

**Meerjaren
Perspectief Grondexploitaties
2021-2025**

Samenvatting

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2021-2025 (MPG) van de gemeente Haarlem. Het geeft de stand van zaken weer van de grondexploitaties. 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 deze projecten aan getoetst worden, zijn de nota Grondbeleid 2018, de nota Grondprijzen 2018-2019 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.

Krapte woningmarkt en Corona-crisis

De woningmarkt is nog steeds erg gespannen. Zowel woningprijzen als bouwkosten stijgen al jaren. De afgelopen jaren stegen de woningprijzen meer dan de bouwkosten. Dit leidde dan ook tot hogere grondprijzen. Ook het afgelopen jaar zijn de woningprijzen, ondanks de Corona crisis, fors gestegen. Het blijft de vraag of deze trend zich doorzet. Er blijft sprake van krapte op de woningmarkt. Maar de verwachting is dat de overheidssubsidies om de economie te steunen als gevolg van de Corona-crisis zullen afnemen. De werkloosheid zal toenemen waardoor de betaalbaarheid van woningen onder druk komt te staan. De verwachting is dat de woningprijzen eerder zullen stabiliseren dan afnemen. Voor 2021 zal nog sprake zijn van stijging van de bouwkosten als gevolg van strengere duurzaamheidseisen (BENG) en de stikstofproblematiek. De verwachting is dat de bouwkosten op de langere termijn zullen stabiliseren. Hieruit resulteert dat de grondprijzen zullen stabiliseren en niet af zullen nemen.

De afgelopen jaren is hard gewerkt (onder meer via tenders) om locaties geschikt te maken voor ontwikkeling van woningen. In 2020 zijn veel grondopbrengsten binnengekomen. Ook voor 2021 en 2022 staat nog ongeveer € 36 miljoen aan opbrengsten geraamd. Voorlopig heeft de Corona crisis nog geen effect op de verkoop van woningen. Maar als de crisis langer aanhoudt, kan het gevolgen hebben op de vraag naar woningen en bedrijventerreinen. Ontwikkelaars zullen opnieuw toetsen of er voldoende markt is voor de beoogde producten tegen de beoogde prijzen. Als deze toets negatief uitvalt, dan zullen ze alternatieven onderzoeken.

Behalve de inzet om deze grondopbrengsten daadwerkelijk te incasseren zal de gemeentelijke inzet er vooral op gericht zijn om meer locaties geschikt te maken voor (her)ontwikkeling. Op deze manier wordt bijgedragen aan de ambitie om 10.000 woningen in Haarlem te realiseren tot en met 2025. Dit gebeurt onder meer in de aangewezen ontwikkelzones.

Kerncijfers grondexploitatie (negatief = opbrengst) x € 1.000,-	1-1-2020	1-1-2021	Saldo
verwachte en gerealiseerde winst gestegen			
winstverwachting	414	2.582	
winstnemning	-22.355	-25.512	
	-21.941	-22.930	-989
weerstandsvormogen neemt af			
verliesvoorziening	-12.801	-12.945	
reserve	-22.029	-18.742	
weerstandsvormogen	-34.830	-31.687	3.143
weerstandspostie is verbeterd			
weerstandsvormogen	-34.830	-31.687	
boekwaarde	27.021	15.037	
weerstandspostie	-7.809	-16.650	-8.841
surplus neemt af			
reserve	-22.029	-18.742	
Onttrekkingen en claims reserve	610	1.752	
marktrisico's	9.301	9.546	245
projectrisico's	1.660	1.928	268
vpb risico	2.800	2.800	
surplus	-7.658	-2.717	4.941
meer baten dan lasten gerealiseerd			
	2019	2020	
lasten	6.951	5.291	
baten excl. winstnemning	-22.941	-20.431	
	-15.990	-15.140	

Kerncijfers grondexploitaties: verliesvoorziening, boekwaarde en surplus nemen af.

Uit de kerncijfers blijkt dat het totaal resultaat van de grondexploitaties dit jaar met ongeveer € 2,2 miljoen is verslechterd, van € 0,4 miljoen naar € 2,6 miljoen negatief. De belangrijkste reden hiervoor is de tussentijdse winstnemning van € 3,2 miljoen in 2020. De afgelopen jaren is op de winstgevende grondexploitaties al ruim € 25 miljoen tussentijds winst genomen.

De verwachting is dat de komende jaren nog € 11 miljoen winst kan worden genomen uit de diverse grondexploitaties. Daarnaast wordt de komende jaren een onttrekking ten behoeve van de verliesvoorziening tegenover van € 0,66 miljoen als gevolg van de te verwachte bijstelling van de negatieve grondexploitaties. Dit leidt tot een verwachte ophoging van de reserve met € 10,3 miljoen, zodat de stand van reserve eind 2025 van € 29 miljoen is.

De diverse winstnemingen van de afgelopen jaren hebben de reservepositie versterkt. In 2020 heeft er een tussentijdse winst plaatsgevonden van ongeveer € 3,2 miljoen, conform de geldende richtlijnen. Er zijn echter ook onttrekkingen gedaan aan de reserve

grondexploitaties van circa € 6,4 miljoen, waaronder € 5 miljoen voor de ongedeeld stad. De reservepositie bedraagt thans bijna € 19 miljoen. Dit is voornamelijk ruim voldoende om de risico's op de grondexploitaties te dekken.

De verliesvoorziening is licht gestegen. De belangrijkste reden hiervoor is een (negatieve) bijstelling in Scheepmakerskwartier van € 0,4 miljoen als gevolg van een lagere opbrengst. De stand van de reserve grondexploitaties is iets gedaald. Hierdoor is het weerstandsvermogen verslechterd. De weerstandspositie (het verschil tussen het aanwezige weerstandsvermogen en de boekwaarde) is sterk verbeterd. De boekwaarde is namelijk substantieel gedaald, met € 12 miljoen. De belangrijkste reden hiervoor is het realiseren van bijna € 21 miljoen opbrengsten in 2020.

Het is de vraag of de Corona crisis het komende jaar zal leiden tot een bijstelling van de grondexploitaties. Voornamelijk heeft de Coronacrisis geen negatief effect op de woningmarkt. Voor de bedrijfssector ligt dit iets genuanceerder, maar er zijn nog geen nadelige effecten zichtbaar. Dit kan veranderen als de crisis nog langer aanhoudt. De kerncijfers laten een gezond grondbedrijf zien. Dat is een goed vertrekpunt voor de komende -mogelijk onzekere- periode.

Risico's, weerstandscapaciteit en surplus

De benodigde weerstandscapaciteit (buffer) die de gemeente aanhoudt, is vooral gebaseerd op de markt risico's binnen de projecten. Denk hierbij aan vertraging, dalende opbrengsten en/of stijgende kosten. De buffer wordt jaarlijks op een consistente manier berekend.

Binnen een bepaalde bandbreedte wordt een worst case scenario en een recessie scenario meegenomen. Er is een theoretisch surplus van € 2,7 miljoen. De effecten van de Coronacrisis zijn voornamelijk niet zichtbaar op de woningmarkt. Hoe dit komende periode gaat is moeilijk in te schatten. De onzekerheid is groot. Wanneer er meer duidelijkheid is, kunnen de prognoses worden geactualiseerd. Ook de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit wordt dan geactualiseerd. Zie ook hoofdstuk 4.4.

In de bepaling van de weerstandscapaciteit zijn ook de specifieke projectrisico's gekwantificeerd. Er zijn echter ook nog andere risico's waarvan de impact in dit stadium moeilijk in te schatten is. Het gaat daarbij om de impact van de vennootschapsbelasting, maar ook de disbalans tussen de actieve grondexploitaties.

Projecten

Het aantal grondexploitaties per 2021 is 17. Er zijn geen grondexploitaties afgesloten of geopend. De verwachting is dat in 2021 vijf grondexploitaties afgesloten kunnen worden, namelijk de Ripperda, DSK, Scheepmakerskwartier, Europawijk Zuid en Schalkstad fase 1. Voor 2022 is de verwachting dat er zes grondexploitaties afgesloten kunnen worden, namelijk Raaks, Deliterrein, Badmintonpad, Noordkop, Entree Oost en West en Koningstein. In 2021 worden ook nieuwe grondexploitaties verwacht, onder andere Beatrixplein en in de zones.

Het totaal geraamde bouwprogramma binnen de actuele grondexploitaties bedraagt ruim 2.800 woningen, bijna 90.000 m² bvo niet-woningbouw en bijna 70.000 m² grond (bedrijfsterrein). Een deel hiervan is al gerealiseerd binnen de actieve grondexploitaties.

Belangrijkste ontwikkelingen in de projecten per stadsdeel

Oost

- Bij de Noordkop worden de laatste grondverkoop een jaar later verwacht.
- Voor Laan van Decima is in 2020 gewerkt aan een ontwikkelstrategie. Daarin komt naar voren hoe de visie uitgevoerd gaat worden.
- Bij Minckelersweg wordt gewerkt aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst omdat de oude verlopen is. En er vindt een waardebeoordeling plaats voor de verkoop van de gemeentelijke kavels.
- Bij het Scheepmakerskwartier is de looptijd opnieuw met één jaar verlengd. De Drijfriemenfabriek wordt in 2021 verkocht aan de huidige gebruikers.
- Bij DSK zijn de woningen DSK 2 opgeleverd en worden de laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte verricht.
- De grond en opstallen in het project Slachthuisterrein zijn geleverd. Het bouwrijp maken van het terrein is gestart. De verbouwing tot popcentrum is in 2021 gestart.

