader uit te werken. Het nadeel hiervan kan zijn dat ontwikkelaars –als gevolg van markomstandigheden- afzien van de ontwikkeling en dus definitieve afname van de grond. In dat geval zullen de gronden opnieuw op de markt moeten worden gebracht. Doordat de ontwikkelaars een niet-verrekenbare optievergoeding hebben betaald, zijn de directe kosten van de gemeente gedekt. Het opnieuw op de markt zetten van gronden en dus latere uitgifte kan echter wel tot een nadeel leiden. Dat zijn bijvoorbeeld de voorbereidingskosten. Ook is er een reële kans dat de grondwaarde lager uitpakt. Er staat de

komende jaren een fors deel van de grondopbrengsten op de plank via tenders. Zo lang de grond nog niet geleverd is, blijft het (markt)risico ook voor de gemeente.

Omdat deze risico's nog steeds aanwezig zijn, dient hiervoor ook een buffer te worden aangehouden. De reservepositie is versterkt, dat betekent dat de risico's ook daadwerkelijk gebufferd kunnen worden. Om te bepalen of er voldoende buffer is wordt de benodigde weerstandscapaciteit afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. Inmiddels is gebleken dat de beschikbare weerstandscapaciteit groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit. Dat houdt in dat er een zogenaamd surplus ontstaat. Dit wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

4. Risico's en weerstandscapaciteit

4.1 Risico's

Grondexploitaties zijn onvoorwaardelijk verbonden met risico's. De risico's kunnen zich in allerlei vormen manifesteren. Naarmate een project vordert, nemen risico's af. Er is een onderscheid te maken tussen marktrisico's en projectrisico's.

Projectrisico's zijn risico's die alleen kunnen optreden bij een specifiek project. Deze risico's zijn soms beïnvloedbaar. Er kunnen dan beheersmaatregelen getroffen worden om het risico te mitigeren. De gemeente Haarlem maakt gebruik van het systeem NARIS om gemeentebreed risico's te inventariseren en doorlopend te monitoren. Ook de projectrisico's van de grondexploitaties worden via NARIS bijgehouden. In NARIS wordt aangegeven of en welke beheersmaatregelen getroffen kunnen worden ten aanzien van de risico's. Het is relatief eenvoudig om een rapport uit NARIS te genereren met de actuele risico's binnen de grondexploitaties.

Bij de marktrisico's gaat het om de volgende onderdelen:

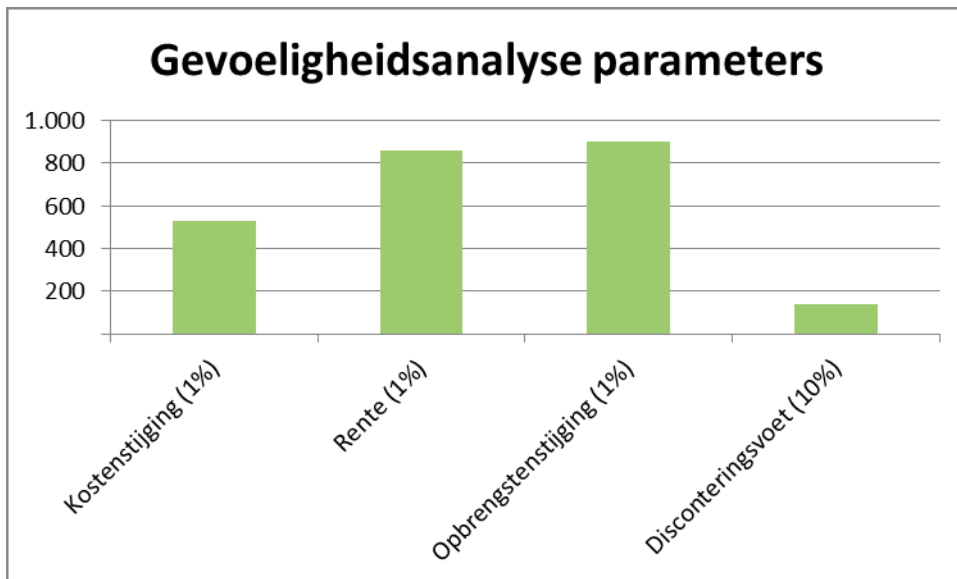
- Grondopbrengsten
- Rente
- Inflatie
- (Uitvoerings)kosten
- Looptijd en fasering

De grondopbrengsten zijn in beginsel een afgeleide van een aantal andere factoren. De belangrijkste is de vastgoedmarkt. De waarde van nieuw vastgoed is bepalend. Daarnaast spelen uiteraard ook de bouwkosten van het vastgoed en de bijkomende kosten een rol. Zo zal de invloed van bijvoorbeeld de stijging van het architectenhonorarium merkbaar zijn in de grondwaarde. Voor deze marktrisico's is het niet of nauwelijks mogelijk om beheersmaatregelen te treffen. Veel van deze risico's zijn niet tot slechts beperkt beïnvloedbaar. Zo is het in een slechte vastgoedmarkt moeilijk om de verkoop van grond conform planning te realiseren. Ook de stijging van de uitvoeringskosten voor bouw- en woonrijp maken heeft impact op de grondexploitaties. Uiteraard wordt via een adequate inschatting van de parameters geanticipeerd op de marktontwikkelingen. Deze is een combinatie van de stijging van de bouwkosten en personeel in combinatie met de aanbestedingsruimte. Bij een ruime markt en een goed gevulde orderportefeuille wordt met meer marge ingeschreven door marktpartijen. Zij kunnen het zich permitteren alleen opdrachten aan te nemen waar relatief meer winst op kan worden gemaakt. Een beheersmaatregel kan zijn om via raamcontracten te werken. De prijzen zijn dan voor een bepaalde periode vastgelegd.

Via een inschatting van de parameters wordt geanticipeerd op toekomstige wijzigingen. De impact van wijzigingen van de verschillende parameters is verschillend. Dit is nader uitgewerkt in de volgende paragraaf.

4.2 Gevoeligheidsanalyse

Via de gevoeligheidsanalyse wordt in beeld gebracht wat de impact is van veranderingen in bepaalde onderdelen van de grondexploitatie. Het gaat in eerste instantie om de parameters. Per parameter wordt bepaald wat de impact zou zijn als alleen die parameter aan veranderingen onderhevig is. De andere omstandigheden blijven gelijk (ceteris paribus). De uitkomsten van de wijziging van enkele parameters met 1% zijn weergegeven in onderstaande grafiek.



Uit de grafiek blijkt dat grootste gevoeligheid gelegen is in de opbrengstenparameter. Kortom een mutatie in de opbrengsten heeft een relatief grotere impact op het resultaat van de grondexploitatie dan een mutatie in de kosten. Uiteraard heeft dit te maken met het totale volume van de prognose. Er dienen meer opbrengsten gegenereerd te worden dan dat er nog kosten gerealiseerd zullen worden. Als de relatieve toename gelijk is, dan neemt in absolute zin de opbrengst meer toe dan de kosten. Ook valt op dat de rentecomponent een vrij hoge impact heeft. Dit is gelegen in de relatief hoge boekwaarde van de portefeuille. De boekwaarde in combinatie met de rentevoet bepaalt immers de hoogte van de rentelasten. Tot slot is de impact van de disconteringsvoet relatief klein. Deze is in de grafiek zelfs weergegeven voor een mutatie van 10%. Dit heeft te maken met de relatief beperkte looptijd van de diverse projecten.

4.3 Scenarioanalyse

In de gevoeligheidsanalyse is per parameter aangegeven wat de impact van bepaalde afwijkingen is. In werkelijkheid zal zich een combinatie van verschillende parameters voordoen. Een samenstelling van verschillende parameters is in feite een vertaling van een scenario. Er kunnen verschillende scenario's opgesteld worden, waaruit naar voren komt wat de impact op het resultaat van de grondexploitatie zal zijn. Met betrekking tot bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit zijn met name de "negatieve" scenario's interessant. Er dient voldoende weerstand te zijn om de effecten van een dergelijk scenario op te

vangen. Daarom is er een scenario opgesteld dat rekening houdt met een economische recessie. Ook is er een zogenaamde worst case scenario berekend. Deze beide scenario's vormen input voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit. In onderstaande tabel staan de uitgangspunten voor beide scenario's benoemd.

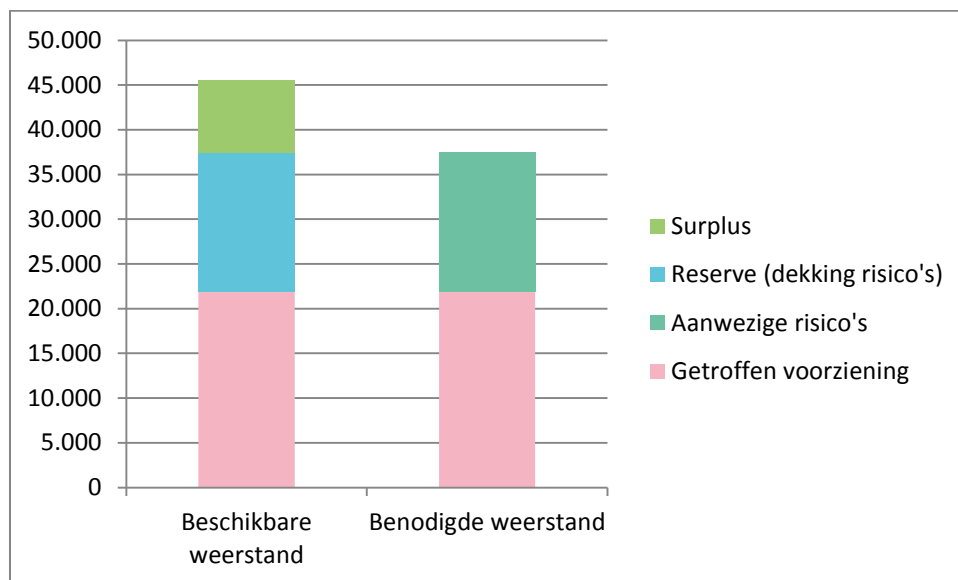
Parameters	MPG 2018	recessie	worst case
Rente	2,82%	3,32%	4,82%
Kostenstijging	2,00%	3,00%	5,00%
Opbrengstenstijging	0,00%	-5,00%	-10,00%
Opbrengsten nominaal	0,00%	-5,00%	-15,00%
Vertraging uitgifte		3 jr	5 jr

4.4 Weerstandscapaciteit

Indien risico's optreden dan zal dat impact hebben op het resultaat van de grondexploitaties. Het is van belang om over voldoende weerstandscapaciteit te beschikken waarmee de impact van de risico's opgevangen kan worden. De weerstandscapaciteit wordt in beginsel gevormd door de reserve grondexploitatie. Een deel van de reserve wordt benut voor het treffen van voorzieningen voor verliesgevendende grondexploitaties. Door periodiek de grondexploitaties te actualiseren, is de verliesvoorziening toereikend. De verliesvoorziening in de reserve grondexploitatie bedraagt per 1-1-18 € 21,85 miljoen.

Vervolgens dient de reserve ook voldoende gevuld te zijn om de marktrisico's en projectrisico's af te dekken. Voor de projectrisico's is op per risico op basis van de formule kans maal impact bepaald welk bedrag nodig is om de risico's af te dekken. Indien er 50% kans dat een risico zich voordoet met een impact van € 2 miljoen, dan dient € 1 miljoen weerstand te worden aangehouden. De totale weerstand voor projectrisico's is bepaald op € 1,13 miljoen. Voor de marktrisico's is op basis van de in paragraaf 5.3 genoemde risico's een scenarioberekening gemaakt. De effecten van beide scenario's zijn beide gewogen meegenomen en daarbij is bepaald voor welke grondexploitaties dit tot een (aanvullend) verlies zal leiden. Op basis van deze berekening dient nog rekening te worden gehouden met € 14,52 miljoen. Daarmee heeft de gemeente Haarlem voldoende weerstand om marktrisico's op te vangen.

De reserve is zodanig gevuld dat de beschikbare weerstandscapaciteit groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit. Er is sprake van een zogenaamd surplus. In de financiële verordening is opgenomen dat een surplus vrij besteed kan worden. Het surplus is € 8,08 miljoen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met specifieke claims. De confrontatie tussen beschikbare en benodigde weerstandscapaciteit is in onderstaande grafiek weergegeven.



Beschikbare weerstandscapaciteit

Reserve grondexploitatie	23.734
Verliesvoorziening	<u>21.851</u>
Totaal	45.585

Benodigde weerstandscapaciteit

Marktrisico's	14.522
Projectspecifieke risico's	<u>1.129</u>
Totaal	15.651

Reserve grondexploitatie	23.734
Totaal risico's	<u>15.651</u>
Surplus	-/- 8.083

5. Projecten

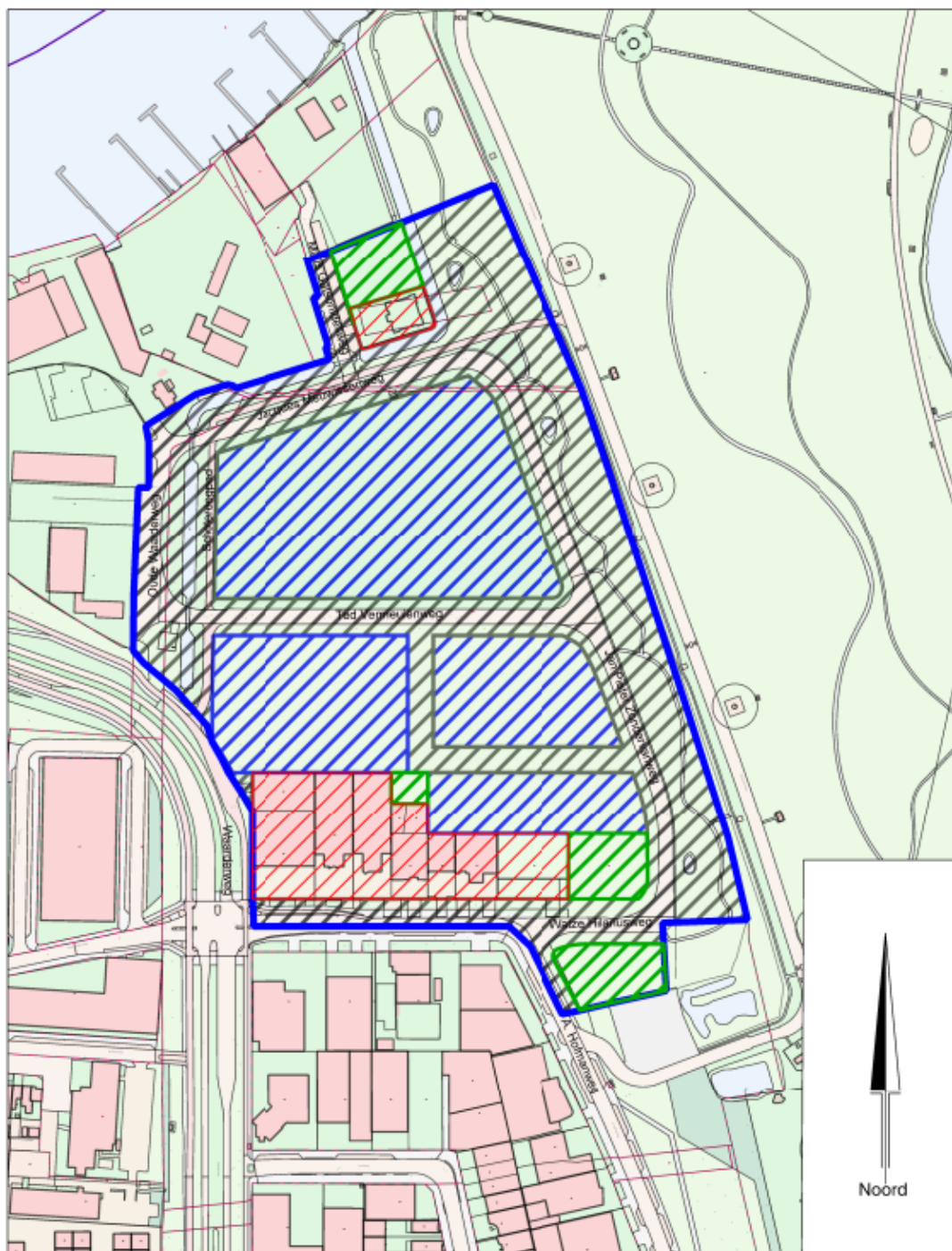
5.1 Algemeen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle actieve grondexploitaties. Ze staan per stadsdeel gegroepeerd. In deze tabel is weergegeven dat het totaal geraamde resultaat verslechtert. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat bijna € 20 miljoen aan winst tussentijds is verzilverd. Als gevolg daarvan gaat de toekomstig te realiseren winst omlaag. Het totaal geraamde resultaat was per 2017 nog € 2,4 miljoen positief. Inmiddels is deze gedaald tot € 13,8 miljoen negatief. Dat is een nadeel van circa € 16 miljoen. Zonder de tussentijdse winstnemingen gaat het echter om een verbetering van het gezamenlijk geraamde resultaat van circa € 3,4 miljoen. Opvallende verbeteringen zijn onder meer Raaks, Deli en het Slachthuisterrein. Voor de grondexploitaties waar een tussentijdse winstneming heeft plaatsgevonden (DSK, Entree, Europawijk en Ripperda), zou zonder die winstneming geen significante mutatie zijn geweest. In dit hoofdstuk wordt per project stilgestaan bij de stand van zaken en de verschillen ten opzichte van voorgaand jaar. Voorts valt nog op dat het geraamde resultaat van de grondexploitatie Waarderveld is weggefallen. Deze grondexploitatie is inmiddels (kostenneutraal) afgesloten.