Schalkwijk

- De grond voor de laatste twee woontorens bij de Aziëweg is verkocht en eind 2020 geleverd.
- Bij De Entree is alle grond verkocht en geleverd. De woningen worden gefaseerd gebouwd en opgeleverd. De verwachting is dat de grondexploitatie in 2022 wordt afgesloten.
- In Schalkstad fase 1 is het deelgebied Andalusië komen te vervallen, en is een ruil afgerond.
- De koopovereenkomst voor de kavel 'Poort van Boerhave' is getekend. De omgevingsvergunning is aangevraagd en de grond wordt begin 2021 geleverd.
- In Europawijk is de laatste kavel grond eind 2020 geleverd aan de zelfbouwgroep. De bouw is in 2021 gestart.

Noord

- Bij Ripperda wordt levering van de laatste kavel en start bouw in 2021 verwacht.
- De grond van de laatste kavel bij Badmintonpad is verkocht. Een deel van omgevingsvergunning is verleend. Het tweede deel wordt in 2021 ingediend. Levering van de grond wordt in 2022 verwacht.

Centrum

- Op de locatie Raaks fase 3 is de bouw van de woningen en openbare fietsenstalling in volle gang.

Zuidwest

- Het kantoorgebouw Koningstein is in 2020 gesloopt en de verkoop is in 2020 afgerond. Begin 2021 is de grond geleverd. De bouw zal in 2021 starten.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Bedrijfsvoering en programma	4
2.1 Besluitvorming.....	4
2.2 Algemene beginselen grondexploitatie	4
2.3 Parameters	5
2.4 Bouwprogramma.....	7
3. Boekwaarde, reserve en voorzieningen	9
3.1 Boekwaarde.....	9
3.2 Reserve	11
3.3 Voorzieningen.....	13
3.4 Conclusie.....	13
4. Risico's en weerstandscapaciteit	15
4.1 Risico's	15
4.2 Gevoeligheidsanalyse	16
4.3 Scenarioanalyse	17
4.4 Weerstandscapaciteit.....	17
5. Projecten	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Stadsdeel Oost.....	20
5.3 Stadsdeel Schalkwijk.....	36
5.4 Stadsdeel Noord	54
5.5 Stadsdeel Centrum	63
5.6 Stadsdeel Zuidwest.....	65
Bijlage 1 Begrippenlijst	67
Bijlage 2 Overzicht afkortingen	70

1. Inleiding

Het belangrijkste doel van het MPG 2021-2025 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 17 grondexploitaties per 1 januari 2021. 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. Als de economische omstandigheden in algemene zin verslechteren, dan komt dit ook bij de grondexploitaties tot uiting. De grondposities worden dan afgewaardeerd. Het ontbreken van (voldoende) 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 2018 e.v. (2018/753510), de Woonvisie (2017/47534), de Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment, de nota Grondprijzen (2018/753413) 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.

Nota Kaders en instrumenten sociale huur

De Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment en het coalitieprogramma zijn de kaders voor het actualiseren van de Haarlemse woningbouw- en herstructureringsprogramma's, gebiedsvisies en bestemmingsplannen. Deze documenten geven richting aan functieveranderingen in de stad. Eén van de doelstellingen is netto toevoeging van circa 10.000 woningen tot en met 2025. Dit betreft woningen op zowel gemeentelijke grond als op particuliere grond. Daarbij geldt voor nieuwe projecten in beginsel een verhouding van 40% in de sociale sector, 40% in het middensegment en 20% in de vrije sector.

Nota Grondbeleid

De nota Grondbeleid 2018 e.v. is begin 2019 vastgesteld. In de nota Grondbeleid wordt inzicht gegeven in de keuzemogelijkheden van de gemeente ten aanzien van haar rol, ontwikkelstrategie en instrumenten in projecten. Mede in het licht van de doelstelling die de gemeente heeft ten aanzien van de woningbouwopgave, kiest de gemeente bij voorkeur voor een actieve regierol. Dit betekent dat de gemeente de ontwikkeling van onder andere woningbouw wil bevorderen. Zij gebruikt hiervoor het tot haar beschikking staande instrumentarium. Denk hierbij aan anterieure overeenkomsten, bestemmingsplannen en eventueel het exploitatieplan.

		Productie			
		Actief	Samenwerking	Facilitair	Bovenwijkse werken
Regie	Actief	1 Producent	2 Producent-regisseur	3 Regisseur	7 Decorbouwer
	Reactief	4 Productie-assistent	5 Regie-assistent	6 Opnameleider	

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. Zie de verbeelding van de arena's hierboven. 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. 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 Grondprijnsbeleid

De nota Grondprijnsbeleid is een uitwerking van de nota Grondbeleid en maakt transparant hoe de grondprijzen in Haarlem worden vastgesteld. De nota Grondprijnsbeleid 2018 e.v. is begin 2019 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 bedrijventerreinen en sociale woningbouw. Hier gaat het om vaste grondprijzen. Per 2021 is de grondprijzenbrief 2021 vastgesteld door het college. Door jaarlijks een grondprijzenbrief op te stellen blijven de (vaste) prijzen actueel en is er duidelijkheid voor de markt.

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. In juli 2019 is een uitgebreide notitie van de commissie BBV verschenen, waarmee de regelgeving geactualiseerd is.

Tussentijdse winstnemingen

De BBV-regels gaan onder meer in op verplichting om tussentijdse winsten te nemen. Hierbij gelden onderstaande voorwaarden:

- 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).

Het bepalen van de tussentijdse winstnemingen binnen de portefeuille is een jaarlijkse exercitie. Er is bij de jaarrekening 2020 per saldo € 3,2 miljoen tussentijdse winst genomen en aan de reserve grondexploitatie toegevoegd.

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. De inspecteur dient dan wel specifiek de Haarlemse zaak te beoordelen. Dat is kortom maatwerk. Er hebben in 2018 enkele gesprekken plaatsgevonden met de inspecteur, die betrekking hadden op de maatwerkaanpak. De inspecteur is echter van mening dat er toch een generieke toepassing van de regels nodig is. Dit leidt tot een andere grondslag voor de beoordeling. In 2019 hebben de gemeente en de inspecteur nog enkele keren contact gehad en zijn standpunten uitgewisseld. Partijen hebben elkaar niet kunnen overtuigen. Het is waarschijnlijk dat het grondbedrijf van de gemeente -op enig moment- als belastingplichtig wordt beoordeeld. Dat houdt ook in dat het waarschijnlijk is dat er vennootschapsbelasting betaald moet worden. De exacte impact wordt nader uitgewerkt. Deze is onder meer afhankelijk van het moment waarop de gemeente als belastingplichtig wordt gezien.

2. Bedrijfsvoering en programma

2.1 Besluitvorming

Als de gemeente kiest voor een actieve rol in ruimtelijke ontwikkelingen dan worden deze projecten apart geadmistreerd 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 17 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 2021 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 2021
2. Omslagrente: 1,7%
3. Disconteringsvoet: 2,0%
4. Kostenstijging: 2,0%
5. Opbrengststijging: 0,0%

Rente en disconteringsvoet

De prognose van de omslagrente is veranderd. Deze is verlaagd van 2,1% naar 1,7%. Dit percentage pakt lager uit, omdat de gemiddelde rente -gecorrigeerd voor het eigen vermogen- die de gemeente over haar totale leningenportefeuille betaalt ook afneemt. De meerjarige rente bij grondexploitaties hoeft pas aangepast te worden als de afwijking meer dan 0,5% is. Hiermee wordt voorkomen dat er een grillig beeld ontstaat. Per 2021 is de afwijking 0,4% ten opzichte van 2020, maar er is toch voor gekozen om de omslagrente aan te passen. De feitelijke rentetoerekening gebeurt overigens op rekeningbasis. Dat wil zeggen dat de in rekening te brengen rente kan afwijken van de prognose.

De disconteringsvoet is gebaseerd op het maximale meerjarige streefpercentage voor inflatie van de Europese Centrale Bank. Deze blijft 2%.

Kostenstijging

De gemiddelde jaarlijkse kostenstijging in de grond- weg- en waterbouw (GWW) van de afgelopen drie jaar, bedraagt circa 1,8%¹. De huidige grondexploitaties kennen gemiddeld vergelijkbare looptijden. Het afgelopen jaar was sprake van een negatieve index van circa 1,5%. Deze daling zal stabiliseren in 2021.

Het voorstel is om de index voor kostenstijging naar beneden bij te stellen van 2,5% naar 2%. Dit ligt in lijn met het meerjarig gemiddelde. Het komende jaar zal meer duidelijkheid ontstaan over de impact van de Corona-crisis, de impact van de uitspraak over toepassing van de stikstofregels en de impact van de PFAS-regels op de GWW-markt.

Opbrengstenstijging

De woningmarkt is nog steeds erg gespannen. Zowel woningprijzen als bouwkosten stijgen al jaren. De afgelopen jaren stegen de woningprijzen meer dan de bouwkosten. Dit leidde dan ook tot hogere grondprijzen. Ook het afgelopen jaar zijn de woningprijzen, ondanks de Corona crisis, fors gestegen. Het blijft de vraag of deze trend zich doorzet. Er blijft sprake van krapte op de woningmarkt. Maar de verwachting is dat de overheidssubsidies om de economie te steunen als gevolg van de Corona-crisis zullen afnemen. De werkloosheid zal toenemen waardoor de betaalbaarheid van woningen onder druk komt te staan. De verwachting is dat de woningprijzen eerder zullen stabiliseren dan afnemen. Voor 2021 zal nog sprake zijn van stijging van de bouwkosten als gevolg van strengere duurzaamheidseisen (BENG) en de stikstofproblematiek. De verwachting is dat de bouwkosten op de langere termijn zullen stabiliseren. Hieruit resulteert dat de grondprijzen zullen stabiliseren en niet af zullen nemen.