Resultaat grondexploitaties (NCW) en ontwikkeling verliesvoorziening (negatief = opbrengst)	NCW 1 jan 2017	Verliesvoorziening 1 jan 2017	Mutatie NCW 2018	NCW 1 jan 2018	Verlies voorziening 1 jan 2018	Mutatie verliesvoorziening 2018
Centrum						
163 Raaks 3de fase	-323		-2.110	-2.433		
Subtotaal	-323		-2.110	-2.433		
Noord						
017 Ripperda	-3.744		3.685	-59		
079 Deliterrein	1.837	1.837	-1.472	365	365	1.472
157 Badmintonpad	3.073	3.073	-360	2.712	2.712	360
Subtotaal	1.166	4.910	1.853	3.018	3.077	1.832
Oost						
005 Waarderpolder Noordkop	4.512	4.512	94	4.606	4.606	-94
007 Waarderpolder Waarderveld	-25		25			
010 Waarderpolder Minckelersweg e.o.	-853		307	-546		
091 DSK	-2.686		2.160	-526		
094 Waarderpolder Oudeweg 28/30	-15		15			
115 Waarderpolder Laan van Decima	-1.028		509	-519		
142 Slachthuisterrein	-298		-905	-1.204		
159 Scheepmakerskwartier fase 2	102	102	276	377	377	-276
Subtotaal	-292	4.614	2.481	2.189	4.984	-370
Schalkwijk						
036 Schalkwijk Europawijk-Zuid	-217		178	-39		
037,162 Schalkwijk Entree Oost en West	-14.578		13.618	-960		
042 Schalkwijk Aziëweg	6.924	6.924	439	7.363	7.363	-439
043 Schalkwijk Meerwijk-Centrum	6.284	6.284	140	6.424	6.424	-140
161 Schalkstad Florida,Andal,Nice	-11		-126	-137		
164 Poort van Boerhave	-1.382		-439	-1.821		
Subtotaal	-2.979	13.208	13.810	10.831	13.787	-579
Totaal	-2.428	22.731	16.033	13.605	21.848	883

5.2 Stadsdeel Oost

Waarderpolder Noordkop



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Noordkop Waarderpolder

 Exploitatiegebied.
ca. 93475m².

 Optie
ca. 5105m².

 Uitgeefbaar, ca. 35510m².

 Openbare ruimte, ca. 42610m².

 Uitgegeven, ca. 10250m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000

Datum 08-01-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18003

Ziilvest 39. 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Onder Waarderpolder Noordkop wordt het gebied ten noorden van de A. Hofmanweg en ten oosten van de Oude Waarderweg bedoeld. In het betreffende gebied is de laatste jaren geïnvesteerd in het bouwrijp maken van grotere kavels met het doel om bedrijven de ruimte te geven om zich in Haarlem te vestigen.

Status

In 2017 zijn geen kavels in de Noordkop uitgegeven. Wel is er de basis gelegd voor een aantal beoogde verkopen in 2018. Deze verkopen gaan hand in hand met de realisatie van een nieuwe verbindingsweg tussen de Jan Pieter Zondervanweg en de Ted Vermeulenweg. Een deel van de te verkopen gronden in 2018 ligt namelijk langs deze weg. Er heeft een afweging plaatsgevonden of realisatie van de weg per saldo tot een voordelige cash flow leidt. Dit is het geval. In 2018 zal de verbindingsweg dan ook gerealiseerd worden. Er wordt in 2018 niet alleen een positieve cash flow verwacht; op de langere termijn kunnen meer bedrijven bediend worden die relatief kleine kavels wensen te kopen. De Noordkop heeft nu zowel kleine, middelgrote als grote kavels in de aanbidding. Alle klanten kunnen op deze manier goed bediend worden. Een andere voordelige ontwikkeling is de afname van bedrijfsgrond elders in de Waarderpolder. Door de verhuur en verkoop van kavels binnen de grondexploitaties Waarderveld en Oudeweg –die in 2017 zijn afgesloten– is er minder aanbod. Dit betekent dat klanten die op zoek zijn naar bedrijfsgrond primair in de Noordkop een plek kunnen krijgen. Er is nog ongeveer 37.500 m² bedrijfsgrond beschikbaar in de Noordkop. Het geraamde resultaat is met € 0,1 miljoen gedaald tot € 4,6 miljoen negatief. Dit komt onder meer door de nieuwe verbindingsweg. Het profiel zal iets breder zijn, dan eerder was aangenomen. Al eerder was in de grondexploitatie een bedrag opgenomen voor deze weg. De derving aan inkomsten en de uitvoeringskosten van de weg, worden gecompenseerd door vluggere uitgifte en hogere uitgiftetarieven.

Boekwaarde

1-1-2017 : 10,78 miljoen
31-12-2017 : 11,33 miljoen

De boekwaarde is toegenomen. Aangezien er in 2017 geen grondverkoop geëffectueerd zijn, is de boekwaarde toegenomen. De grondexploitatie wordt immers met kosten geconfronteerd. Veruit de hoogste kosten zijn de rentelasten geweest, gevolgd door een bijdrage aan de Industriehavenbrug.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 4,51 miljoen tekort (1-1-2017)
MPG 2018 : 4,61 miljoen tekort (1-1-2018)

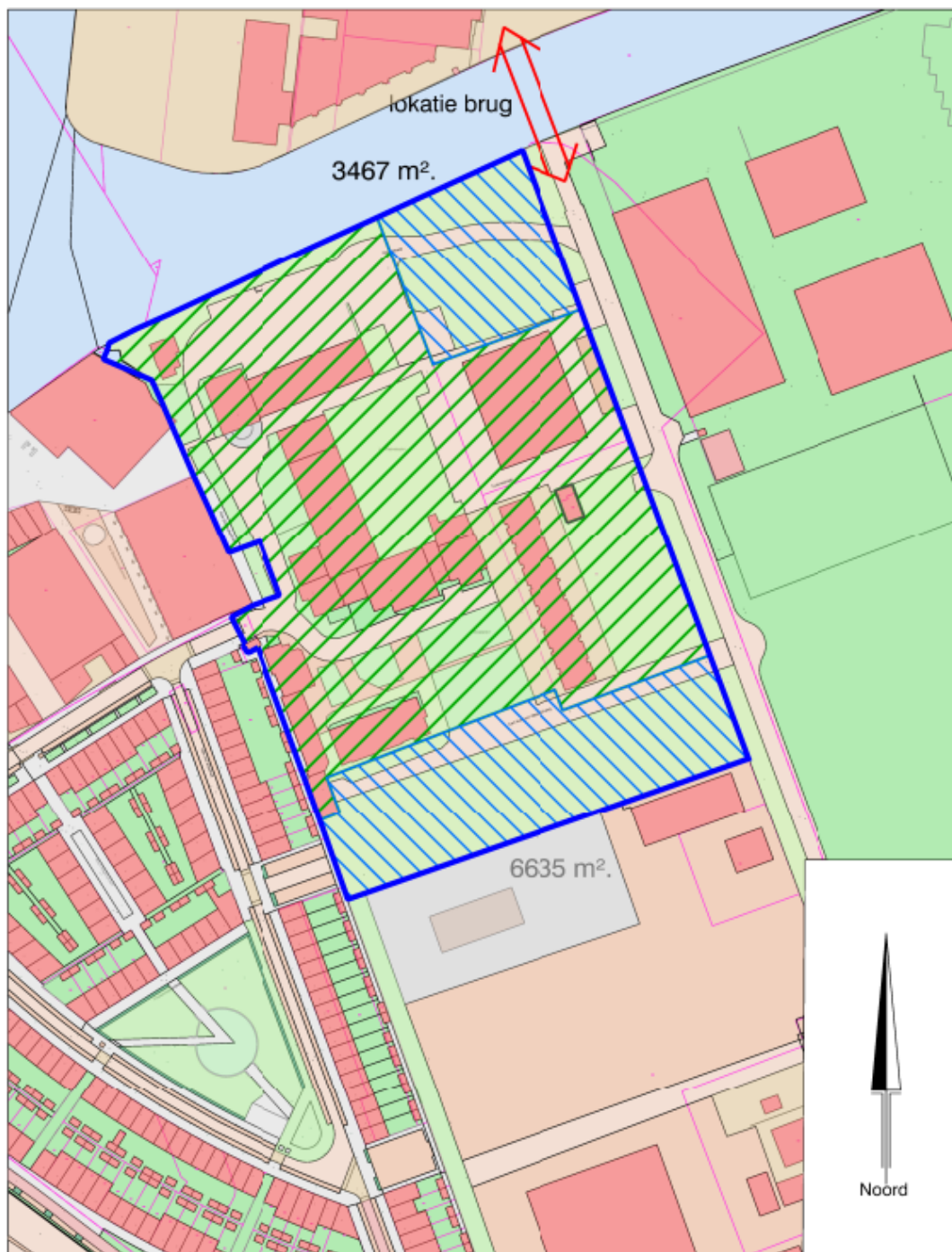
Eindwaarde : 5,09 miljoen tekort (31-12-2022)

Het resultaat op netto contante waarde is verslechterd. Het gaat om een verschil van circa € 0,1 miljoen. De belangrijkste oorzaak is dat het profiel van de nieuwe weg anderhalve meter breder uitvalt dan eerder was gedacht.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Uitgeefbare grond voor bedrijfsdoeleinden (circa 4,5 ha), aanleg nieuwe infrastructuur (wegen, fietspad) en een watergang.

Waarderpolder Minckelersweg e.o.



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Waarderpolder: Minckelersweg.

- Exploitatiegebied.
ca. 35350m².
- Uitgeefbaar, ca. 10100m².
- Reeds uitgegeven / optie
ca. 25175m².



Schaal 1 : 2000 Datum 31-12-2016 Get. EW Tekening nummer: 16542

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de zuidwestkant van de Waarderpolder. Onderdeel hiervan is het project Nieuwe Energie waar meerderde kavels zijn verkocht. Twee van de verkochte kavels zijn nog niet afgenomen. Aangezien afname door de kopende partij zeer onwaarschijnlijk is, zullen de kavels op een andere manier verkocht gaan worden.

Status

Voor de twee niet-geleverde percelen is belangstelling van een nieuwe partij. Deze partij heeft de intentie uitgesproken om het Nieuwe Energie-terrein in zijn geheel te willen herontwikkelen. Daarover dient uiteraard overeenstemming gevonden te worden met de huidige eigenaar van het terrein (en de hypotheekhouder). De initiatiefnemer heeft aangegeven een integraal plan te willen ontwikkelen, waarbij dus ook de twee niet-geleverde percelen worden meegenomen. De gemeente staat hier welwillend tegenover, omdat ook de gemeente inziet dat er een unieke kans is om een impuls te geven aan de ontwikkeling van het gebied. Dit is ook aanleiding geweest om de beoogde verkoop van de kavels eerder op te nemen.

Boekwaarde

1-1-2017 : 0,78 miljoen

31-12-2017 : 0,61 miljoen

De boekwaarde is afgenomen. Dit komt verrassend genoeg niet door het genereren van opbrengsten, maar door de correctie op een kostenpost. Het gaat om een correctie op de bijdrage die de grondexploitatie levert aan de Industriehavenbrug. Per saldo zijn de gerealiseerde kosten in 2017 afgenomen. Dit betekent ook dat de rentelasten lager zullen uitpakken.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 0,85 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 0,55 miljoen opbrengst (1-1-2018)

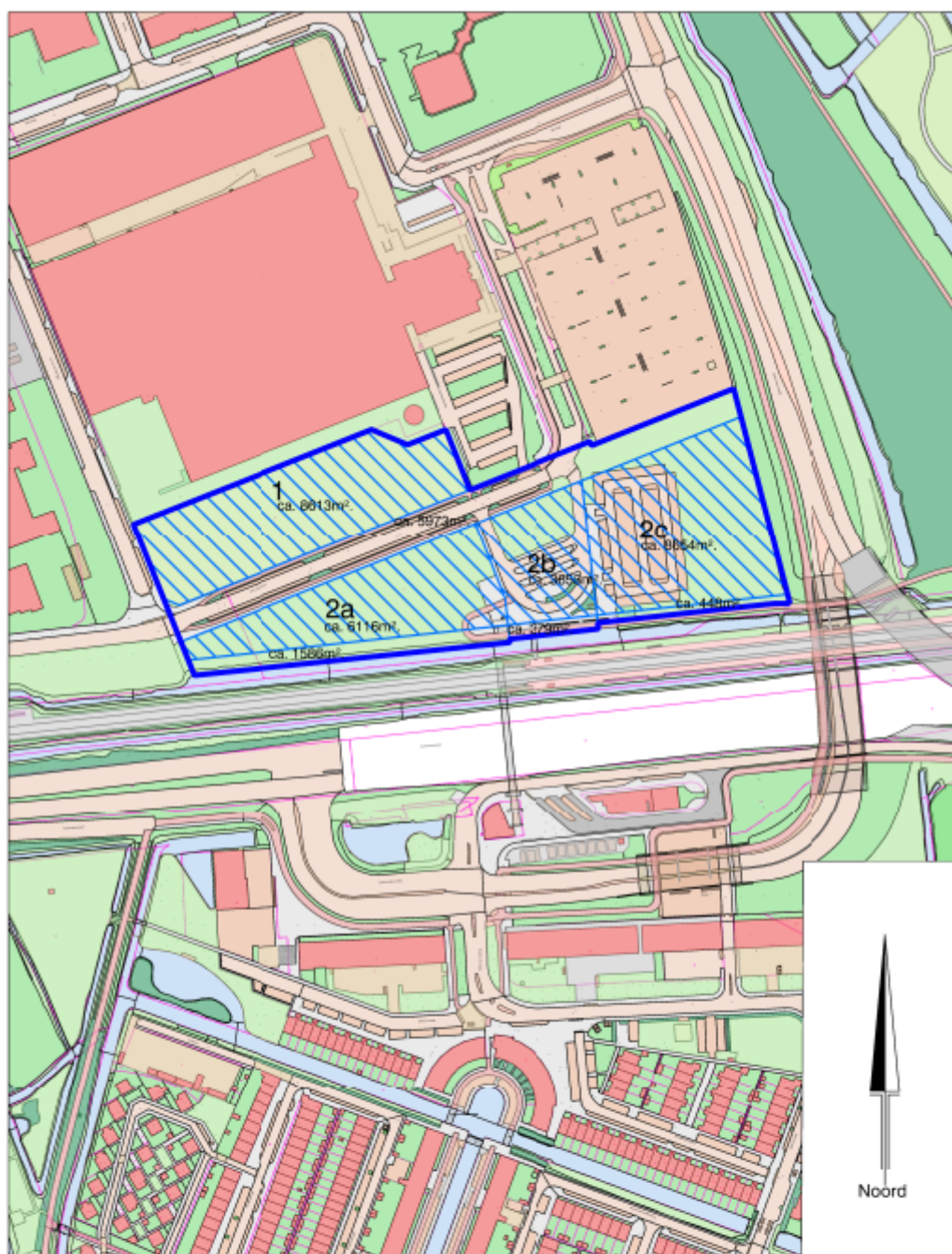
Eindwaarde : 0,60 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is op contante waarde iets verslechterd. Oorzaken van de verslechtering is de toename van plankosten en een bijdrage aan het woonrijp maken van een deel van de Minckelersweg (ter hoogte van de Industriehavenbrug).

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Herontwikkeling van Nieuwe Energie (circa 3 ha.)

Waarderpolder Laan van Decima



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Waarderpolder Laan van Decima



Exploitatiegebied,
ca. 35425m².