In Haarlem echter wordt de opbrengstenstijging van 0,0% gehandhaafd. Dit omdat de opbrengsten in de grondexploitaties van de gemeente Haarlem slechts voor een deel of helemaal niet meer aan marktontwikkelingen onderhevig zijn. In een aantal gevallen is via een tender al gecontracteerd met marktpartijen. De grondprijs is dan bekend en vastgelegd. Bij andere grondexploitaties is het programma meer bepalend voor de uiteindelijke grondprijs dan eventuele veranderingen in de woningmarkt.

¹ CBS-indexcijfers GWW 2015=100

2.4 Bouwprogramma

Een grondexploitatie is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Het bouwprogramma dat binnen de 17 actuele grondexploitaties is geraamd (vanaf start tot einddatum van het project), is opgenomen in onderstaande tabellen. De tabellen geven het gerealiseerde en de geprognosticeerde woningen weer. De programmatische wijzigingen en andere belangrijke ontwikkelingen in de grondexploitaties worden in hoofdstuk 5 nader toegelicht. De weergegeven productie is vanzelfsprekend slechts een onderdeel van de totale bouwproductie die in Haarlem beoogd wordt. Een substantieel deel zal namelijk op grond van derden ontwikkeld worden.

Woningbouwprogramma grondexploitaties in stuks x € 1.000,-	Woningbouw gerealiseerd	Woningbouw prognose	Totaal # woningen
Scheepmakerskw artier fase 2	135	0	135
DSK	176	0	176
Slachthuisterrein	0	165	165
Subtotaal Oost	311	165	476
Stadsdeelhart Schalkstad	120	0	120
Europawijk Zuid	233	8	241
Entree West en Oost	642	136	778
Azieweg	221	158	379
Zwemmerslaan	0	140	140
Poort van Boerhaave	0	132	132
Subtotaal Schalkwijk	1.216	574	1.790
Ripperda	371	24	395
Deli	34	108	142
Subtotaal Noord	405	132	537
Raaks 3e fase	0	31	31
Subtotaal Centrum	0	31	31
Koningstein	0	18	18
Subtotaal Zuidwest	0	18	18
Totaal	1.932	920	2.852

Programma bedrijventerrein grondexploitaties in m2 bvo x € 1.000,-	Bedrijventerrein gerealiseerd	Bedrijventerrein prognose	Totaal m2 bvo bedrijventerrein
Waarderpolder Noordkop	28.848	13.879	42.727
Waarderpolder Minckelersweg e.o.		10.142	10.142
Waarderpolder Laan van Decima		14.729	14.729
Totaal	28.848	38.750	67.598

Niet woningbouw programma grondexploitaties in m2 bvo x € 1.000,-	Niet woningbouw gerealiseerd	Niet woningbouw prognose	Totaal m2 bvo niet woningbouw
Waarderpolder Laan van Decima	0	40.000	40.000
Scheepmakerskw artier fase 2	0	1.300	1.300
DSK	3.000	0	3.000
Slachthuisterrein	0	10.335	10.335
Subtotaal Oost	3.000	51.635	54.635
Stadsdeelhart Schalkstad	8.100	2.170	10.270
Subtotaal Schalkwijk	8.100	2.170	10.270
Ripperda	1.915	0	1.915
Badmintonpad	18.304	1.800	20.104
Subtotaal Noord	20.219	1.800	22.019
Raaks 3e fase	0	1.500	1.500
Subtotaal Centrum	0	1.500	1.500
Totaal	31.319	57.105	88.424

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 2021	2021	2022	2023	2024	2025
Boekwaarde grondexploitaties 1/1	15.037	11.422	-376	7.448	4.620
Kosten grondexploitatie exclusief rente	14.017	7.498	11.612	607	2.001
Baten grondexploitatie	-17.829	-18.266		-4.500	-8.189
Rentetoerekening grondexploitatie	256	194	-6	127	79
Verwachte verliezen bij afsluiting grondexploitatie	-901	-4.854	-7.848		
Verwachte winsten bij afsluiting grondexploitatie	842	3.631	4.067	938	1.490
Boekwaarde grondexploitaties 31/12	11.422	-376	7.448	4.620	

Bovenstaande tabel laat zien dat de boekwaarde in 2021 naar verwachting afneemt van € 15 miljoen naar € 11,4 miljoen, rekening houdend met afsluiting van grondexploitaties en verwachte winstnemingen. In 2022 zal de boekwaarde behoorlijk afnemen als gevolg van het afsluiten van negatieve grondexploitaties en het genereren van fors meer inkomsten dan het maken van kosten. In 2023 zal de boekwaarde weer toenemen als gevolg van de verwachte tussentijdse winstneming, het maken van veel kosten en het achterblijven van inkomsten. In 2024 zal de boekwaarde weer dalen om in 2025 op 0 te eindigen.

Dit zal alleen zo verlopen als er de komende jaren geen nieuwe grondexploitaties worden geopend. De verwachting is echter dat dit jaar een aantal nieuwe grondexploitaties geopend zal worden. Dit zal invloed hebben op bovengescreven beeld.

Cash Flow	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024	2025
Inhuur derden	5						
Verwerving	19.056	901	82	819			
Slopen	2.879	10	10				
Bodemsanering	8.525	704	85	260	358		
Hoofdinfrastructuur	2.923	1.323		234	1.089		
Bouwrijp maken	14.335	5.346	1.815	2.821	709		
Woonrijp maken	17.093	17.190	5.104	1.923	8.209	212	1.743
Ext. VTU kosten	6.182	1.466	595	348	524		
Overige uitgaven	13.535	4.711	4.711				
Tijdelijk beheer	4.290	298	233	42	12	12	
Incidentele last MVA	201						
Overige doorbelastingen	799						
Doorbelaste lonen	27.594	3.669	1.315	1.002	711	383	258
Doorbelaste inhuur	712	117	68	49			
Totaal kosten	118.128	35.735	14.017	7.498	11.612	607	2.001
Verkoop uitgifte grond	120.057	48.313	17.378	18.246		4.500	8.189
Verkoop onroerende zaken	390	275	275				
Verkoop ov. duurzame goederen	13						
Overige rijksvergoedingen	3.974						
Gemeentelijke bijdragen	2.427						
Provinciale subsidie	5.283						
Europese subsidie	26						
Bijdragen derden	5.916	153	133	20			
Tijdelijk beheer	2.414	42	42				
Overige dekkingen	4.471						
Activering van lasten IP	1.140						
Tussentijdse winstneming	-25.511						
Totaal opbrengsten	120.600	48.784	17.829	18.266	-	4.500	8.189
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-2.472	-13.049	-3.812	-10.768	11.612	-3.893	-6.188
Rente	17.510	649	256	194	-6	127	79
Saldo	15.037	-12.400	-3.556	-10.574	11.605	-3.767	-6.109
Saldo Cumulatief			11.481	907	12.513	8.746	2.637

De boekwaarde is in 2020 afgenomen. Deze is van € 27,0 miljoen afgenomen tot ruim € 15 miljoen. Dat is een afname van € 12 miljoen. Dit komt door het grote aantal verkopen in 2020. De rentelasten nemen navenant af. Overigens is de rentevoet ook lager geworden, door dalende rentes op leningen.

Er zijn € 15 miljoen meer kosten gemaakt dan dat er opbrengsten zijn gegenereerd binnen de actuele grondexploitaties. Dit is dan ook de huidige boekwaarde. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat er ruim € 25 miljoen tussentijdse winstnemingen is geboekt over de laatste jaren. Zonder deze tussentijdse winstnemingen zou de boekwaarde € 25,5 miljoen lager zijn geweest.

Voor wat betreft de prognose tot en met 2025 is er een ander beeld. Er wordt nog bijna € 49 miljoen aan (grond)opbrengsten verwacht komende 5 jaar. Het merendeel van de inkomsten (€ 36 miljoen) wordt verwacht in 2021 en 2022. De geraamde opbrengsten nemen in de daaropvolgende jaren flink af.

Net als bij de opbrengsten worden ook de meeste kosten verwacht in 2021, 2022 en 2023. Ook bij de kosten is sprake van een dalende tendens. Dit komt doordat de komende jaren

het aantal grondexploitaties afneemt, waardoor de kosten en opbrengsten dus ook afnemen.

Deze cijfers geven een indicatie van het gezamenlijke risicoprofiel van de grondexploitaties. De boekwaarde is in 2020 flink gedaald. In 2021 wordt ook een afname van de boekwaarde verwacht omdat de verwachte opbrengsten hoger liggen dan de verwachte kosten. 2022 laat een flinke daling zien van de boekwaarde, dit komt door de fors hogere verwachte opbrengsten dan kosten. In 2023 zal de boekwaarde weer toenemen, doordat geen inkomsten geraamd zijn. Vooral in 2023 zijn de geprognosticeerde kosten nog hoog. In 2024 zal de boekwaarde weer dalen om in 2025 op 0 te eindigen.

Het risico binnen de grondexploitaties neemt evenredig met de hoogte van de boekwaarde af. Waakzaamheid is echter geboden, aangezien de geraamde opbrengsten nog niet zijn ontvangen. De corona crisis kan voor een economische terugslag zorgen. Pas als de grondopbrengsten ontvangen zijn nemen de risico's af.

De komende jaren geeft Haarlem invulling aan de uitvoering van de ontwikkelzones met voornamelijk woningbouw. Dit zal gebeuren vanuit verschillende rollen (zie de tabel in hoofdstuk 1). De gemeente houdt ook de mogelijkheden van een actieve rol open, dus de rol van producent (actief grondbeleid). Dat houdt in dat er de komende jaren ook grondexploitaties geopend kunnen worden. In 2021 wordt bijvoorbeeld de opening van de grondexploitatie Beatrixplein verwacht. Ook in een aantal zones worden naar verwachting grondexploitaties geopend. De voorbereiding op de te openen grondexploitaties zal via een voorbereidingskrediet aan de raad voorgelegd worden. Als de raad besluit de grondexploitatie te openen dan worden de kosten van de voorbereiding opgenomen in de te openen grondexploitatie. Als de raad het project niet wil voortzetten, dan worden de lasten van de voorbereiding ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht. Het gebruik van de reserve grondexploitaties ter dekking van de voorbereiding van nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt meegenomen in de actualisatie van het beleidskader reserves en voorzieningen.