Uitgeefbaar, ca. 27037m².



Reeds uitgegeven / optie



Openbare ruimte, ca. 8386m².



Schaal 1 : 3000

Datum 31-12-2016

Get. EW

Tekening nummer: 16544

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Cia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze locatie is gelegen bij station Spaarnwoude aan de noordzijde van het spoor en ten zuiden van de IKEA. Het gebied is op regionaal schaalniveau goed ontsloten. Het ligt op betrekkelijk kleine reisafstand van Amsterdam en luchthaven Schiphol. Het huidige bestemmingsplan laat diverse functies toe. Denk hierbij aan kantoren, hotels en bedrijvigheid.

Status

Deze 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. In de grondexploitatie is gekozen voor een combinatie van functies waaraan momenteel marktbehoefte is. De opgenomen metrages in de grondexploitaties zijn beperkter dan waar het bestemmingsplan ruimte voor biedt. Dit heeft voornamelijk te maken met de parkeeropgave die gemoeid gaat met de realisatie van het programma.

Medio 2015 heeft er een marktconsultatie plaatsgevonden waarbij ruim 10 marktpartijen hun visie hebben gegeven op de ontwikkelmogelijkheden voor deze locatie. Er is duidelijk geworden dat diverse partijen veel interesse in de locatie hebben. Dit betreft zowel eindgebruikers als ontwikkelaars. Ook de raad is meegenomen in de ontwikkeling van de locatie. Zij hebben echter nog geen nadere besluitvorming over de locatie genomen. In het najaar van 2017 en begin 2018 hebben zogenaamde Alliantiegesprekken plaatsgevonden. Deze Alliantiegesprekken worden gevoerd door een reeks van belanghebbenden in het gebied. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat de functie wonen binnen het gebied Oostpoort niet uitgesloten is. Hierover is een Alliantiepact gesloten.

De grondexploitatie kent een hoge boekwaarde. Zo lang uitgifte van gronden uitblijft, wordt de grondexploitatie minimaal belast met de rentelasten. De inhoud van het Alliantiepact maakt het minder waarschijnlijk dat op korte termijn grond verkocht. Het is waarschijnlijker dat de toegestane functies op latere termijn gerealiseerd gaan worden of dat er zelfs gekeken wordt naar aanpassing van de planologische functies.

Boekwaarde

1-1-2017 : 4,94 miljoen

31-12-2017: : 5,15 miljoen

De boekwaarde van deze grondexploitatie is met ruim € 0,2 miljoen toegenomen. De stijging wordt grotendeels veroorzaakt door rentelasten. Voor de aankomende jaren wordt dan ook een verdere stijging van de boekwaarde voorzien. Pas na verkoop van gronden zal de boekwaarde afnemen.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 1,03 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 0,52 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 0,58 miljoen opbrengst (31-12-2022)

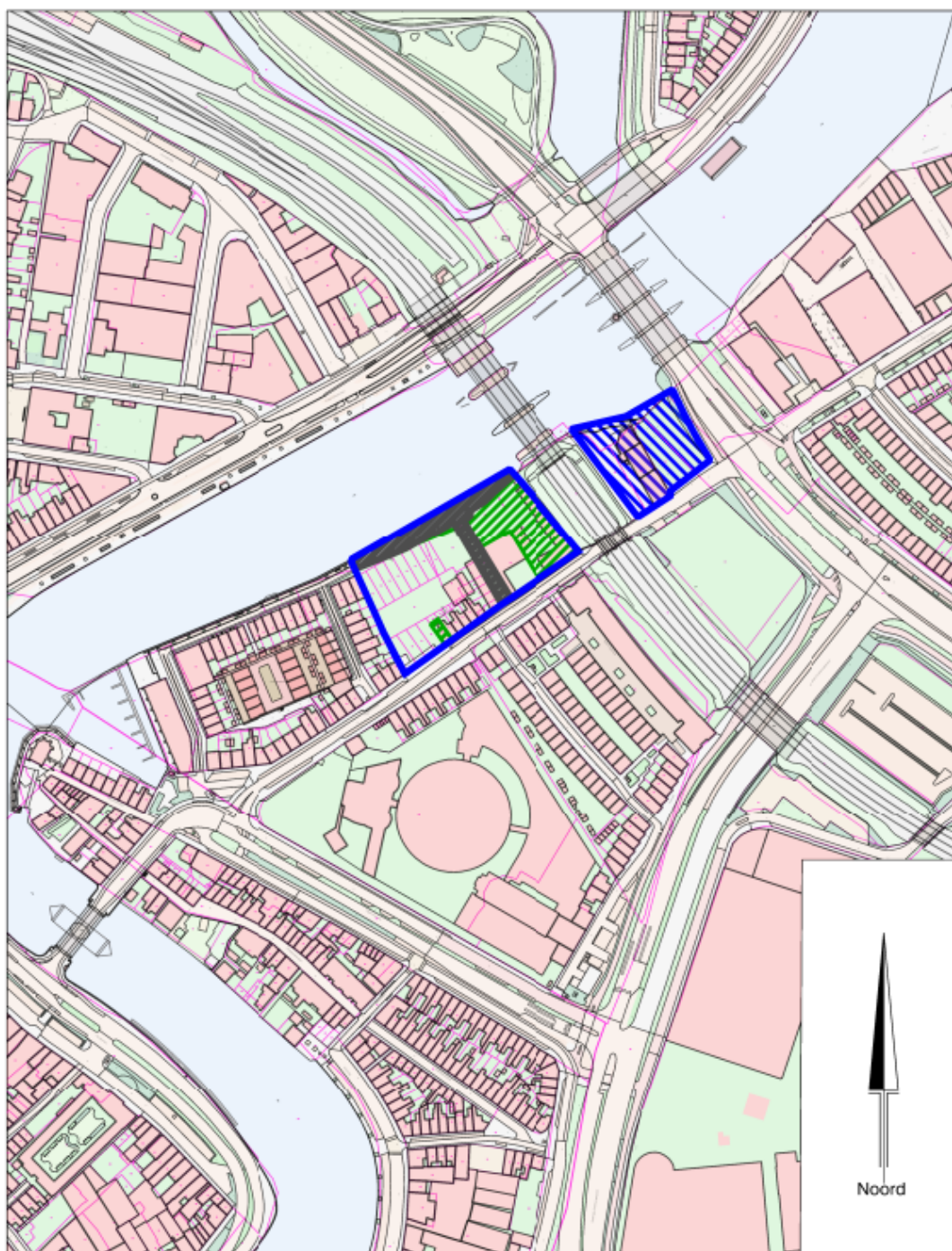
Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is gedaald. Er werd een resultaat van circa € 1 miljoen verwacht. Dit is met circa € 0,5 miljoen gedaald tot bijna € 0,5 miljoen op NCW (1-1-2018). De oorzaak van de daling komt vrijwel geheel voor rekening van de gewijzigde fasering. De eerste uitgifte van gronden wordt voorzien in 2020 in plaats van 2018. Dit leidt tot toenemende rentelasten en stijgende (uitvoerings)kosten.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde kwantitatieve resultaat is een gefaseerde ontwikkeling in het kader van een stedelijk knooppunt rondom het station Spaarnwoude. Uitgeefbare grond voor commerciële doeleinden o.a. kantoren en de aanleg van openbare ruimte. Voor de functie wonen is de deur nog niet definitief gesloten, hoewel deze planologisch (nog) niet is toegestaan.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Masterplan Spoorzone	Initiatieffase	230/2003	2003 216066
Stedenbouwkundigplan Oostpoort	Definitiefase	nv	
Projectplan Oostpoort fase 2	Definitiefase	92/2008	2008 92881
Vaststelling visie Oostradiaal	Definitiefase	2010/185290	2010 412430

Scheepmakerskwartier fase 2



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Scheepmakerskwartier fase 2 -var01-



Exploitatiegebied,
ca. 9590m².



Uitgeefbaar, ca. 2675m².



Reeds uitgegeven / optie
ca. 1577m².



Openbare ruimte, ca. 1135m².



Haarlem

Schaal 1 : 3000

Datum 26-10-2017

Get. EW

Tekening nummer: 17467

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

✉ Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project beoogt de transformatie van het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne tot een woningbouwgebied.

Status

Fase 2 is verdeeld in 2 delen. Voor fase 2a is een realisatieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. De omgevingsvergunning voor fase 2a is in 2016 onherroepelijk geworden. In fase 2b is in 2016 een participatietraject opgestart om omwonenden te laten meedenken over het ontwerp van fase 2b. De door hen ingediende zienswijzen zijn zodanig in het ontwerp meegenomen, dat de zienswijzen tegen het plan zijn ingetrokken. Tegen de aangevraagde omgevingsvergunning is dan ook geen bezwaar aangetekend. De omgevingsvergunning is in oktober 2017 afgegeven en de woningen zijn in verkoop gegaan.

De Drijfriemenfabriek maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. De verkoop wordt momenteel ter hand genomen. Er is 2016 gestart met de voorbereidingen om het gebouw te verkopen. De verkoop heeft echter nog niet in 2017 plaatsgevonden. Er wordt nu gemikt op verkoop in het eerste halfjaar van 2018. De beoogde afsluiting van de grondexploitatie is per 1 juli 2018.

Boekwaarde

1-1-2017 : 0,64 miljoen

31-12-2017 : 0,60 miljoen

In 2017 is de boekwaarde afgenomen met € 0,04 miljoen. Er is een bijdrage van de ontwikkelaar ontvangen. Hier tegenover staan met name kosten die verband houden met de herinrichting van de Harmenjansweg. De rentelasten zijn relatief laag.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 0,10 miljoen tekort (1-1-2017)

MPG 2018 : 0,38 miljoen tekort (1-1-2018)

Eindwaarde : 0,39 miljoen tekort (31-12-2018)

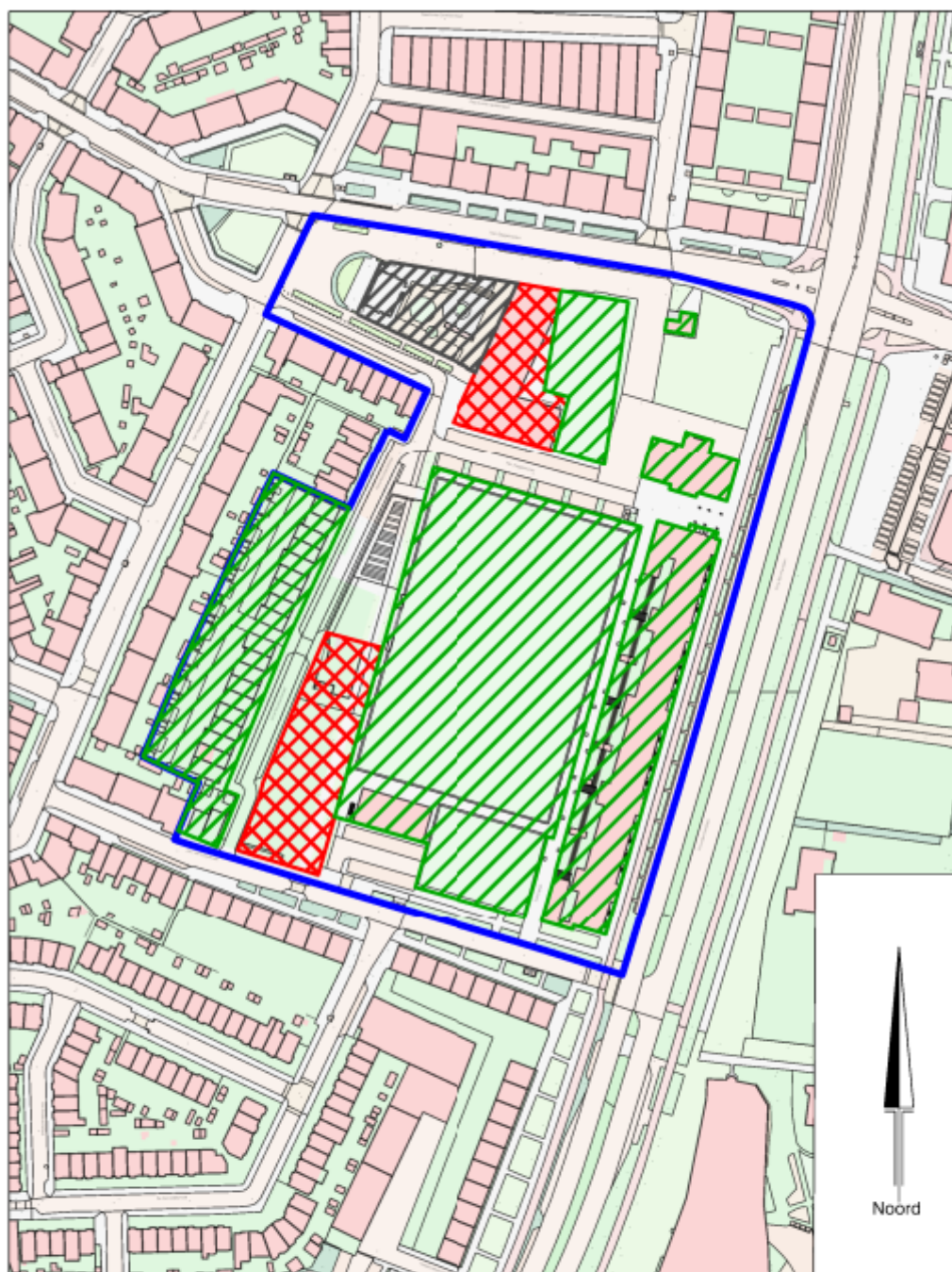
Het geraamde resultaat van het Scheepmakerskwartier Fase 2 is verslechterd. Het tekort loopt op tot € 0,38 miljoen. Dit wordt onder meer veroorzaakt door lagere opbrengsten. De verkoop van de Drijfriemenfabriek vindt later plaats dan eerder was aangenomen. Ook wordt er rekening mee gehouden dat de directe opbrengsten niet worden gebaseerd op de maximale rendabiliteit die de ontwikkeling op basis van het bestemmingsplan toelaat.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

De realisatie van een gefaseerde ontwikkeling van circa 150 woningen en een stadshaven met nautische faciliteiten.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Financiering voorbereidingskosten (haalbaarheidsfase) project Scheepmakerskwartier	Initiatiefase	160/2006	2006 245551
Deels opheffen voorkeursrecht Scheepmakerskwartier	Initiatiefase	208/2007	2007 209929

Scheepmakerskwartier: planontwikkeling en krediet 2008	Ontwerpfase	014/2008	2008 6418
Masterplan Scheepmakerskwartier: keuze havenvariant	Ontwerpfase	013/2009	2009 6503
Aanvullend krediet	Ontwerpfase	2009/97093	2009 97093
Optimalisatie project Scheepmakerskwartier (incl. krediet aanvraag)	Ontwerpfase	2010 140564	2010 359430
Vaststellen masterplan + Realisatie overeenkomst met de Principaal	Ontwerpfase	2011 215932	2011 386770
Collegebesluit Inrichtingsplan Scheepmakerskwartier fase 1	Realisatie fase		2014/371487
Collegebesluit Intentie Overeenkomst Scheepmakerskwartier II	Initiatieffase		2014/352982



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
DSK



Exploitatiegebied.
ca. 41441m².



Reeds uitgegeven / optie
ca. 20128m².



Vrijgestelde prestatie, ca. 3655m².



Plein, semi openbaar, ca. 1351m².



Openbare ruimte, ca. 16307m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000 Datum 13-03-2018 Get. EW Tekening nummer: 18067

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het DSK terrein is gelegen in Parkwijk. Het project is gesplitst in drie deelplannen. Het eerste gebied omvat grofweg het voetbalveld, het clubhuis en de woningbouw langs de Prins Bernhardlaan. Het tweede deelplan ligt op het van Zeggelenplein en betreft onder andere de nieuwe (brede) MLK-school en de Hildebrand school en de bouw van 12 woningen. Het derde deelplan betreft de sloop van de oude MLK-school, de nieuwbouw van grondgebonden woningen en de speeltuin Haarlem Oost.

Status

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 is afgerond
- DSK 3: De realisatie van 21 eengezinswoningen, de speeltuinaccommodatie en de inrichting van de openbare ruimte is afgerond.