Nieuw geopende grondexploitaties zullen dan via een vergelijkbare cyclus (eerst investeringen, het inventariseren en bepalen van risico's, zorgdragen voor voldoende weerstandscapaciteit en vervolgens genereren van opbrengsten en afbouw risico's) plaatsvinden.

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 het BBV zijn ook voorwaarden opgenomen voor het nemen van tussentijdse winsten. De regelgeving schrijft voor dat bij bepaalde omstandigheden tussentijdse winsten genomen moeten worden. In de laatste vier jaar is ongeveer € 25,5 miljoen tussentijdse winst genomen. De winstnemingen komen ten bate van de reserve grondexploitatie.

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

De reserve grex wordt ook gebruikt als dekkingsbron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het Verre Oosten, Beatrixplein en dergelijke. Hiervoor worden wel separaat raadsbesluiten voorgelegd. Het gebruik van de reserve grondexploitatie ter dekking van voorbereiding van nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt meegenomen in de actualisatie van het beleidskader reserves en voorzieningen.

De verwachting is dat de reserve de aankomende jaren stijgt. In 2024 groeit de reserve substantieel. Die bedraagt dan bijna € 27 miljoen. De reserve behoort in verhouding te staan tot de risico's 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 afroaming van een toekomstig surplus. Als er afgeroomd wordt, dan ontstaat een ander beeld.

Prognose weerstandsvermogen x € 1.000,-	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Stand reserve per 1/1	-18.742	-19.325	-22.710	-26.622	-27.561	-29.050

3.3 Voorzieningen

De voorziening toekomstige verliezen bedraagt per 1 januari 2021 € 12,9 miljoen. Dit is het bedrag dat er aan tekort op lopende grondexploitaties wordt verwacht. De voorziening toekomstige verliezen is in 2020 licht gestegen met ongeveer € 0,14 miljoen. Dit komt voornamelijk door een negatieve bijstelling in Scheepmakerskwartier van € 0,4 miljoen, maar daar staat ook een vrijval van Aziëweg van € 0,36 miljoen tegenover.

Verschil in verliesvoorziening x € 1.000,-	2020	2021
Stand verliesvoorziening per 1/1	-12.801	-12.945

In onderstaande tabel wordt de meerjaren prognose van de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties weergegeven. Er is een dalende trend. Dit komt door de afsluiting van verliesgevende grondexploitaties. In 2023 wordt de laatste grondexploitaties met een geraamd negatief eindresultaat afgesloten. Er zijn dan geen negatieve grondexploitaties meer in de portefeuille. Er is dan ook geen voorziening meer nodig. Uiteraard zal er een voorziening getroffen worden als verwacht wordt dat andere grondexploitaties een negatief resultaat krijgen. Dat kunnen ook nog te openen grondexploitaties zijn.

Prognose verliesvoorziening x € 1.000,-	2021	2023	2024
Stand verliesvoorziening per 31/12	-12.302	-4.273	

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.

De afgelopen jaren waren er al positieve prognoses, alleen bleef het verzilveren van de prognoses vaak wat achter. De vooruitzichten laten een gunstige tendens zien. Het verschil met de vorige jaren is dat er ook al goede resultaten geboekt zijn. Het weerstandsvermogen is iets afgenomen, maar daar staat een fors gedaalde boekwaarde tegenover. Daardoor is de weerstandspositie flink verbeterd. Door de dalende boekwaarde daalt dan ook het risicoprofiel. Deze dalende boekwaarde wordt komend jaar voortgezet. Daarna is er sprake van een toename om in 2025 op 0 te eindigen. Er is voldoende verliesvoorziening opgebouwd om verliesgevende grondexploitaties te kunnen afsluiten zonder verdere consequenties. De reserve is met ongeveer € 3 miljoen afgenomen, maar dat komt met name door een onttrekking voor de ongedeelde stad. De reserve is nog steeds voldoende gevuld, om de risico's die er nog zijn het hoofd te bieden. De reserve is voornamelijk gevuld met tussentijdse winsten. De regelgeving hieromtrent is veranderd, waardoor gemeenten sneller tussentijds winst moeten nemen. Ook voor de komende jaren wordt een toename van de reserve verwacht, mede als gevolg van het afsluiten van een aantal grondexploitaties. Met andere woorden, er is een veilige en goede koers uitgezet en die koers dient te worden aangehouden. Om die koers te kunnen aanhouden dienen de omstandigheden waarin we opereren ook gunstig te blijven. Dat is gelet op de Coronacrisis minder zeker.

De prognose is positief. Dit neemt niet weg dat er nog steeds risico's zijn. De komende twee jaar dient bijna € 36 miljoen grondopbrengsten gerealiseerd te worden. Zo lang deze opbrengsten nog niet zijn gerealiseerd, blijft er sprake van een substantieel risico. Om deze risico's af te dekken, dient hiervoor een buffer aangehouden te worden. Om te bepalen of er voldoende buffer aanwezig is, wordt de benodigde weerstandscapaciteit afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. Als blijkt dat de beschikbare weerstandscapaciteit groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit, dan ontstaat een zogenaamd surplus. Het surplus per januari 2021 is € 2,7 miljoen. Daarmee is het surplus lager dan het voorgaande jaar.

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 gemeente breed 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:

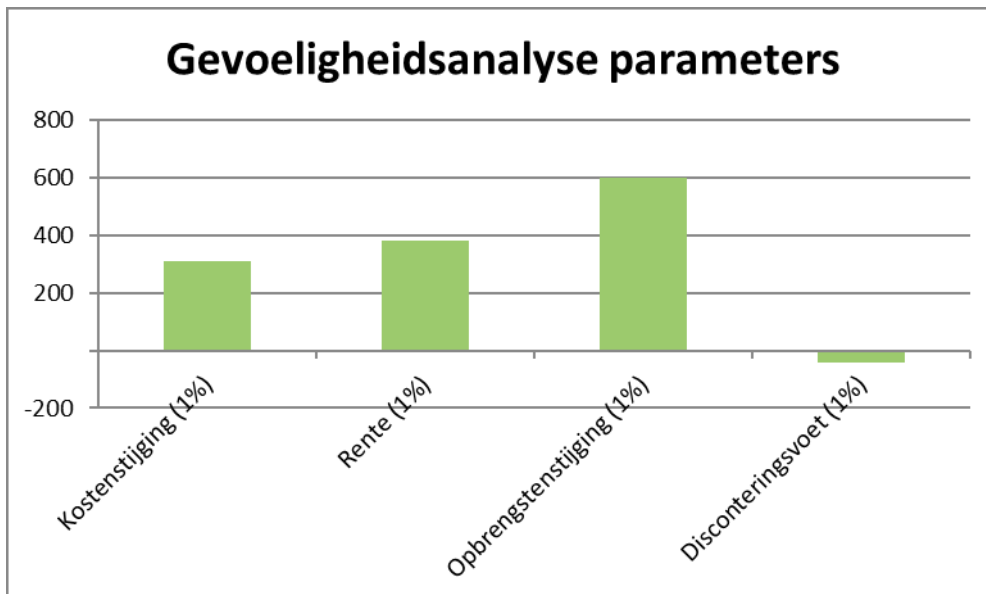
- Grondopbrengsten
- Rente
- Inflatie
- (Uitvoerings)kosten
- Looptijd en fasering

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. De impact is in duizenden euro's weergegeven.



Uit de grafiek blijkt dat grootste gevoeligheid gelegen is in de parameter opbrengstenstijging. Kortom een mutatie in de opbrengsten heeft een relatief grotere impact op het resultaat van de grondexploitatie dan een mutatie in de kosten. Dit heeft 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. De verschillen zijn echter niet zeer groot. Ten opzichte van voorbije jaren waarin deze gevoeligheidsanalyse werd gemaakt, valt op dat het verschil in de gevoeligheden tussen de parameters onderling afneemt. Dit komt door de fasering van de opbrengsten. Bijna alle geraamde opbrengsten worden in 2021 en 2022 verwacht. De opbrengsten in de overige jaren zijn een stuk lager. De opbrengstenparameter heeft namelijk vooral effect op opbrengsten die op latere momenten geraamd worden. Het effect is bij de huidige prognose dus relatief klein.

De boekwaarde is behoorlijk afgenomen en zal naar verwachting verder afnemen. Hierdoor is het effect van een rentewijziging relatief beperkt. De boekwaarde in combinatie met de rentevoet bepalen de rentelasten voor de grondexploitaties. Als de boekwaarde relatief laag is, dan hebben veranderingen in de rentevoet maar een beperkt effect. Tot slot is de impact van de disconteringsvoet relatief klein. Dit heeft vooral te maken met de relatief beperkte looptijd van de meeste 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 grondexploitaties 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 2021	recessie	worst case
Rente	1,7%	2,2%	3,7%
Kostenstijging	2,0%	3,0%	5,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	-5,0%	-10,0%
Opbrengsten nominaal	0,0%	-5,0%	-15,0%
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 1-1-21 € 12,9 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 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 € 1,9 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 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 € 9,5 miljoen. Daarmee heeft de gemeente Haarlem voldoende weerstand om marktrisico's op te vangen. De effecten van de Coronacrisis vallen voor de woningbouwmarkt voornamelijk mee. Voor de markt voor bedrijventerreinen ligt dit genuanceerder. Het ene bedrijf profiteert van de crisis, terwijl het andere bedrijf er last van heeft. De effecten van de crisis zijn bekeken per project en daar waar nodig in de project specifieke risico's opgenomen. Komend jaar wordt meer impact verwacht. Daarom dient de buffer voldoende te zijn.