Boekwaarde

01-01-2017 : -/- 1,90 miljoen (positief)

31-12-2017 : -/- 1,12 miljoen (positief)

De grondexploitatie kent een positieve boekwaarde. Er zijn meer opbrengsten gegenereerd dan dat er kosten zijn gemaakt. De boekwaarde is in 2017 gewijzigd door onder andere de verkoop van het kavel DSK 2, de overboeking van de speeltuinaccommodatie, het woonrijp maken DSK 3 en een tussentijdse winstuitname conform de BBV.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 2,69 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 0,53 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 0,54 miljoen opbrengst (31-12-2018)

Het resultaat van de grondexploitatie is met name gewijzigd door de tussentijdse winstuitname van 2,08 miljoen

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

DSK 1: 142 woningen (appartementen, maisonnettes en dakwoningen) 395 m² kantoor, accommodatie en voetbalveld DSK.

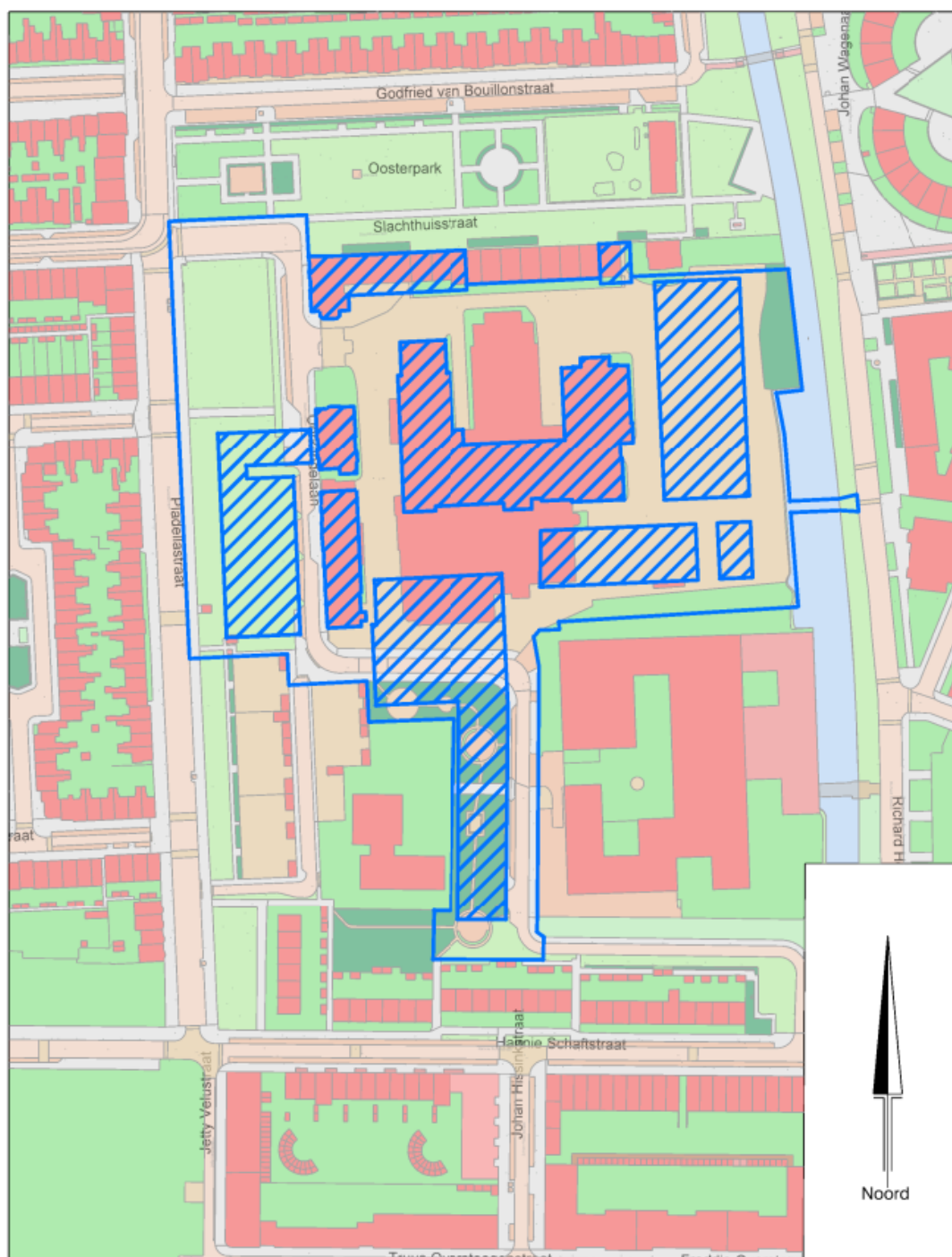
DSK 2: Brede school inclusief de peuterspeelzaal en gymzaal
12 eengezinswoningen

DSK 3: 21 eengezinswoningen, de speeltuin accommodatie

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Krediet "Wonen rond DSK" (deelplan 1)	Realisatiefase	2006/237	2006 245721
Aanvullend krediet DSK, bouwkosten DSK, clubhuis en plankosten	Realisatiefase	2008/172	2008 165056

Aanvullende kredietaanvraag haalbaarheidstudie DSK II + kedietaanvraag SPvE DSK III	Definitiefase	2009/092	2009 104759
Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III	Definitiefase	2010/215560	2011 7659
Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en III			2013 8456
Vaststelling definitief ontwerp (school)plein DSK II.	ontwerpfase	2012/475497	2013 17419
Toestemming onderhandse verkoop DSK 3	realisatiefase		2015/70293
Verkoop kavel DSK 2	realisatiefase	2017/162445	2013 17419

Slachthuisterrein



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Slachthuisterrein.

- Exploitatiegebied
+/- 36.100 m²
- Uitgeefbaar
+/- 14.900 m²



Schaal 1 : 3000 Datum 09-03-2018 Get. EW Tekening nummer: 18066

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het voormalig slachthuis is een ensemble van karakteristieke monumentale gebouwen waar vroeger vlees verwerkt werd. Het terrein is gelegen in de Slachthuisbuurt. Centraal op het terrein staat een grote centrale slachthal. Daarnaast is er een directeurswoning, een administratiekantoor en de stallen die tot gemeentelijk monument zijn verklaard. De gronden zijn door de gemeente verworven met als doel een kwalitatief hoogwaardig gebied rond het slachthuis inclusief de Oorkondelaanzone te realiseren. Dit met behoud en restauratie van de monumentale bebouwing. Bij de restauratie en herontwikkeling van het slachthuis wordt uitgegaan van creatieve bedrijvigheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en horeca, met daarom heen gegroepeerd woningbouw. In de slachthuishal zal een popcentrum gevestigd worden.

Status

In 2017 is de aanbesteding voorbereid. De voorbereiding heeft relatief veel tijd in beslag genomen als gevolg van de onzekerheid over de vestiging van een popcentrum. Niet alleen de beantwoording van de vraag of er een popcentrum gevestigd zou moeten worden in de centrale slachthuishal, maar vooral ook op welke wijze deze dan gerealiseerd zou moeten worden heeft veel tijd in beslag genomen. Er zijn verschillende (sub)scenario's verkend. Na behandeling in de commissie heeft het college voorgesteld om het deel van de slachthuishal dat het popcentrum zal huisvesten in gemeentelijk eigendom blijft. Daarbij is een krediet vrijgemaakt voor de renovatie van dat deel van de hal en een inbouwpakket om daadwerkelijk een popcentrum te huisvesten. Het krediet gaat overigens buiten de grondexploitatie om. Dit is conform BBV-regelgeving.

In 2018 zal selectie plaatsvinden van marktpartijen die de ontwikkeling van het slachthuissterrein vorm willen geven. Eind 2018 wordt gunning verwacht. De gegunde marktpartij zal een reserveringsvergoeding betalen en krijgt 15 maanden om plannen nader uit te werken. Na uitwerking van de plannen kan de levering van de grond plaatsvinden.

Boekwaarde

1-1-2017 : 2,07 miljoen

31-12-2017 : 2,18 miljoen

De boekwaarde van de grondexploitatie is toegenomen. De toename is -ondanks het stadium waarin het project verkeert- relatief beperkt. De beperkte toename wordt veroorzaakt door de verhuuropbrengsten van diverse opstallen op het terrein. Hierdoor worden de gemaakte kosten enigszins gecompenseerd.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 0,30 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 1,20 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 1,36 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Het geraamde resultaat is verbeterd. Het gaat om een toename van bijna € 0,9 miljoen op netto contante waarde. Er liggen verschillende redenen aan ten grondslag. Onder andere een nader detaillering van de kosten.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

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

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

5.3 Stadsdeel Schalkwijk

Europawijk-Zuid



Ruimtelijke analyse

Het project Europawijk-Zuid ligt tussen het Engelandpark, de Italiëlaan en de Europaweg in Schalkwijk en bestaat uit diverse deelprojecten (sloop/nieuwbouw en herinrichting van het openbaar gebied).

Status

Ymere, Pré Wonen en de gemeente hebben de Samenwerkingsovereenkomst Europawijk-Zuid afgesloten om herstructureringsopgave op basis van de Toekomstvisie Europawijk Zuid te realiseren. Verder is in het Wijkcontract Europawijk 2008-2010 door het gemeentebestuur, de corporaties en (onder andere) de wijkraad afgesproken om de regie op de veiligheid en de leefbaarheid te vergroten. Onder de naam IVOREZ (Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid) is de openbare ruimte in Europawijk-Zuid vernieuwd. Daarbij is ook de openbare ruimte tussen de transformatiegebieden, de Europavaart en het Heempark meegenomen.

De grondexploitatie Europawijk-Zuid bestaat uit een aantal (her)ontwikkelingsprojecten, waarvan de meesten zijn afgerond.

Afgeronde projecten

Brusselstraat	: Turks ouderencentrum.
Athenestraat	: 27 woningen.
Rome/Warschastraat	: 34 woningen.
Laan van Berlijn	: 48 woningen en kantoorruimte.
Openbare ruimte	: De inrichting van de openbare ruimte rondom bovengenoemde locaties is afgerond, behoudens de locatie Italiëlaan.

De twee lopende projecten zijn:

Italiëlaan / Pré Wonen

Pré Wonen heeft de oude portiekflats gesloopt en bouwt vier woongebouwen met in totaal 84 woningen. De nieuwbouw vindt grotendeels op eigen grond plaats en wordt 1^e kwartaal 2018 opgeleverd. Het definitief ontwerp voor de buitenruimte is vastgesteld, de aanleg start in het tweede kwartaal 2018.

Verkoop van CPO kavel op Stockholmstraat

De grondverkoop van de zelfbouwlocatie Stockholmstraat is in voorbereiding. Hier kunnen maximaal acht woningen gebouwd worden.

Boekwaarde

1-1-2017	: -/- 0,61 miljoen
1-1-2018	: -/- 0,31 miljoen

De boekwaarde is afgenomen door de tussentijdse winstneming van circa € 0,24 miljoen.

Financieel resultaat

MPG 2017	: 0,23 miljoen opbrengst (1-1-2017)
MPG 2018	: 0,04 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 0,04 miljoen opbrengst (31-12-2019)

Door de nadere uitwerking van de zelfbouwlocatie is zowel de kosten- als opbrengstenraming bijgesteld, dit heeft geleid tot een klein voordeel. Als gevolg van de tussentijdse winstneming is het geprognosticeerde resultaat gedaald tot bijna nul.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Vastgoedlocatie	Aant. woningen sloop	Aant. woningen nieuwbouw
Italiëlaan (Blokken 1 t/m 4)	105	84
Brusselstraat (Blok 6)	0	8
Brusselstraat TOC (Blok 7) is gerealiseerd	5	30
Brusselstraat (Blok 8)	15	18
Athenestraat (Blok 10)	15	27
Romestraat (Blok 11), stil gelegd	0	2)
Romestraat/Warschaustraat (Blok 12)	49	36
Laan van Berlijn (Blok 14)	0	48

Openbare ruimte:

Herprofilering Laan van Angers

Aanleg 3 langzaam verkeersroutes door de wijk

Herinrichting openbare ruimte rond vastgoedprojecten

Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km-gebied

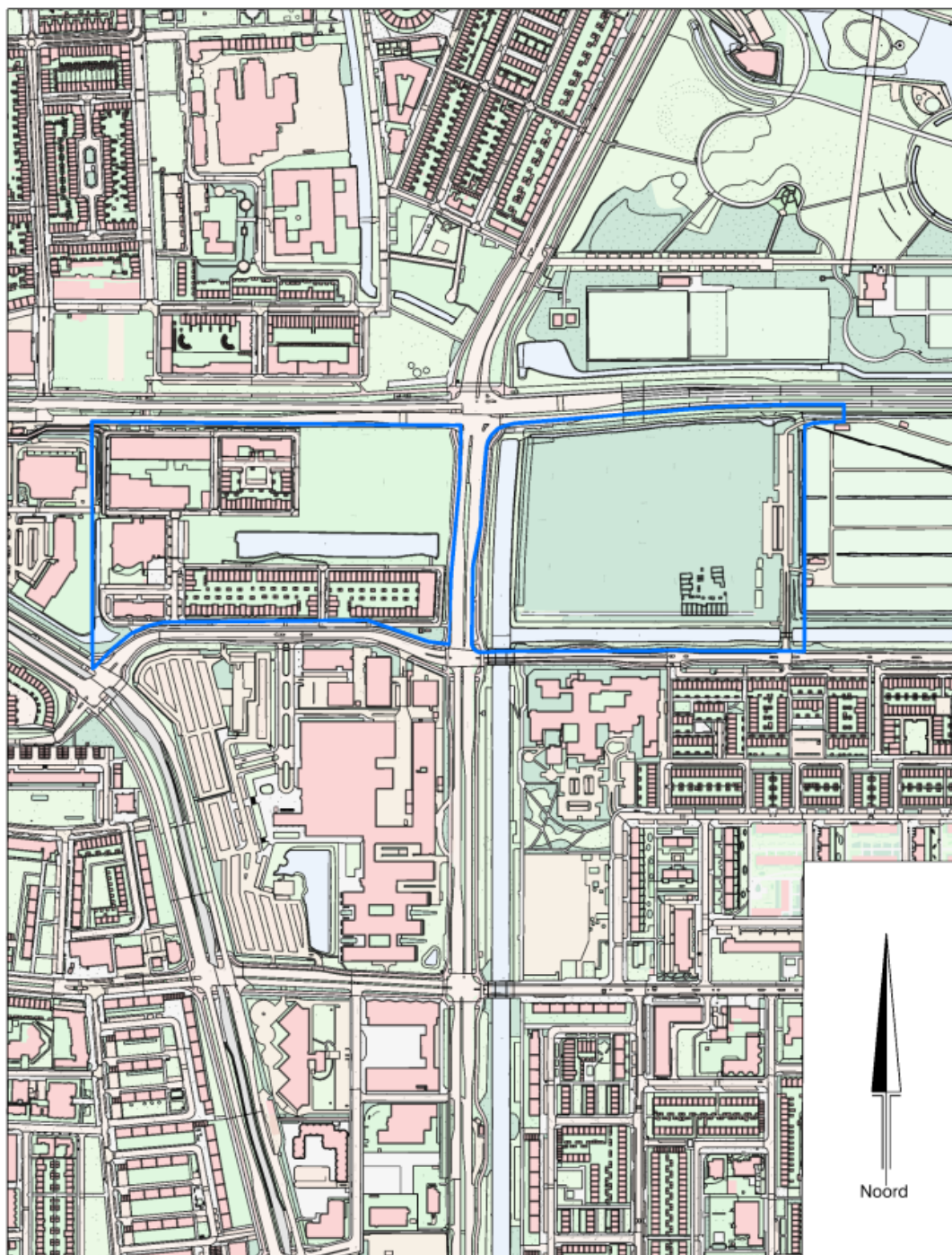
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Op de genoemde locaties is/wordt woningbouw voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Initiatiefase	105/2001	2001 189654
Vorbereidingskrediet project herontwikkeling Europawijk-Zuid	Vorbereidingsfase	240/2002	2002 183649
B&W Nota: Actualisatie raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken	Definitiefase	916/2006	2007 110550
Vaststelling grondexploitatie en kredietaanvraag Europawijk-Zuid	Definitiefase	184/2006	2006 246035
Kredietverlening Impulsgelden Europawijk-Zuid en terugtrekken bouwplannen voor Brusselstraat en Athenestraat	Uitvoeringsfase	082/2008	2008 87226
Uitvoeringskrediet Europawijk 2000-2010	Uitvoeringsfase	192/2008	2008 180639
Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk-Zuid; vrijgeven Voorlopig Ontwerp	Vorbereidingsfase		2009 89788