In de berekening voor de benodigde weerstandscapaciteit wordt ook rekening gehouden met het risico op vennootschapsbelasting. Hierbij is rekening gehouden met € 2,8 miljoen. De reserve is zodanig gevuld dat de beschikbare weerstandscapaciteit groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit. Er is sprake van een zogenaamd surplus. Er is meer dekking van de risico's dan strikt noodzakelijk is. Het surplus is € 2,7 miljoen. Dit kan aangewend worden voor andere doeleinden. Er zijn nog geen zichtbare negatieve effecten als gevolg van de Coronacrisis, maar dat kan dit jaar nog veranderen. Dit is nog niet verwerkt.

Beschikbare weerstandscapaciteit x € 1.000,-	
Reserve grondexploitatie	18.742
Verliesvoorziening	12.945
Totaal	31.687

Benodigde weerstandscapaciteit x € 1.000,-	
Marktrisico's	9.546
Projectspecifieke risico's	1.928
VPB risico	2.800
Totaal	14.274

Surplus	
Reserve grondexploitatie	18.742
Onttrekking	1.752
Totaal risico's	14.274
Surplus	2.717

5. Projecten

5.1 Algemeen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle actieve grondexploitaties. Ze staan per stadsdeel gegroepeerd. De tabel geeft het geraamde resultaat weer ten opzichte van vorig jaar. Hieruit blijkt dat het totaal geraamde resultaat is verslechterd. Het gaat om een verslechtering van ongeveer € 2,2 miljoen, van € 0,4 miljoen negatief naar € 2,6 miljoen negatief. Daarmee is het resultaat van alle grondexploitaties nog steeds negatief. De belangrijke reden voor de verslechtering is de tussentijdse winstneming van € 3,2 miljoen. De afgelopen vier jaar is er in totaal € 25,5 miljoen aan tussentijdse winst genomen.

Er zijn zowel grondexploitaties met een verbeterd als een verslechterd resultaat. Met name Raaks fase 3, Deliterrein, Laan van Decima, Slachthuisterrein, Scheepmakerskwartier fase 2, Schalkwijk Entree Oost/West, Aziëweg, Schalkstad fase 1 en Koningstein zijn fors gemuteerd. Bij het merendeel van deze projecten wordt de verslechtering van het resultaat voornamelijk verklaard door een tussentijdse winstneming. De winsten die genomen zijn per project zijn als volgt: Raaks € 0,7 miljoen, Deliterrein € 0,5 miljoen, Slachthuisterrein € 0,8 miljoen, Poort van Boerhave € 0,02 miljoen, Entree Oost/West € 0,7 miljoen en Schalkstad fase 1 € 0,4 miljoen. Voor de projecten Slachthuisterrein en Scheepmakerskwartier zijn nog andere oorzaken voor de verslechtering van het resultaat, respectievelijk onvoorziene kosten en bijstelling verkoopopbrengst Drijfriemenfabriek. Die worden in de volgende paragrafen per project beschreven. Bij Schalkstad fase 1 verbetert het resultaat, ondanks de winstneming. Ook de resultaten van de grondexploitaties Aziëweg, Minckelersweg en Laan van Decima zijn verbeterd.

Resultaat grondexploitaties (NCW) en ontwikkeling verliesvoorziening (negatief = opbrengst)	NCW 1 jan 2020	Verlies voorziening 1 jan 2020	Mutatie NCW 2021	NCW 1 jan 2021	Verlies voorziening 1 jan 2021	Mutatie verlies voorziening 2021
Centrum						
163 Raaks 3de fase	-1.445		668	-777		
Subtotaal	-1.445		668	-777		
Noord						
017 Ripperda	-11		18	8	8	-8
079 Deliterrein	-959		518	-441		
157 Badmintonpad	2.736	2.736	62	2.797	2.797	-62
Subtotaal	1.766	2.736	599	2.364	2.805	-70
Oost						
005 Waarderpolder Noordkop	1.832	1.832	37	1.868	1.868	-37
010 Waarderpolder Minckelersweg e.o.	-762		-69	-832		
091 DSK	-26		21	-5		
115 Waarderpolder Laan van Decima	-913		-436	-1.349		
142 Slachthuisterrein	-2.725		1.858	-867		
159 Scheepmakerskwartier fase 2	474	474	402	876	876	-402
Subtotaal	-2.122	2.306	1.813	-309	2.744	-439
Schalkwijk						
036 Schalkwijk Europawijk-Zuid	-50		27	-23		
037,162 Schalkwijk Entree Oost en West	-557		220	-337		
042 Schalkwijk Aziëweg	7.759	7.759	-364	7.395	7.395	364
161 Schalkstad Florida,Andal,Nice	-414		-383	-797		
164 Poort van Boerhave	-2.042		5	-2.037		
165 Zwemmerslaan	-918		-45	-963		
Subtotaal	3.779	7.759	-541	3.238	7.395	364
Zuid West						
166 Koningstein	-1.563		-371	-1.934		
Subtotaal	-1.563		-371	-1.934		
Totaal	414	12.801	2.168	2.582	12.945	-144

5.2 Stadsdeel Oost

Waarderpolder Noordkop



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 kavels met het doel om bedrijven de ruimte te geven om zich in Haarlem te vestigen.

Status

De strategie in de Noordkop is geweest om verschillende soorten kavels aan te bieden. Er waren zowel grote als kleinere kavels beschikbaar. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot een toegenomen aantal verkopen. Inmiddels is de voorraad geslonken tot circa 1,5 hectare. In 2020 is er geen grond verkocht. Een verkoop is ontbonden en een levering is doorgeschoven naar 2021. Er is geen terugloop in de belangstelling. De verwachting is dat in 2021 wel weer gronden verkocht gaan worden.

Boekwaarde

1-1-2020 : 5,68 miljoen

31-12-2020 : 5,93 miljoen

De boekwaarde is toegenomen. Er is in 2020 geen grond geleverd. Een verkoop is zelfs ontbonden. Er zijn kosten gemaakt voor het woonrijp maken.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 1,83 miljoen tekort (1-1-2020)

MPG 2021 : 1,87 miljoen tekort (1-1-2021)

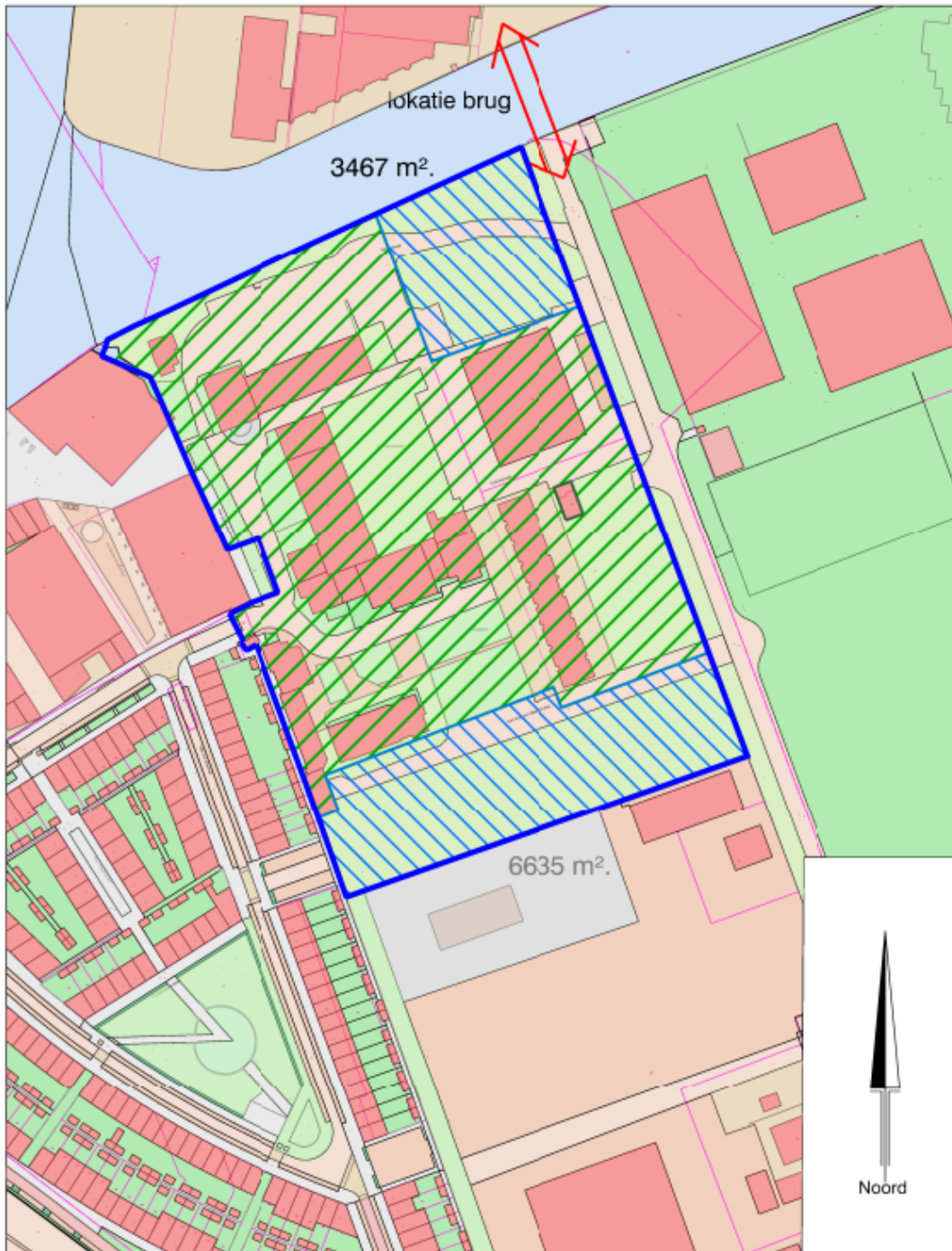
Eindwaarde : 1,94 miljoen tekort (31-12-2022)

Het geraamde resultaat op netto contante waarde is verslechterd. De grondopbrengst voor de laatste kavels wordt een jaar later verwacht. Dit leidt tot een rentenadeel en meer beheerkosten.