Vaststellen Definitief Ontwerp en aanvraag krediet "Integrale Vernieuwing Openbare Ruimte Europawijk-Zuid" (IVOREZ) fase I en II	Vorbereidings- en uitvoeringsfase	2009 199325
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) en aanvraag krediet Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase	2010 166414
Kredietaanvraag Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase	2010 109940
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) en kredietaanvraag Fase IIIa (Italiëlaan - Oost) en VII (Laan van Angers) Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase	2011 102414
B&W Nota: Wijziging Definitief Ontwerp Wenenstraat	Uitvoeringsfase	2012 105052
Raad Vaststellen Stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan	Vorbereidingsfase	2014 411629
B&W nota vrijgeven VO openbare ruimte IJlandpark	Vorbereidingsfase	2016 380400
B&W nota vaststellen DO openbare ruimte IJlandpark		

Entree



Data Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:

Entree



Exploitatiegebied
opp= +/- 185.000 m²



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 6000

Datum 23-02-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18038

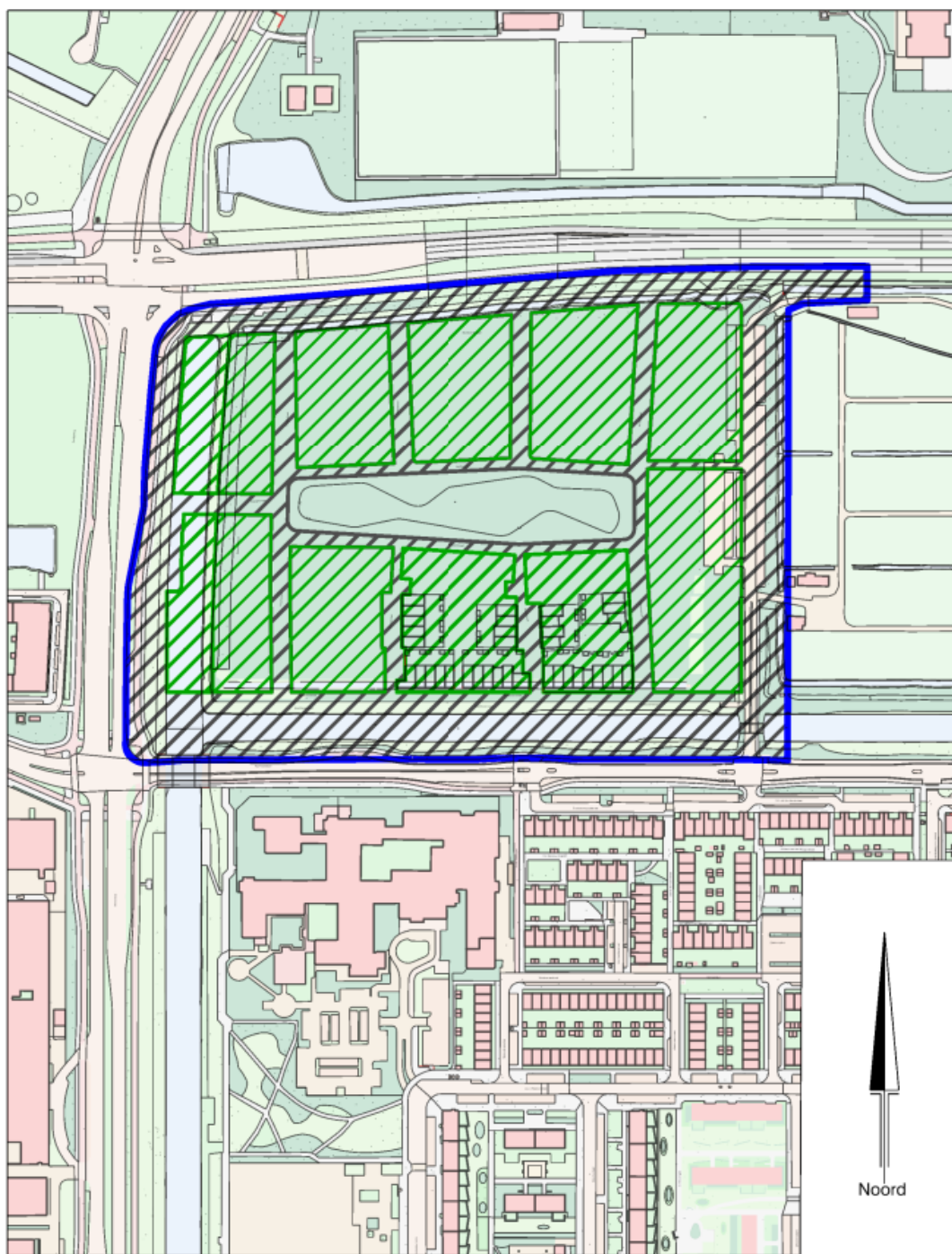
Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Entree Oost



Exploitatiegebied.
ca. 93855 m².



Reeds uitgegeven
ca. 46227 m².



Openbare ruimte is/wordt uitgegeven
ca. 40824 m²



Water, ca. 6804 m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000

Datum 09-03-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18064

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project 023 / De Entree is gelegen tussen de Schipholweg en de Boerhavelaan. Het totale plangebied beslaat circa 185.000 vierkante meter. Circa de helft hiervan wordt bebouwd, een derde deel wordt verhard en het resterende deel wordt ingericht met groen en water. De planontwikkeling omvat circa 790 woningen.

Status

Het project is verdeeld in een Oost- en West-fase. De grond voor de West-fase is in 2008 geleverd. Hier komen circa 290 woningen. In 2019 worden de laatste woningen in deze fase opgeleverd. Als gevolg van de aantrekkende markt, is de grond in de Oost-fase nu ook geheel geleverd. Hier worden circa 400 woningen gebouwd. Naar verwachting zullen de laatste woningen in 2023 worden opgeleverd.

Boekwaarde Oost

1-1-2017 : 12,22 miljoen

1-1-2018 : 2,59 miljoen

Als gevolg van de aantrekkende markt heeft de ontwikkelaar in 2017 alle grond afgenomen. Hierdoor is de boekwaarde voor deze grondexploitatie sterk verbeterd.

Boekwaarde West

1-1-2017 : -/- 17,66 miljoen (positief)

1-1-2018 : -/- 4,56 miljoen (positief)

Er zijn meer opbrengsten gegenereerd dan kosten gemaakt. Conform de aangescherpte regelgeving van het BBV (besluit begroting en verantwoording) heeft er een grote winstuitname uit deze grondexploitatie plaatsgevonden.

Risico's

Nu de grondverkoop geheel zijn afgewikkeld, is een belangrijk risico vervallen.

Financieel resultaat Oost

MPG 2017 : 4,17 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 3,34 miljoen tekort (1-1-2018)

Eindwaarde : 3,55 miljoen tekort (31-12-2020)

Doordat alle grond verkocht is, is de looptijd van het project verkort. Hierdoor is het resultaat van de grondexploitatie verbeterd.

Financieel resultaat West

MPG 2017 : 18,52 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 4,30 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 4,57 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Conform de aangescherpte regelgeving van het BBV (besluit begroting en verantwoording) heeft er een grote winstuitname uit deze grondexploitatie plaatsgevonden. Hierdoor is het resultaat van de grondexploitatie verslechterd.

Financieel resultaat totaal

MPG 2017 : 14,35 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 0,96 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 1,02 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

In het totale plan worden totaal circa 790 woningen gebouwd, waarvan circa 145 woningen in het sociale segment.

Woningbouw West

W2 : 22 eengezinswoningen en zorghotel St. Jacob (gereed)

W3 : 62 appartementen en 25 eengezinswoningen (incl. 45 sociale huur) (bouw is gestart, oplevering 2^e kwartaal 2019)

W4 : 77 appartementen en 24 eengezinswoningen (bouw is gestart, oplevering 2^e kwartaal 2019)

W5 : 40 appartementen (gereed)

W6 : 24 appartementen en 2 penthouses (omgevingsvergunning ligt thans ter visie, oplevering 2019)

W7 : 47 eengezinswoningen middensegment (gereed)

W8 : 21 appartementen sociale koop en 32 eengezinswoningen (gereed)

Woningbouw Oost

O1: 56 woningen (start bouw 1^e half jaar 2018)

O2: 47 woningen (start bouw 1^e half jaar 2019)

O3: 47 woningen (start bouw 1^e half jaar 2019)

O4: 49 woningen (start bouw 2^e half jaar 2020)

O5: 49 woningen (start bouw 1^e half jaar 2022)

O6: 45 woningen (start bouw 1^e half jaar 2018)

O7: 23 woningen (Vijverpark fase 2 / grond geleverd) (gereed eerste kwartaal 2018)

O8: 26 woningen (Vijverpark fase 1 / grond geleverd) (gereed eerste kwartaal 2018)

O9: 22 woningen (Vijverpark fase 1 / grond geleverd) (gereed eerste kwartaal 2018)

O10: 38 woningen (start bouw 1^e half jaar 2023)

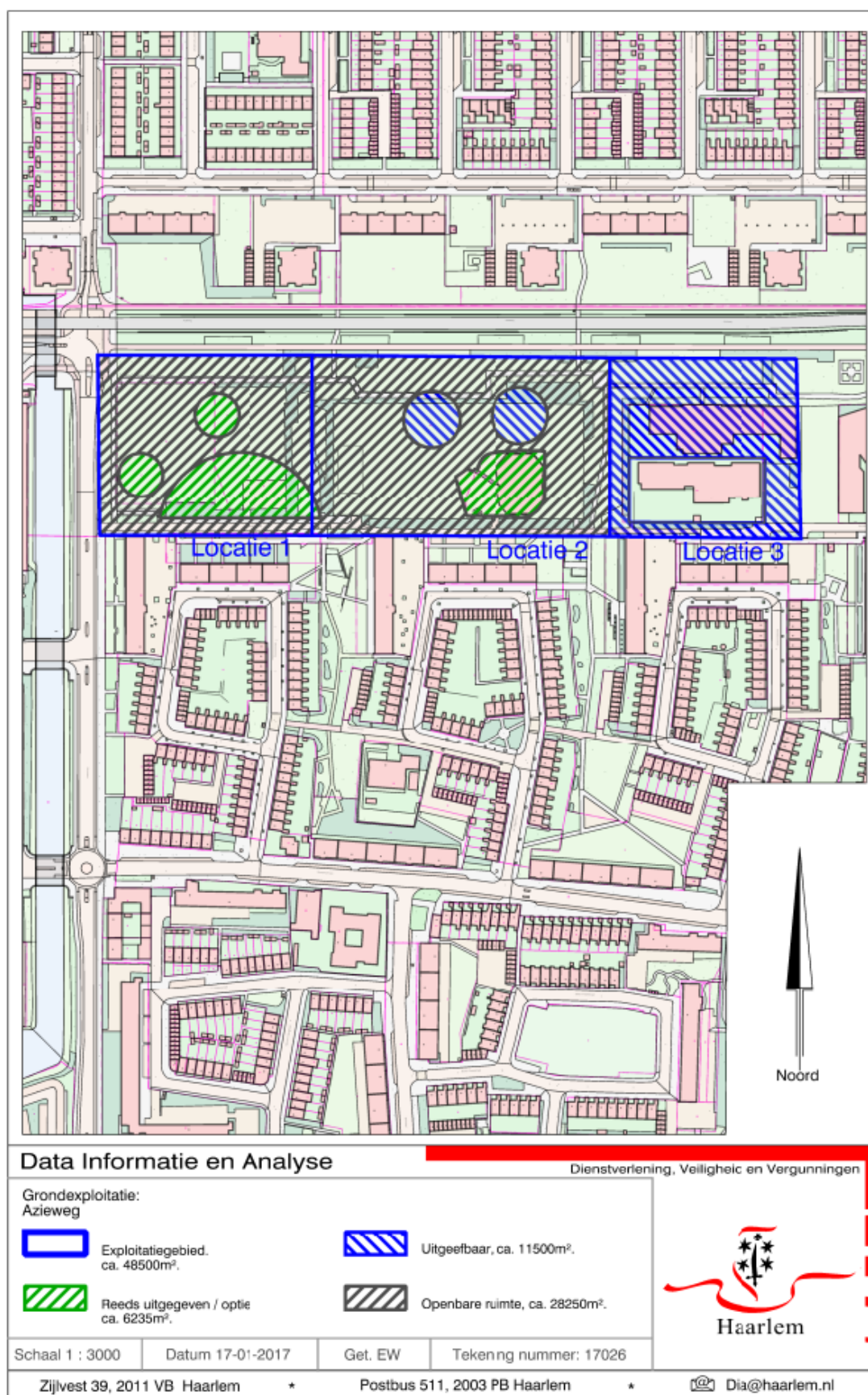
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Op de genoemde locaties wordt woningbouw voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Schipholweg e.o.: deelplan Noordstrook Schalkwijk, Topsport- en evenementenhal		CB	1999 221340
Startnotitie en eerste aanpak Noordstrook Schalkwijk	Vorbereidingsfase	CB	2000 186141
Grondexploitaties/voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Definitie- en voorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Uitvoeringskrediet bouwrijp maken westelijk 023 Haarlem	Realisatiefase	176/2004	2004 218308

Projectopdracht initiatieffase twee nieuwe VMBO-scholen	Initiatieffase	243/2004	2004 218472
Masterplan 023 Haarlem definitief	Ontwerpfase	196/2005	2005 240104
Vaststellen Voorlopig Ontwerp en kredietaanvraag herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex	Ontwerpfase	168/2006	2006 245624
Koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelmaatschappij 023 Haarlem C.V.		242/2007	2007 227049
Vaststelling bestemmingsplan "Haarlem 023"		2009 /186957	2009 186957
Uitvoeringskrediet 2010-2012 project 023 Haarlem		2010/ 380596	2010 380596
Aanvullende koopovereenkomst Entree			2014 93972
Aanvullende koopovereenkomst Entree			2014 93972
Masterplan Entree Oost	Ontwerpfase	2015/61034	
Bestemmingsplan Entree Oost		2015/457478	
Allonge op 'Aanvullende afspraken over koopovereenkomst Entree'		2016/ 49548	
Grondverkoop Entree Oost aan OC 023		2016/ 46482	
Vaststellen DO openbare ruimte fase 1 Entree Oost		2016/ 340606	

Aziëweg



Ruimtelijke analyse

Het project Aziëweg is gelegen in Schalkwijk tussen de Aziëweg en het Spijkerboorpad. Het plangebied beslaat 48.500 vierkante meter, waarvan circa de helft wordt aangelegd als openbaar park. De ambitie in dit project is de realisatie van 'Parels in het groen', een combinatie van bijzondere architectuur voor vijf woontorens in een hoogwaardige parkomgeving. Na afronding van de bouw zal de gemeente het park fasegewijs aanleggen. Het park zal als groene verbinding tussen Boerhaavewijk, Meerwijk, Schalkstad en Poelpolder gaan functioneren.

Status

De bouw van drie woontorens is inmiddels afgerond. De woon-zorgtoren Meerhove van Stichting Sint Jacob wordt sinds 2015 bewoond en bevat 96 woningen. De woontorens Twister en Tango bevatten 122 woningen en zijn in het eerste kwartaal van 2018 opgeleverd. De aanbesteding van de grond voor de laatste twee woontorens met ondergrondse parkeergarage heeft plaatsgevonden. De ontwikkelaar zal in 2018 werken aan de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Boekwaarde

1-1-2017 : 7,27 miljoen tekort

31-12-2017 : 7,83 miljoen tekort

Financieel resultaat

MPG 2017 : 6,92 miljoen tekort (1-1-2017)

MPG 2018 : 7,36 miljoen tekort (1-1-2018)

Eindwaarde : 7,81 miljoen tekort (31-12-2020)

Er hebben enkele aanpassingen in de kostenraming plaatsgevonden die hebben geleid tot een nadeel voor het geraamde resultaat.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Ruim 230 appartementen in het sociale, middeldure en dure segment.
- Een woon-zorgcomplex van 96 wooneenheden.
- De herinrichting van de openbare ruimte in de vorm van een parklandschap rondom de nieuwbouw.