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

Da@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze grondexploitatie omvat het gebied aan de zuidwestkant van de Waarderpolder. Onderdeel hiervan is het project Haarlemmer Stroom waar meerderde kavels al langer geleden zijn verkocht. Twee van de verkochte kavels zijn nooit afgenomen door de toenmalige ontwikkelaar.

Status

Haarlemmer Stroom B.V., een samenwerking tussen ontwikkelaar Lingotto en KBK Bouwgroep, ontwikkeling het voormalige Nieuwe Energie terrein in de Waarderpolder tot culturele hotspot. Haarlemmer Stroom heeft een integraal plan gemaakt waarbij zij het industriële, monumentale erfgoed renoveert en de openbare ruimte levendig en aantrekking maakt. Het concept-ontwikkelingsplan heeft betrekking op het terrein dat zij sinds 2018 in bezit heeft, maar ook op twee percelen die nog in bezit zijn van de gemeente. De gemeente is voornemens die gronden aan Haarlemmer Stroom B.V. te verkopen. Die optie wordt ook geboden in de in 2018 afgesloten Overeenkomst op Hoofdlijnen. De overeenkomst is inmiddels verlopen en er wordt gewerkt aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast vindt een waardebeoordeling plaats voor de verkoop van de gemeentelijke kavels. De verkoop van kavel B heeft prioriteit bij beide partijen vanwege de slechte staat van het monumentale Directiekantoor maar ook vanwege de integrale parkeeroplossing die gedeeltelijk op kavel B is gesitueerd. Het streven is om in Q3 2021 de samenwerkingsovereenkomst, de koop- en ontwikkelovereenkomst en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Boekwaarde

1-1-2020 : 1,59 miljoen
31-12-2020 : 1,74 miljoen

De boekwaarde is toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door de gemaakte plankosten en rente.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 0,90 miljoen opbrengst (1-1-2020)
MPG 2021 : 0,83 miljoen opbrengst (1-1-2021)

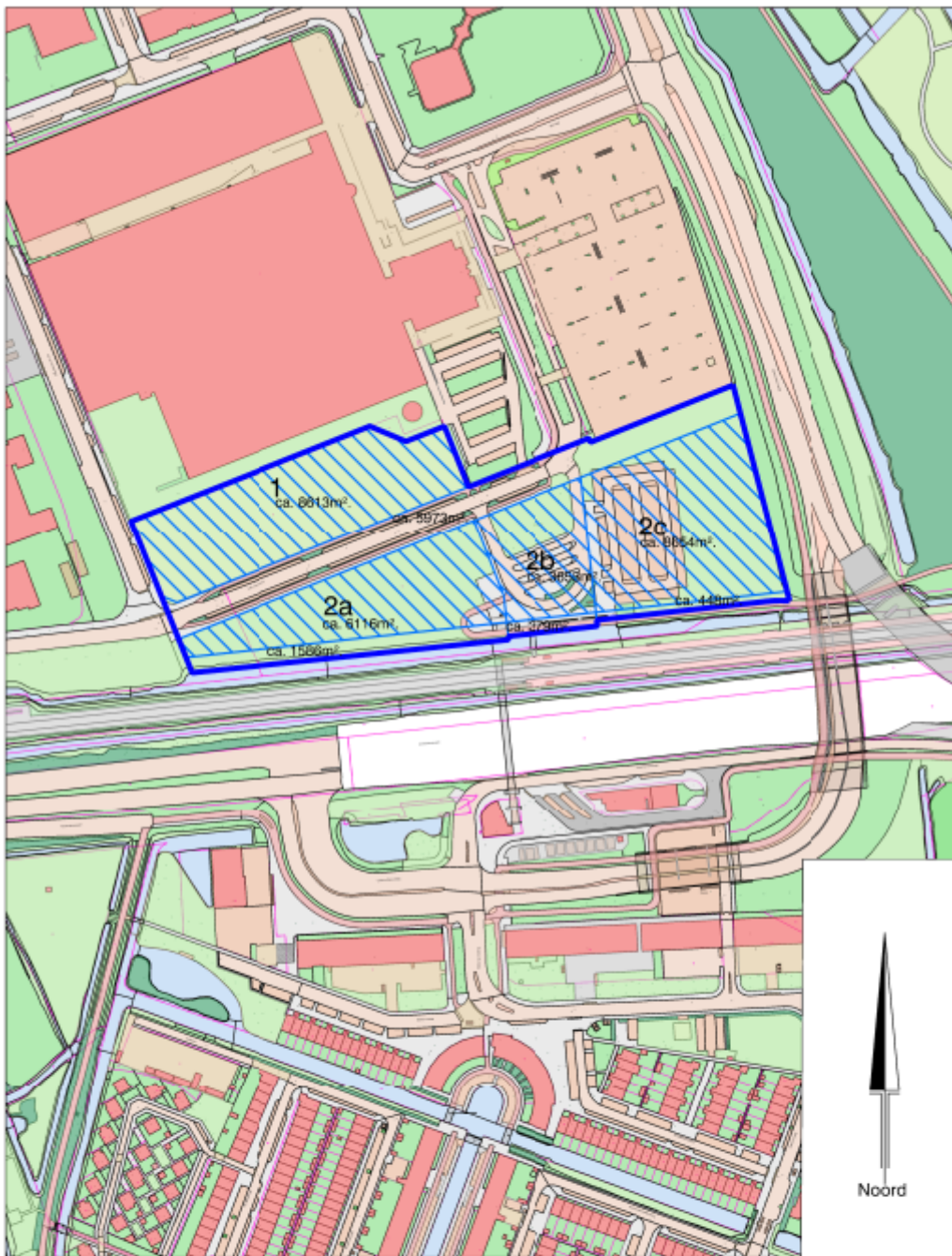
Eindwaarde : 0,88 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Het geraamde resultaat is iets verslechterd. Dit komt voornamelijk door de indexatie van de kosten.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Herontwikkeling van het voormalige Nieuwe Energie-terrein. Dit gaat onder de noemer Haarlemmer Stroom.

Waarderpolder Laan van Decima



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:
Waarderpolder Laan van Decima

	Exploitatiegebied, ca. 35425m ² .		Uitgeefbaar, ca. 27037m ² .
	Reeds uitgegeven / optie		Openbare ruimte, ca. 8386m ² .



Schaal 1 : 3000 Datum 31-12-2016 Get. EW Tekening nummer: 16544

Zijvest 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. Het exploitatiegebied maakt deel uit van de ontwikkelzone Oostpoort. De ontwikkelzone Oostpoort omvat een groter gebied. De grondexploitatie betreft de gemeentelijke kavels aan de noordzijde van het spoor.

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 theoretisch 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.

In het najaar van 2017 en begin 2018 hebben zogenaamde Alliantiegesprekken plaatsgevonden over het gebied Oostpoort. Deze Alliantiegesprekken werden 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. In 2018 en begin 2019 zijn zogenaamde ronde tafel-gesprekken gevoerd. Verdeeld over verschillende thematafels werd gewerkt aan een nieuwe identiteit en de ruimtelijke vertaling van die identiteit. Dit heeft geleid tot een ontwikkelvisie Oostpoort. Deze is in december 2019 vastgesteld door de raad. In 2020 is gewerkt aan een ontwikkelstrategie. Daarin komt naar voren hoe de visie uitgevoerd gaat worden.

De grondexploitatie kent een hoge boekwaarde. Zo lang uitgifte van gronden uitblijft, wordt de grondexploitatie in ieder geval belast met de rente. In de ontwikkelstrategie Oostpoort zal de planning een belangrijke rol spelen. Het is onwaarschijnlijk dat de kavels op korte termijn uitgegeven worden. Het is waarschijnlijker dat de toegestane functies op latere termijn gerealiseerd gaan worden en/of dat de beoogde planologische functies worden aangepast.

Boekwaarde

1-1-2020 : 5,55 miljoen
31-12-2020: : 5,60 miljoen

De boekwaarde van deze grondexploitatie is met ruim € 0,05 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 2020 : 0,91 miljoen opbrengst (1-1-2020)
MPG 2021 : 1,35 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 1,15 miljoen opbrengst (31-12-2025)