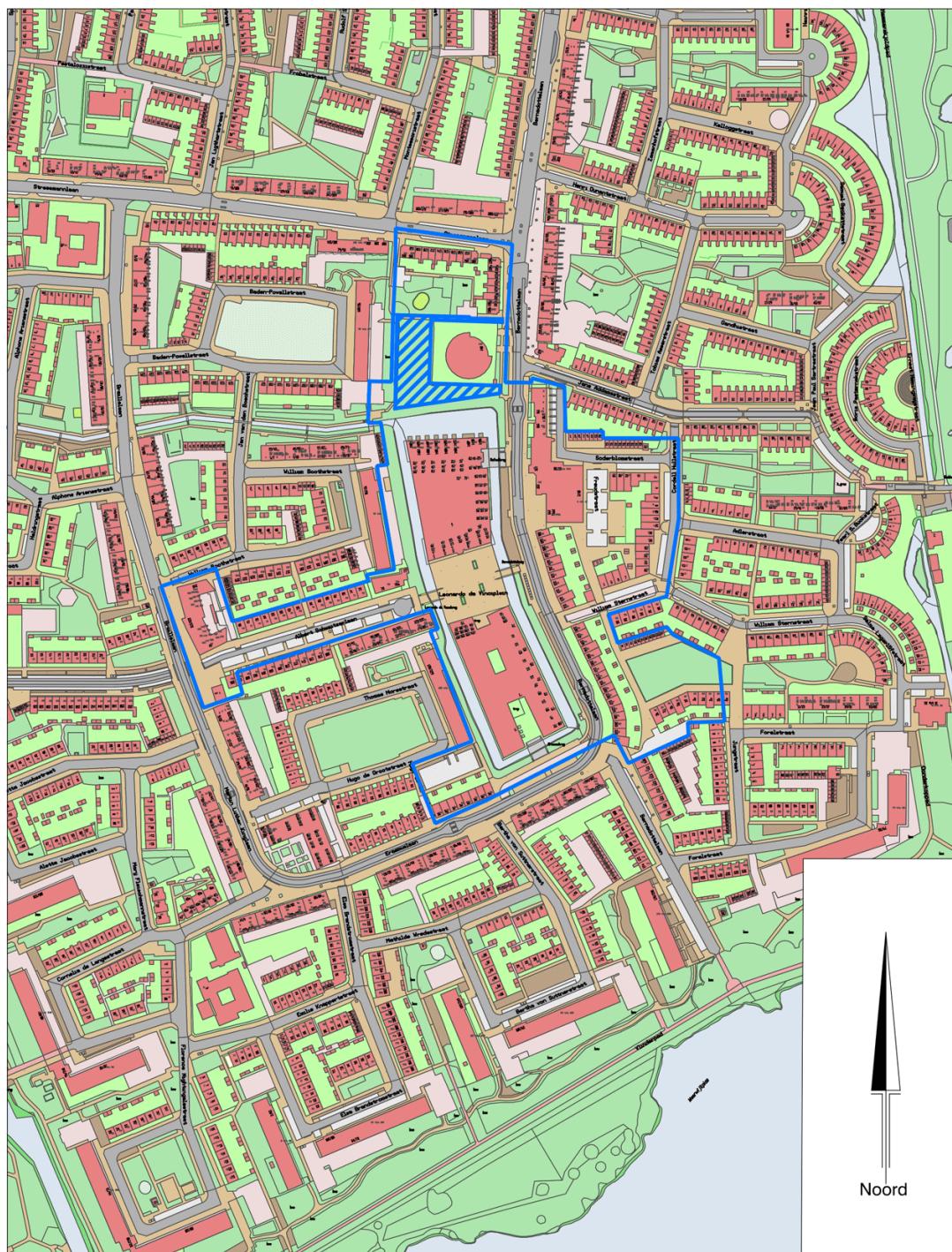
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

In dit project wordt een gevarieerd woonprogramma met onder andere zorg op maat gerealiseerd. De ontwikkeling past binnen het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+		105/2001	2001 189654
Kredietaanvraag aankoop Briandlaan 1		180/2002	2002 183651
Grondexploitatie Aziëweg gestart, VTU	Definitiefase	255/2005	2005 240198

Kredietaanvraag Sloop Briandlaan 1, VTU		059/2007	2007 110769
Kredietaanvraag VTU	Ontwerpfase	159/2007	2007 158747
Kredietaanvraag Aziëweg, ontwerp fase 2	Ontwerpfase	100/2009	2009 104763
Aziëweg locatie 2, ontwikkeling zorg- en aanleunwoningen	Uitvoeringsfase		2012 168378
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Verkoop grond Aziëweg tbv zorgwoningen	Uitvoeringsfase	2013/232996	
Grondverkoop locatie 1 Aziëweg	Uitvoeringsfase	2015/413435	
Verkoop kavels Aziëweg (3 en 4)	Uitvoeringsfase	2017/520968	

Meerwijk-Centrum



Data Informatie en Analyse

Meerwijk Centrum

-  Exploitatiegebied
opp= +/- 74.400 m²
-  Uitgeefbaar
opp= +/- 2.280 m²



Schaal 1 : 4000 Datum 01-03-2016 Get. EW Tekening nummer: 16122

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem *  Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Meerwijk Centrum is gelegen in Meerwijk/Schalkwijk en bestaat uit diverse deelprojecten, welke grotendeels zijn afgerond.

Status

Het laatste project binnen deze grondexploitatie is de bouw van 32 koopwoningen nabij de hoek Bernadottelaan / Stresemannlaan. De woningen worden medio 2018 opgeleverd waarna de gemeente de openbare ruimte zal aanleggen.

Afgeronde projecten

- Eiland Meerwijk Centrum: plein, parkeergarage, winkels, school, woningen.
- Woningbouw langs Bernadottelaan.
- Woningbouw achter Bernadottelaan.
- Woningbouw hoek Braillelaan/Albert Schweitzerlaan.
- Woningbouw (gebouw Loevestein, mede voor zorg Nieuw Unicum) bocht M.L. Kinglaan en Erasmuslaan.
- Reconstructie Albert Schweitzerlaan.
- Reconstructie Bernadottelaan.

Boekwaarde

1-1-2017 : 5,62 miljoen tekort

31-12-2017 : 5,85 miljoen tekort

Financieel resultaat

MPG 2017 : 6,28 miljoen tekort (1-1-2017)

MPG 2018 : 6,42 miljoen tekort (1-1-2018)

Eindwaarde : 6,55 miljoen tekort (31-12-2018)

De eindwaarde van het project blijft nagenoeg gelijk. In de contante waarde is er daardoor wel een verschil. Het geraamde resultaat verslechtert in absolute zin.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Het beoogde eindresultaat van het project is:

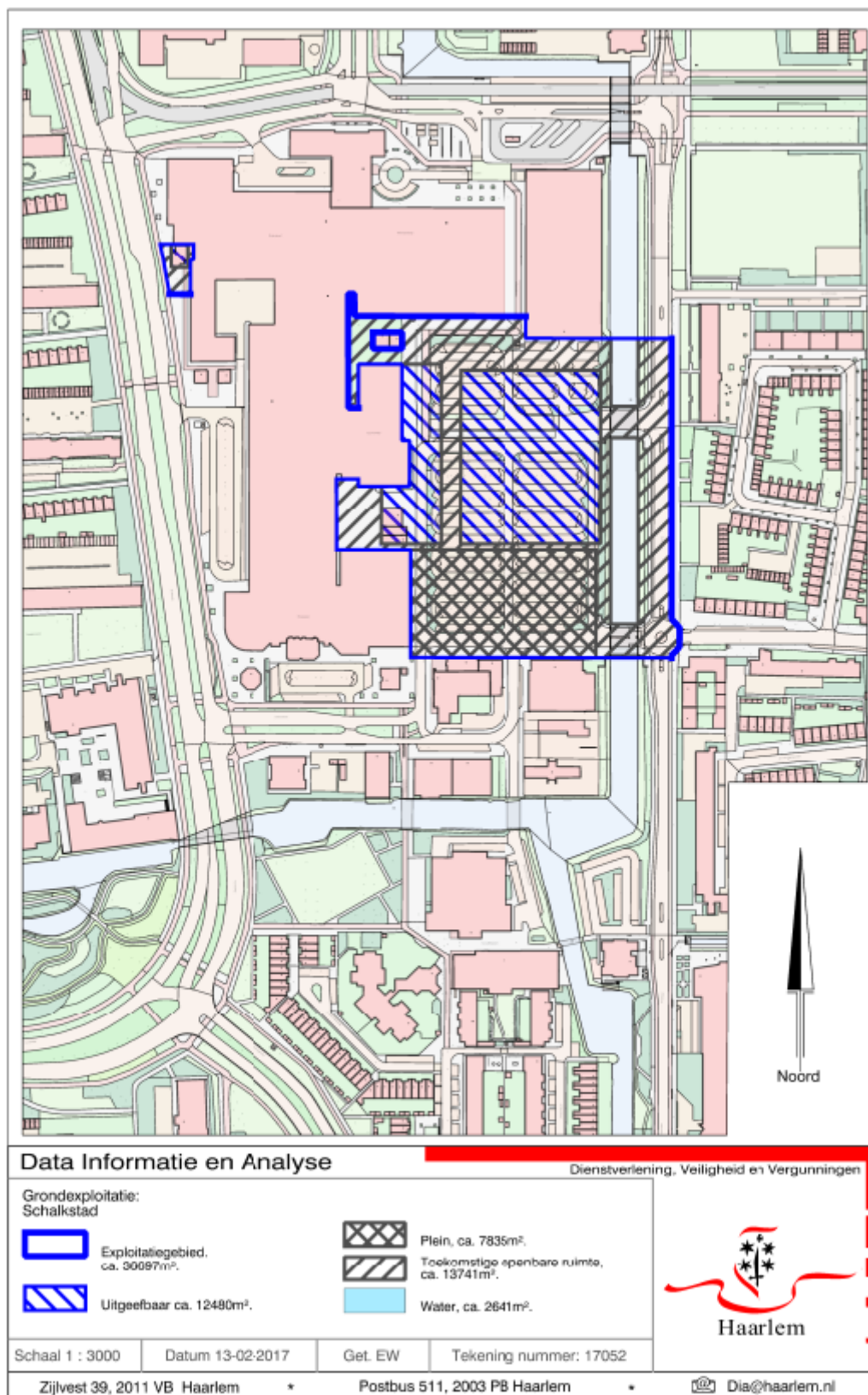
Woningbouw sociale huur	60 woningen
Woningbouw koop midden	85 woningen
Woningbouw koop duur	170 woningen
Woningbouw bijzondere projecten	138 woningen
Detailhandel (Vomar)	3.150 m2 bvo
Brede School, ontmoetingscentrum, kinderdagverblijf	3.050 m2 bvo

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

De bovengenoemde (gerealiseerde) projecten passen binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Verwerving Schalkkererf	Initiatiefase	1999/279	1999 221546
Vorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Definitiefase	2000/110	2000 187191
Projectopdracht Meerwijk-Centrum	Vorbereidingsfase	2000/327	2000 186770
Vorbereidingskrediet voorlopige ontwerpfase project Meerwijk-Centrum	Ontwerpfase	2001/84	2001 189415
Intentieovereenkomsten project Meerwijk- Centrum	Vorbereidingsfase	2001/101	2001 189653
Vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Vorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Verwerving W. Sternstraat 2	Vorbereidingsfase	2001/189	2001 189361
Beslisdocument start ontwerpfase Meerwijk- Centrum (incl. voorbereidingkrediet)	Ontwerpfase	2002/173	2002 182681
Vorbereidingskrediet project Meerwijk- Centrum	Vorbereidingsfase	2002/261	2002 183771
Aanvraag Uitvoeringskrediet Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	110/2004	2004 218523
Vaststelling bestemmingsplan Meerwijk- Centrum	Uitvoeringsfase	192/2004	2004 218309
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2005-2006	Uitvoeringsfase	005/2006	2006 240459
Kredietaanvraag Meerwijk-Centrum 2007-2008	Uitvoeringsfase	007/2007	2007 110713
Vaststellen kaders ontwikkeling Meerwijk Centrum locatie 1	Uitvoeringsfase	2015/198741	
Meerwijk Centrum Verkoop grond aan Ymere	Uitvoeringsfase	2016/68888	
Meerwijk Centrum Vrijgave VO voor inspraak	Uitvoeringsfase	2016/181547	

Stadsdeelhart Schalkstad



Ruimtelijke analyse

Het project Schalkstad heeft als doel om het winkelcentrum Schalkwijk om te vormen naar een kloppend stadsdeelhart. Op het parkeerterrein aan het Floridaplein/Californiëplein wordt een bouwblok toegevoegd met winkels, een parkeergarage en woningen. Aan de Nicepassage wordt winkeloppervlakte toegevoegd en een bioscoop. Ook aan de Andalusië zijde wordt winkeloppervlak toegevoegd.

Status

Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Hierop zijn zienswijzen en bezwaren ingediend bij de Raad van State. In 2016 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. De RvS heeft op het punt van het parkeren een nadere uitleg gevraagd en bevolen een beleidsregel aan te passen. De gemeente Haarlem heeft dit inmiddels uitgevoerd. Hierop zijn geen ontvankelijke zienswijzen en bezwaren binnengekomen wat resulteert in een onherroepelijk bestemmingsplan voor Schalkstad.

Onderstaand wordt per ontwikkeling de status weergegeven:

Floridaplein:

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 besloten om te starten met de uitvoering en de aanbesteding van het bouwblok op het Floridaplein inclusief omliggende buitenruimte. Het betreft een Europese aanbesteding/tender. De selectiefase van de tender is afgerond, waarna drie marktpartijen in de gunningsfase het plan nader hebben uitgewerkt en een financieel bod hebben voorbereid. Het financieel bod is een saldobenadering van grondwaarde, bouwkosten parkeergarage en bouwkosten openbare ruimte.

Eén marktpartij heeft een ontvankelijke inschrijving gedaan voor realisatie van het bouwblok Floridaplein met inrichting openbare ruimte. De gemeente Haarlem heeft op 28 september 2017 een positief besluit genomen voor verkoop van de gronden voor de beoogde ontwikkeling aan deze marktpartij. De ontwikkeling omvat:

- Ontwikkelen en realisatie van circa 6.000 m² retail/afzoomers/horeca.
- Ontwikkelen en realisatie van c155 appartementen, waarvan een deel in de zorg.
- Realisatie van een parkeergarage van 600 parkeerplaatsen.
- Ontwerp en inrichting van de openbare ruimte.

Nicepassage:

De ontwikkeling Nicepassage draagt bij aan het 'winkelrondje' in winkelcentrum Schalkstad. Enkele commerciële units met een achterzijde wordt uitgebreid waardoor er voorzijde ontstaat. Tevens wordt er een bioscoop gerealiseerd die bezoekers trekt naar het centrumgebied. De ontwikkeling omvat ruim 6.250 m² commerciële ruimte. Voor deze ontwikkeling zijn reeds contractuele afspraken gemaakt. Deze worden vertaald in een grondtransactieovereenkomst.

De ontwikkelaar wil medio 2018 starten met de bouw van de bioscoop en de bouw van de commerciële ruimtes. De kans bestaat dat de ontwikkelaar deze bouwontwikkeling in twee fases gaat realiseren.

Andalusië

Ook aan de Andalusiëzijde wordt winkeloppervlakte toegevoegd met het doel om een 'trekker' te faciliteren waardoor er een aantrekkelijk winkelgebied ontstaat. Tevens wordt de openbare ruimte heringericht. De opbrengsten die gerealiseerd worden bij de ontwikkeling Floridaplein en Nicepassage worden ingezet om het de ontwikkeling Andalusië te realiseren. Aangezien de tender definitief gegund en zicht op de uitvoering is van zowel Floridaplein en

Nicepassage kunnen nadere ontwikkelingsafspraken worden gemaakt voor de ontwikkeling Andalusië.

In de grondexploitatie wordt gestreefd om de cashflow van de kosten en opbrengsten in evenwicht te houden. Tot 1 januari 2018 zijn binnen het project met name voorbereidingskosten gemaakt. Tevens is in 2017 een verwerving van een kiosk gerealiseerd. Om te kunnen starten met de bouw van de Nice-passage en het halen van de planning van de gronduitgifte van het Floridaplein gaat de gemeente begin 2018 de locaties bouwrijp maken. Hiervoor worden kosten gemaakt dit jaar. In het jaar 2018 worden beoogde gronduitgiften van Floridaplein en Nicepassage gerealiseerd.