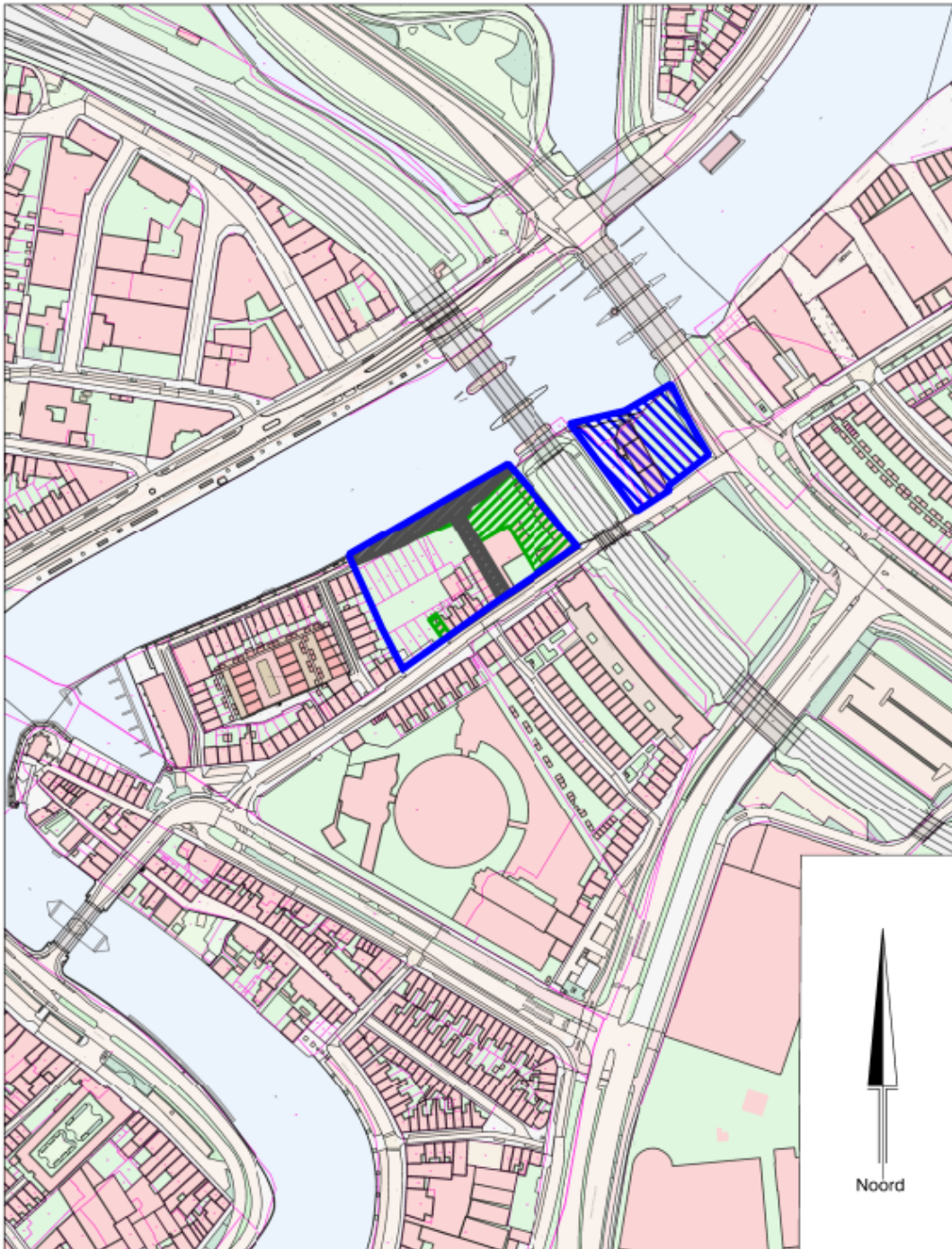
Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is toegenomen met € 0,44 miljoen. Dit heeft vooral te maken met een lagere rente (besparing circa € 204.000,-) en een lagere kostenstijging (€ 171.000,-). Bovendien zijn er inkomsten voor tijdelijke verhuur geboekt op de grondexploitatie (ca. € 110.000,-).

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. In de ontwikkelvisie is opgenomen dat wonen in de Oostpoort ook een plek kan krijgen, hoewel deze planologisch (nog) niet is toegestaan. Ook de grondposities in deze grondexploitaties kunnen in aanmerking komen voor wonen.

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
Vaststelling ontwikkelvisie Oostpoort	Definitiefase	2019/712616	

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.



Schaal 1 : 3000

Datum 26-10-2017

Get. EW

Tekening nummer: 17467

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

 Da@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. Oplevering van dit deel heeft in 2020 plaatsgevonden.

De Drijfriemenfabriek maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. Er is 2016 gestart met de voorbereidingen om het gebouw te verkopen. De intentie was om het gebouw te tenderen. Later is aangegeven in de commissie dat er de voorkeur is om het gebouw aan de huidige gebruikers te verkopen. Andere gegadigden die binnen hetzelfde (functionele) kader het gebouw wensen te exploiteren, is een kans gegeven om mee te dingen. In 2019 is het gebouw getaxeerd ten behoeve van de verkoop. In 2020 is daar tegenover een waardering op basis van de voorziene exploitatie van het pand. In 2020 is met de huidige gebruikers overeenstemming bereikt. De grondexploitatie is met een jaar verlengd.

Boekwaarde

1-1-2020 : 0,71 miljoen
31-12-2020 : 0,91 miljoen

De boekwaarde is toegenomen als gevolg van ambtelijke kosten en rentelasten.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 0,47 miljoen tekort (1-1-2020)
MPG 2021 : 0,88 miljoen tekort (1-1-2021)

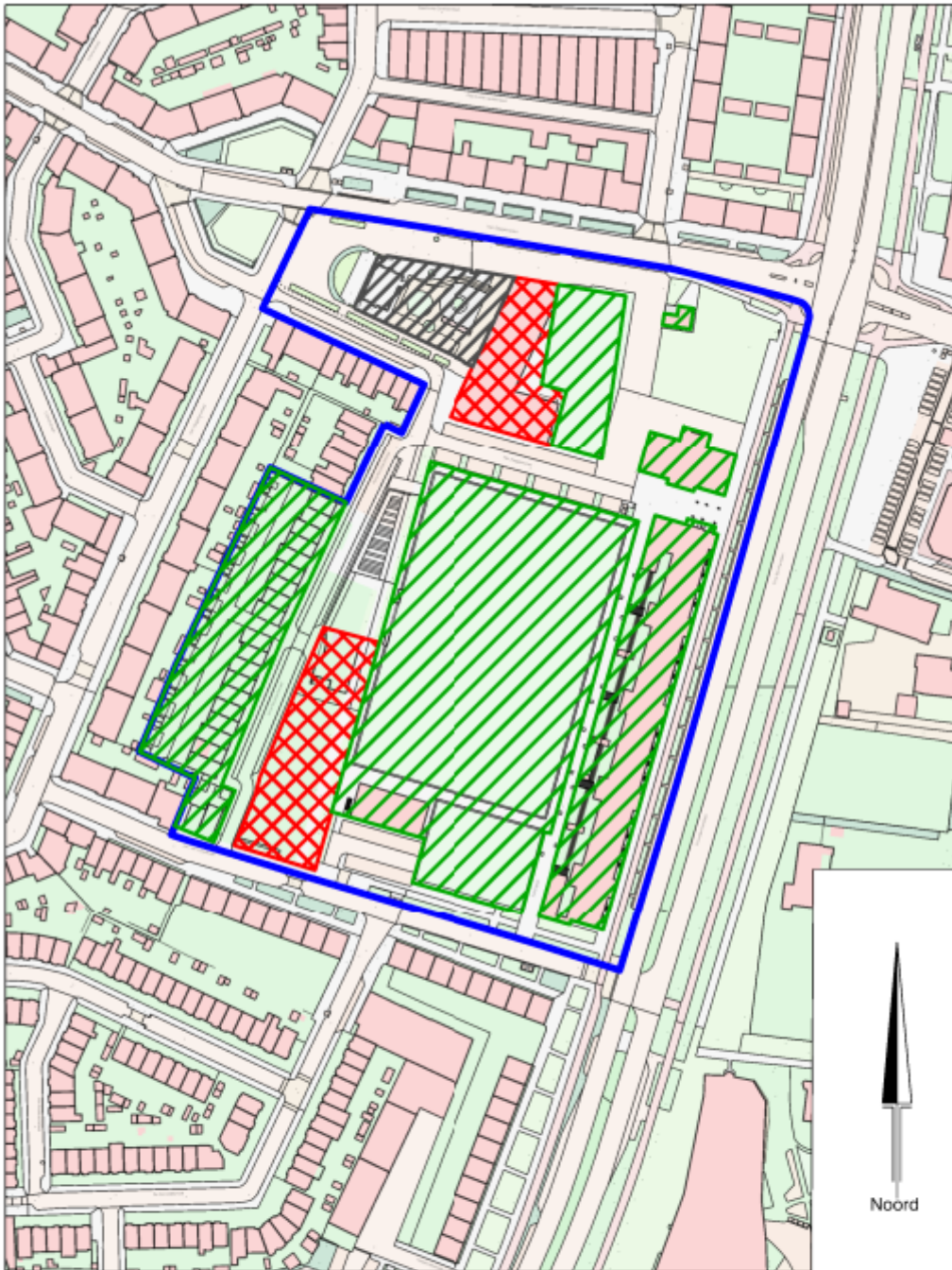
Eindwaarde : 0,89 miljoen tekort (31-12-2021)

Het geraamde resultaat van het Scheepmakerskwartier Fase 2 is verslechterd. De opbrengst voor de Drijfriemfabriek is verlaagd. De koopsom is gebaseerd op de hogere getaxeerde waarde en de lagere waarde op basis van de voorziene exploitatie.

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	Initiatiefase		2014/352982			
Collegebesluit verkoop Drijfriemfabriek HJW 95	Realisatie fase		2014/16788	Initiatiefase	2014/352982	2014/16788



Data Informatie en Analyse

<p>Grondexploitatie: DSK</p>			
	<p>Exploitatiegebied. ca. 41441m².</p>		<p>Vrijgestelde prestatie, ca. 3655m².</p>
	<p>Reeds uitgegeven / optie ca. 20128m².</p>		<p>Plein, semi openbaar, ca. 1351m².</p>
			<p>Openbare ruimte, ca. 16307m².</p>
<p>Schaal 1 : 3000</p>	<p>Datum 13-03-2018</p>	<p>Get. EW</p>	<p>Tekening nummer: 18067</p>
<p>Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem * *</p>		<p>Postbus 511, 2003 PB Haarlem * *</p>	
		<p> Dia@haarlem.nl</p>	

Ruimtelijke analyse

Het DSK terrein is gelegen in Parkwijk aan de Prins Bernhardlaan, het van Zeggelenplein, de Anna Kaulbachstraat en Jac. Van Looystraat. Het project bestaat uit 3 delen en betreft de ontwikkeling van woningen en voorzieningen.