Boekwaarde

1-1-2017 : 2,65 miljoen

31-12-2017 : 3,89 miljoen

De stijging is te wijten aan het stadium waarin dit project zich bevindt. Het is de voorbereiding van een complex project en de contractvorming van Floridaplein en Nicepassage. De toename van de boekwaarde wordt veroorzaakt door interne en externe inzet. Tevens is een verwerving gerealiseerd met als doel om de Nicepassage te ontwikkelen.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 0,01 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 0,14 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 0,15 miljoen opbrengst (31-12-2020)

De opbrengst van de grondexploitatie is toegenomen met circa € 0,13 miljoen als gevolg van een kleine aanpassing in fasering van het project. Dit resulteert in een sluitende grondexploitatie voor Schalkstad.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

155 woningen (waarvan circa 66 zorgeenheden)

Twee supermarkten

Detailhandel

Een parkeergarage voor 600 plaatsen

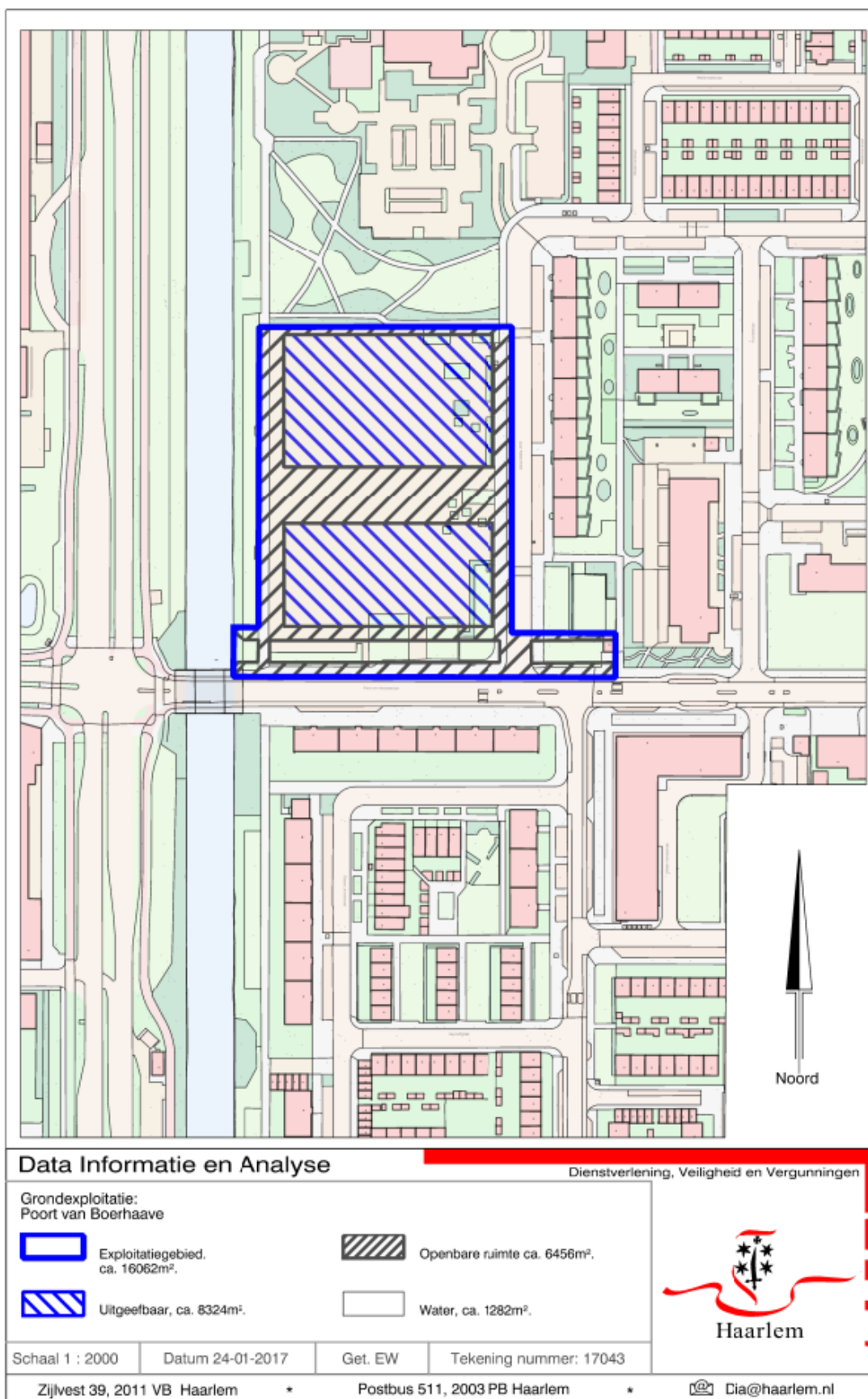
Horeca

Een bioscoop

Herinrichting buitenruimte

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Stadsdeelhart			2014/184918
Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase			2016/160736
Schalkstad, verkoop grond Floridaplein voor de ontwikkeling Schalkstad eerste fase.			2017/299688

Poort van Boerhaave



Ruimtelijke analyse

Het project Poort van Boerhaave (Damiatelocatie) ligt tussen de Amerikaweg/Boerhaavelaan/Louis Pasteurstraat en Floris van Adrichemlaan. Het plangebied beslaat 16.000 m², waarvan circa 8.300 m² bouwkaavel, circa 1.400 m² groen/water en circa 5.400 m² verharding.

Op deze zichtlocatie zullen 132 duurzame woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht en wordt er water en een groene kade aangelegd.

Status

In november 2016 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden goedgekeurd en is de grondexploitatie geopend. In 2017 heeft de aanbesteding voor de nieuwbouw plaatsgevonden. De ambitie voor dit project is een hoogwaardige entree naar de wijk te realiseren. In 2018 zal de ontwikkelaar werken aan de aanvraag van de omgevingsvergunning. Start van de bouw wordt in 2019 voorzien.

Boekwaarde

1-1-2017 : 0,02 miljoen tekort

31-12-2017 : 0,28 miljoen tekort

Financieel resultaat

MPG 2017 : 1,38 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 1,82 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 1,97 miljoen opbrengst (31-12-2020)

Door de stijgende markt voor koopwoningen is de grondprijs van deze kavel omhoog bijgesteld. De aanbesteding van de kavel heeft inmiddels plaatsgevonden en dit heeft geleid tot een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Er zullen 132 appartementen en grondgebonden woningen in de middeldure en dure sector worden gerealiseerd. Minimaal 16 woningen op deze kavel worden via zelfbouw gerealiseerd. Verder is het toegestaan dat de ontwikkelaar een aantal kleine voorzieningen bouwt.

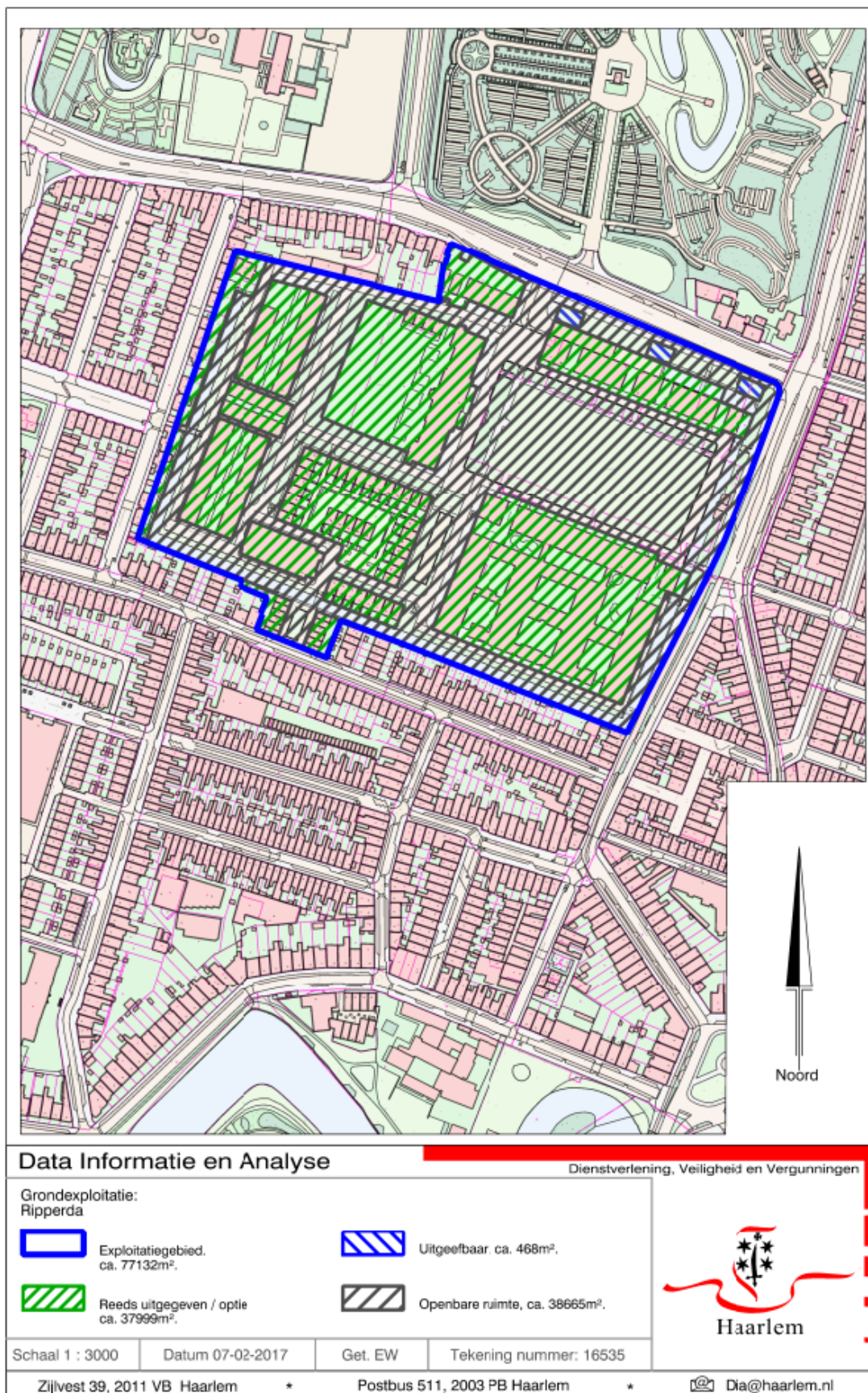
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

- Woonvisie 'Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad' (2012/220951).
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012/192768).
- Kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872).

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vaststelling projectopdracht	Initiatiefase		
Vaststellen stedenbouwkundige randvoorwaarden en openen grondexploitatie	Vorbereidingsfase	Raadsbesluit 17 november 2016	2016/330454
Vaststellen aanbestedingsdocumenten Poort van Boerhaave Damiatelocatie	Vorbereidingsfase	B&W besluit	2017/182010

5.4 Stadsdeel Noord

Ripperda



Ruimtelijke analyse

Het Ripperda-complex in Haarlem-Noord is een oud militair complex van circa 7,5 hectare gelegen tussen de Kleverlaan, Kennemerstraat, Saenredamstraat en Judith de Leysterstraat. De locatie wordt met onder andere behoud van de oudbouw, herontwikkeld tot een nieuwe woonwijk

Status

Het project voor de realisatie van 377 huur- en koopwoningen, een verpleeghuis, een kinderdagverblijf en commerciële ruimte bevindt zich in de afrondende fase. In het tweede kwartaal van 2018 zullen de 38 appartementen in het spiegelgebouw en de openbare ruimte opgeleverd worden. De mogelijkheden van de verkoop van de laatste woningen aan de Kleverlaan wordt in 2018 verder onderzocht.

Boekwaarde

1-1-2017 : -/- 3,42 miljoen
31-12-2017 : 0,21 miljoen

De grondexploitatie kent een negatieve boekwaarde. Er zijn meer opbrengsten gegenereerd dan dat er kosten zijn gemaakt. Door een tussentijdse winstuitname in 2017 is de boekwaarde toegenomen.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 3,74 miljoen opbrengst (1-1-2017)
MPG 2018 : 0,06 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 0,06 miljoen opbrengst (31-12-2018)

Het geraamde positieve resultaat van de grondexploitatie is vrijwel volledig verdampt door vrijwel het gehele resultaat via een tussentijdse winstuitneming te verzilveren.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Een verpleeghuis

Een kinderdagverblijf

Commerciële ruimten

Koopwoningen : 298 stuks

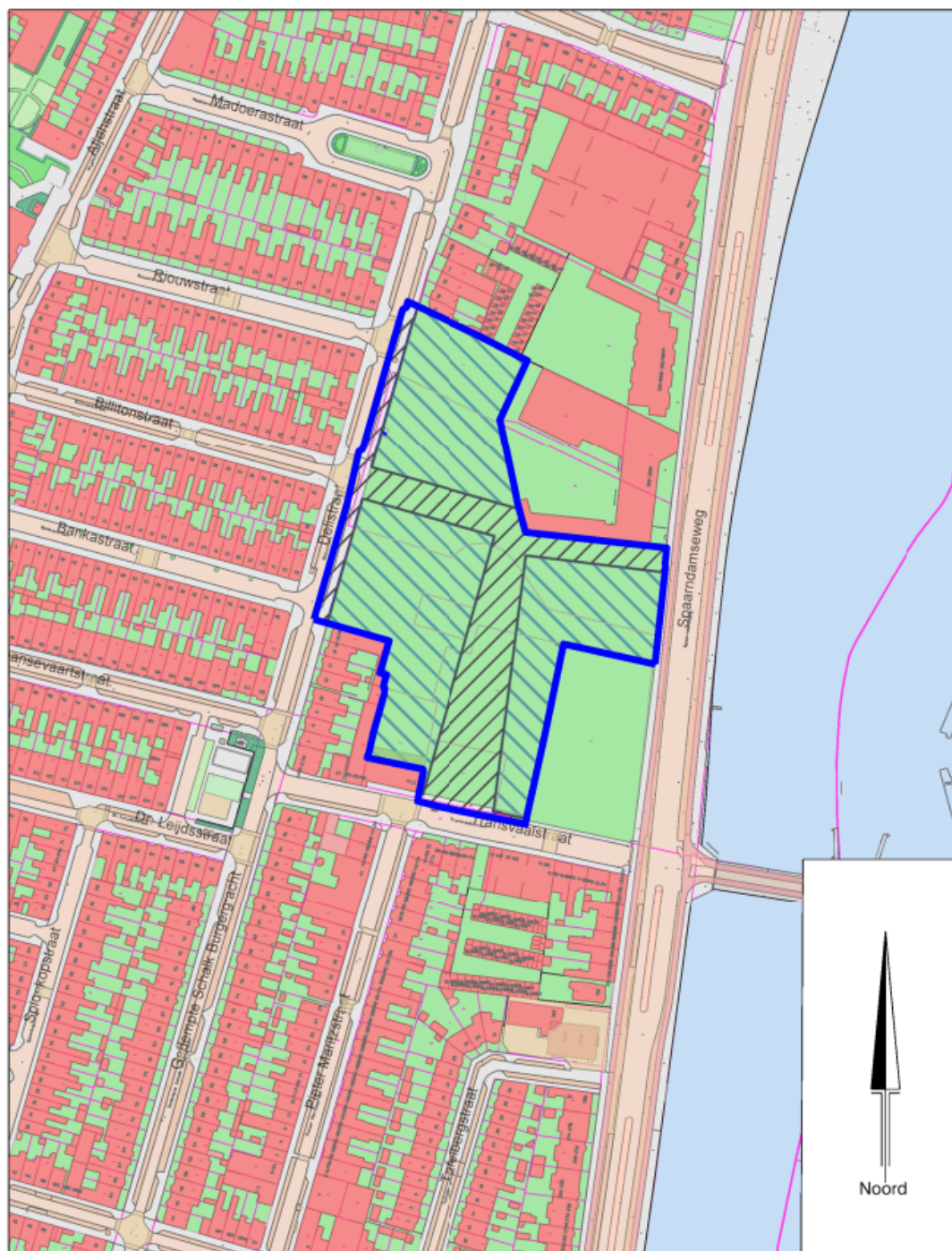
Huurwoningen : 79 stuks

Parkeergarage : 850 plaatsen

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Selectie projectontwikkelaar Ripperda		371/1999	1999 222145
Ontwikkelingsovereenkomst Ripperda		219/2000	2000 157651
Startdocument parkeergarage project Ripperda en aanvraag Vorbereidingskrediet parkeergarage	Initiatief	251/2001	2003 216149
Reconstructie Kleverlaan/Schoterweg	Realisatie	110/2003	2004 217994

Planontwikkeling en begeleiding realisatie Ripperda	Uitvoering	237/2004	2004 217994
Uitvoeringsbesluit parkeergarage Ripperda: financieel	Uitvoering	11/2004	2004 218553
Uitvoeringskrediet Ripperda 2005-2009	Realisatie	258/2005	2005 240232
Overeenkomsten Ripperda fase I aan Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V. (OCR)	Uitvoering	181/2005	2005 198878
Verkoopovereenkomsten fase II Ripperda	Realisatie	128/2006	2006 246232
Definitief Ontwerp (DO) buitenruimte Ripperda	Ontwerp	183/2006	2006 246034
Verkoop hoofdgebouw Ripperda	Realisatie	122/2007	2007 111555
Instemming raad verkoopovereenkomst huurwoningen Ripperda blok J1, J2, C	Realisatie	16/2008	2007 215626
Uitvoeringskrediet Ripperda 2009-2012	Realisatie	50/2009	2009 54683
Uitvoeringskrediet Ripperda laatste fase	Realisatie	2010/377022	2010 412318
Verkoop laatste fase Ripperda	Realisatie	2012/47597	2012 357289
Bestuursrapportage 2013-2			2013 471067
Aanvullende overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject	Realisatie	2015/16336	

Deliterrein



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Deliterrein



Exploitatiegebied,
ca. 12530m².



Uitgeefbaar,
ca. 8698m².



Openbare ruimte, ca. 3832m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000

Datum 09-03-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18069

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het Deliterrein (voormalig gasfabriekterrein) is een herontwikkelingslocatie in het kader van de stadsvernieuwing en is gelegen aan de Spaarndamseweg, Delistraat en de Transvaalstraat. Het terrein zal worden ontwikkeld tot woningbouw.

Status

Alle gronden zijn verworven. De opstallen zijn gesloopt en de sanering van het terrein is in 2014 afgerond

Eind 2013 heeft een zevental ontwikkelaars zich gemeld en op verzoek van de gemeente een visie op de herontwikkeling te geven intentieovereenkomst (IO) gesloten. Uiteindelijk is met één partij een intentieovereenkomst gesloten en zijn de ontwikkelmogelijkheden verder onderzocht. De verkoopovereenkomst is in het eerste kwartaal van 2018 ter goedkeuring aan het bestuur voorgelegd.

In combinatie met het voormalig Shellterrein kunnen er 131 woningen gerealiseerd worden.

Boekwaarde

1-1-2017 : 4,63 miljoen

31-12-2017 : 4,76 miljoen

Per saldo is de boekwaarde door de gemaakte plankosten en de ontvangen reserveringsvergoeding iets toegenomen

Financieel resultaat

MPG 2017 : 1,84 miljoen tekort (1-1-2017)

MPG 2018 : 0,37 miljoen tekort (1-1-2018)

Eindwaarde : 0,40 miljoen tekort (31-12-2021)

De NCW is minder negatief geworden door het actualiseren van de prognose uitgifte en woonrijp maken. De looptijd van de grondexploitatie is verlengd op basis van de planning. Per saldo leveren deze bijgestelde prognoses tot lagere rentekosten.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Gemeentelijk deel (grondexploitatie) en Shellterrein (eigendom AM)

Eengezinswoningen : 41

Appartementen : 57

Stadswoningen : 33

Totaal :131

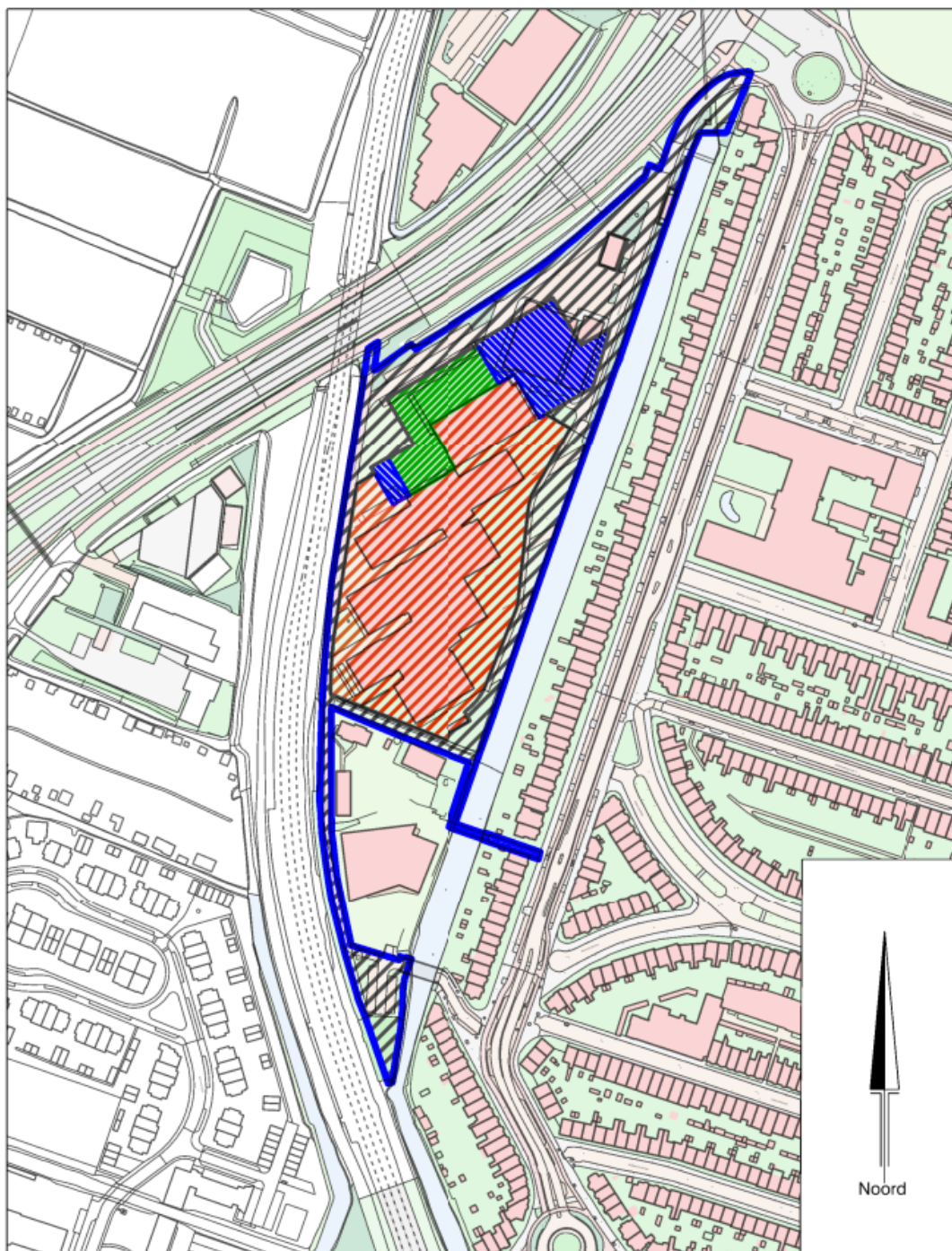
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

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

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Vorbereidingskosten project Deliterrein	Vorbereidingsfase	262/1999	1999 221749

Definitiefase Deliterrein	Vorbereidingsfase		2000 186795
Doorstart project Deliterrein			2002 183175
Vorbereidingsbesluit Deliterrein	Vorbereidingsfase		2004 217633
Krediet ontwerpfasa project Deliterrein	Ontwerpfase	219/2004	2004 218475
Kredietaanvraag Deliterrein	Realisatiefase	104/2005	2005 240226
Vaststelling SpvE	Ontwerpfase		2007 166082
Aankoop Transvaalstraat 5 t/m 13	Realisatiefase		2009 44726
Krediet aankoop Transvaalstraat 3	Realisatiefase	038/2009	2009 43535
Intentieovereenkomst AM herontwikkeling	Vorbereidingsfase	2016/8001	2016 80015

Badmintonpad



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Badmintonpad



Exploitatiegebied,
ca. 34470m².



Vrijgestelde prestatie
ca. 14910m².



Uitgegeven, ca. 2165m².



Uitgeefbaar, ca. 2750m².



Openbare ruimte, ca. 14340m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000

Datum 09-03-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18065

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Aan het Badmintonpad, waar de honk- en softbalaccommodatie Kinheim was gelegen, heeft de raad in 2004 ingestemd met de bouw van een VMBO school, sportgelegenheid en woningbouw.

De beoogde woontoren is in de commissievergadering op 23 april 2009 komen te vervallen. Op de voormalige woonlocatie wordt nu gedacht aan de bestemmingen maatschappelijk, sport en dienstverlening.

Status

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.

In 2011 is de VMBO-school officieel geopend. De bouw van de gymzalen is afgerond en de openbare ruimte is voor een groot deel ingericht. In 2013 is het krediet verstrekt voor de bouw van de multifunctionele sporthal. Stichting Duinwijck zal als hoofdhuurder de hal gaan exploiteren. Tot de oplevering van de nieuwbouw blijft de bestaande openbare ruimte gehandhaafd. De stichtingskosten voor de hal vallen buiten de grondexploitatie. De verwerving van de oudbouw, de sloop en het bouw- en woonrijp maken onderdeel uit van de grondexploitatie. De nieuwbouw van de multifunctionele hal zal deels op een andere plek gerealiseerd worden dan oorspronkelijk gepland. Hierdoor resteert er een courantere kavel voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De bouw van de sporthal is in 2017 gestart.

Boekwaarde

1-1-2017 : 1,47 miljoen

31-12-2017 : 1,42 miljoen

De boekwaarde is verlaagd door de overboeking van de grond voor de Multifunctionele sporthal.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 3,07 miljoen tekort (1-1-2017)

MPG 2018 : 2,71 miljoen tekort (1-1-2018)

Eindwaarde : 2,77 miljoen tekort (31-12-2018)

Een aanscherping van de kosten bouw- en woonrijp maken, heeft geleid tot een verbetering van het geraamde resultaat en dus een gedeeltelijke vrijval van de verliesvoorziening.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

VMBO	ca.14.910 m ² grond/	ca. 16.804 m ² bvo (gerealiseerd)
Multifunctionele sporthal	ca. 1.303 m ² grond/	ca. 2.522 m ² bvo (voorbereiding)
Maatschappelijk com./sport	ca. 4.197 m ² grond	

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

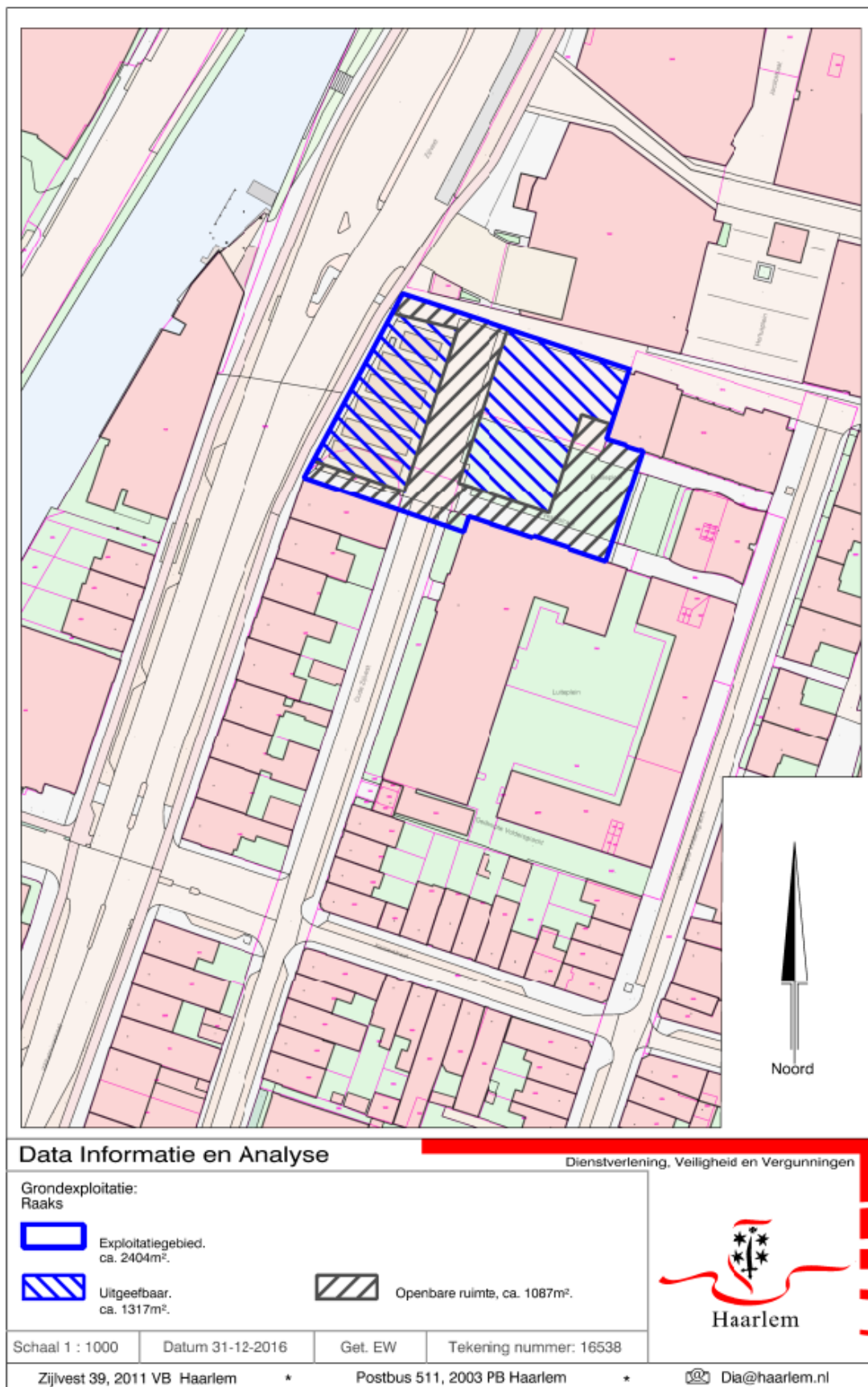
De nieuwe VMBO-school maakt het mogelijk om het beroepsonderwijs in Haarlem te versterken. De school biedt plaats aan 900 leerlingen die gehuisvest waren in het Sterrencollege aan de Verspronckweg en de Lieven de Key aan de Korte Verspronckweg. Beide locaties zijn vrijgekomen ten behoeve van woningbouw. Daarnaast creëert de

ontwikkeling Badmintonpad ruimte voor een nieuw sportcentrum waarin plaats is voor badminton, gymzalen en fitnessruimte.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Projectopdracht initiatieffase twee nieuwe VMBO-scholen		RB 243/2004	2004 218472
Kredietaanvraag VMBO-scholen		RB 154/2004	2004 218244
Definitiefase "Twee nieuwe VMBO-scholen": kredietaanvraag en deelprojecten		RB 252/2005	2005 239924
Kredietaanvraag op basis van PvE "VMBO-Oost en -West", tevens afsluiten van de definitiefase "Twee nieuwe VMBO-scholen"		RB 125/2006	2006 245913
Kredietaanvraag ontwerp en uitvoering project "Twee nieuwe VMBO-scholen"		RB 92/2007	2007 110747
Besluit sportontwikkeling Badmintonpad parallel aan de realisatie nieuwbouw Sterrencollege aan het Badmintonpad		RB 93/2007	2007 110748
Aanvullend krediet, nieuwbouw VMBO		RB 103/2008	2008 91028
Voortgang VMBO vernieuwt		Collegebesluit 2008/223080	2008 231608
Voorstel ontwikkelingen Badmintonpad		Collegebesluit 2009/18273	2009 48014
Vaststelling bestemmingsplan Badmintonpad			2010 339477
Vorbereidingskrediet Multifunctionele sporthal Duinwijck			2013 261967
Verhuur en exploitatie Multifunctionele sporthal Duinwijck			2013 520442
Aanvraag bouwkrediet multifunctionele sporthal Duinwijck			2013 025074

5.5 Stadsdeel Centrum

Raaks 3e fase



Ruimtelijke analyse

Het project Raaks 3e fase is gelegen in de binnenstad aan de Zijlvest tussen de Raakspoort, Jopenkerk en de voormalige HBS-B.

Status

In 2017 is de realisatie van circa 30 woningen, de openbare fietsenstalling en de aanleg van de openbare ruimte aanbesteed.

Met de winnende partij is een optieovereenkomst gesloten waarna de plannen verder worden uitgewerkt.

Boekwaarde

1-1-2017 : 0,10 miljoen

31-12-2017 : 0,07 miljoen

Per saldo is de boekwaarde verlaagd door gemaakte plankosten en de ontvangen optievergoeding.

Financieel resultaat

MPG 2017 : 0,32 miljoen opbrengst (1-1-2017)

MPG 2018 : 2,43 miljoen opbrengst (1-1-2018)

Eindwaarde : 2,63 miljoen opbrengst (31-12-2021)

Het aanbestedingsresultaat heeft geleid tot een verbetering van het positief resultaat van de grondexploitatie.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Circa 30 woningen en circa 1.000 inpandige stallingsplaatsen voor fietsen en aanleg van de openbare ruimte

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Raaks 3 ^{de} fase	voorbereidingsfase		2016/35903
Aanbesteding Raaks 3 ^{de} fase	voorbereidingsfase		2016/519485

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.
- **Onvoorzien 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. De BBV heeft hier regels voor opgesteld.
- **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
VPB	:	vennootschapsbelasting