Status

- DSK 1: De bouw van 142 woningen, 395 m² kantoor, clubhuis en de aanleg van het voetbalveld. Deze fase is afgerond
- DSK 2: De brede school, inclusief de peuterspeelzaal en de gymzaal is gerealiseerd. De 13 eengezinswoningen zijn eind 2020 opgeleverd. Herinrichting en vergroening van de openbare ruimte zal gefaseerd plaatsvinden.
- DSK 3: De realisatie van 21 eengezinswoningen, de speeltuinaccommodatie en de inrichting van de openbare ruimte is afgerond.

Boekwaarde

01-01-2020 : -0.31 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

31-12-2020 : -0,11 miljoen

In 2020 zijn kosten gemaakt voor het woonrijp maken waaronder vergroening van het Van Zeggelenplein.

Financieel resultaat

In voorafgaande jaren is er voor totaal € 3,4 miljoen aan tussentijdse winstneming gedaan.

Dit bedrag maakt onderdeel uit van onderstaand resultaat.

MPG 2020 : 0,03 miljoen opbrengst (1-1-2020)

MPG 2021 : 0,01 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 0,01 miljoen opbrengst (31-12-2021)

Het resultaat van de grondexploitatie is gewijzigd. Er worden meer werkzaamheden in de openbare ruimte verricht en daardoor meer kosten gemaakt.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

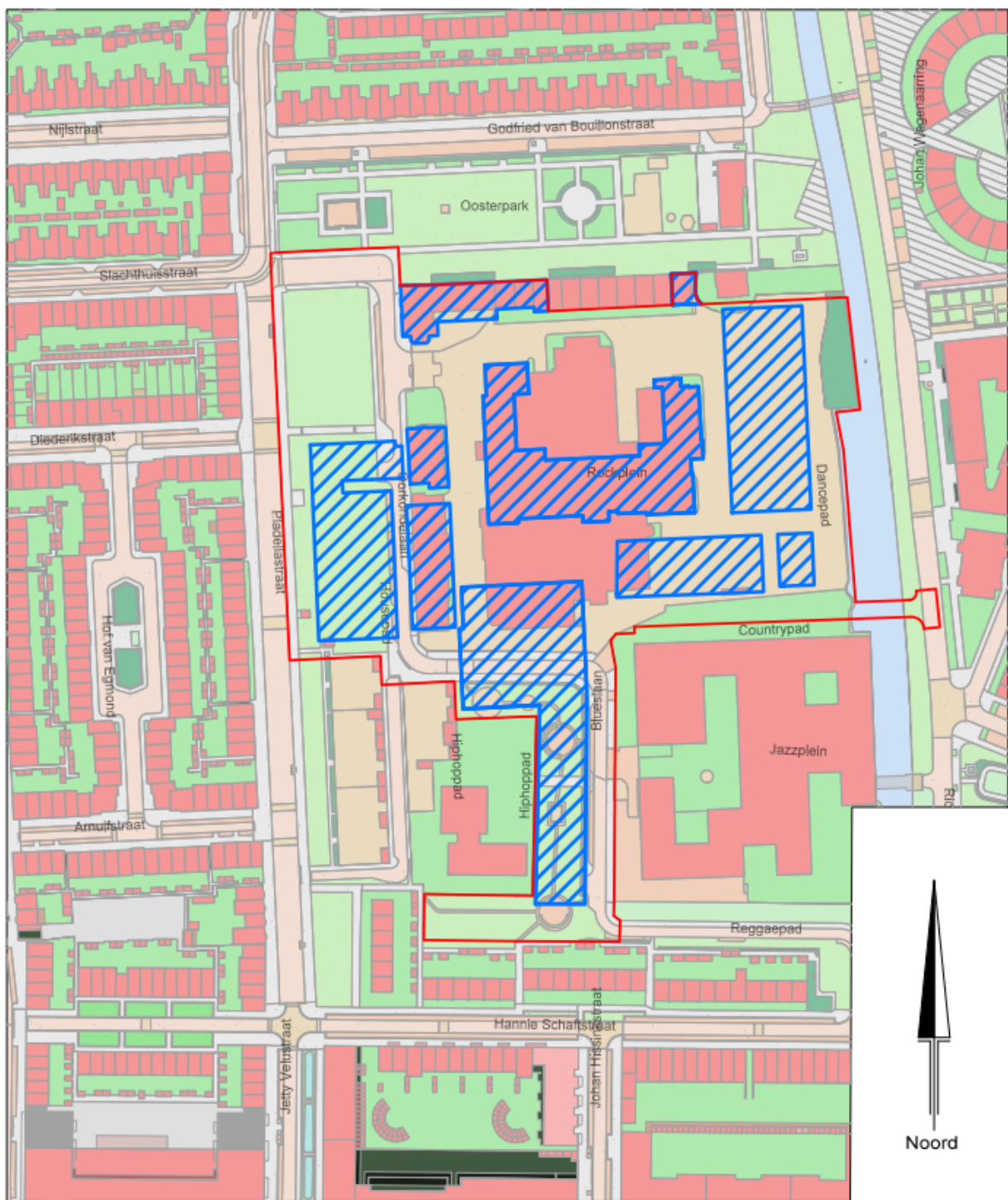
DSK 1: 142 woningen (appartementen, maisonnettes en dak woningen) 395 m² kantoor, accommodatie en voetbalveld DSK.

DSK 2: Brede school inclusief de peuterspeelzaal en gymzaal
13 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 haalbaarheidsstudie DSK II + kredietaanvraag SPvE DSK III	Definitiefase	2009/092	2009 104759
Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III	Definitiefase	2010/215560	2011 7659
Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en III			2013 8456
Vaststelling definitief ontwerp (school)plein DSK II.	Ontwerpfase	2012/475497	2013 17419
Toestemming onderhandse verkoop DSK 3	Realisatiefase		2015/70293
Verkoop kavel DSK 2	Realisatiefase	2017/162445	2013 17419
Vaststellingsovereenkomst DSK II	Realisatiefase	2018/140691	
Verkoopkavel DSK II 2 ^e keer	Realisatiefase	2018/830031	

Slachthuissterrein



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:
Slachthuissterrein

-  Exploitatiegebied
+/- 37.025 m²
-  Uitgeefbaar:
+/- 15.200 m²

Kad. gem.: Hlm 01

Sectie: E

Schaal: 1 : 2000

Datum: 24-03-2021

Tek. nr.: 21028

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**

Zijvest 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 in Oost. Centraal op het terrein staat een grote centrale slachthal. Daarnaast staat een directeurswoning, een administratiekantoor en de stallen die tot gemeentelijk monument zijn verklaard. De opstallen 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, kantoren/dienstverlening, horeca en woningbouw. In de slachthuishal zal ook een popcentrum gevestigd worden. Dit popcentrum blijft in eigendom van de gemeente.

Status

Het project kent een lange voorgeschiedenis. Via een rechtszaak heeft de gemeente in 2013 de opstallen in eigendom verkregen. In 2017 is de aanbesteding voor de herontwikkeling van het gebied voorbereid. Dit heeft veel tijd in beslag genomen omdat het onzeker was of het popcentrum hier zou komen. In 2018 heeft de selectie en gunning plaatsgevonden en in 2019 heeft de ontwikkelaar de optieovereenkomst getekend. Vanaf dat moment gold een termijn van 15 maanden voor uitwerking van het plan. In oktober 2020 is de grond geleverd. De ontwikkelaar verzorgt het bouw- en woonrijp maken van het plangebied voor de gemeente. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een aanneemovereenkomst. De ontwikkelaar realiseert tevens het popcentrum voor de gemeente. Ook hiervoor is een separaat contract gesloten. Voor de verbouwing van de slachthal tot popcentrum heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld. Conform BBV-regelgeving blijft dit krediet buiten de grondexploitatie.

Boekwaarde

1-1-2020 : 2,34 miljoen

31-12-2020 : -5,26 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

Verschilverklaring:

De grond is verkocht en betaald, het project is gestart; er zijn kosten gemaakt voor bouwrijp maken.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 2,73 miljoen opbrengst (1-1-2020)

MPG 2021 : 0,99 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 1,07 miljoen opbrengst (31-12-2024)

Verschilverklaring:

De raming plankosten is verhoogd in verband met de complexiteit van het project. De raming bouwrijp maken is verhoogd met een post meerwerk / onvoorzien. Er is winst uit deze grondexploitatie genomen conform de regelgeving van het BBV.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Creatieve bedrijvigheid : 1.500 m²

Kantoren / dienstverlening : 3.100 m²

Horeca : 350 m2
Woningen : 160

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

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Be BIS nr.besluit	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 en bestaat uit diverse deelprojecten (sloop/nieuwbouw en herinrichting openbare ruimte).

Status

De projecten van de woningcorporaties in deze wijk zijn afgerond. In overleg met alle belanghebbenden is de openbare ruimte in vernieuwd. De leefbaarheid in de wijk is verbeterd. De zelfbouwlocatie Stockholmstraat is het laatste project binnen de grondexploitatie. De grond is eind 2020 overgedragen aan het zelfbouwcollectief dat hier 9 woningen zal realiseren.

Brusselstraat	: Turks ouderencentrum.
Athenestraat	: 27 woningen.
Rome/Warschaustraat	: 34 woningen.
Laan van Berlijn	: 48 woningen en kantoorruimte.
Italiëlaan	: 84 woningen
Stockholmstraat	: 9 woningen (planning 2022 gereed)
Openbare ruimte	: Openbare ruimte rondom de projecten

Boekwaarde

1-1-2020	: 0,42 miljoen
31-12-2020	: -0,08 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

Verschilverklaring:

De grond voor de zelfbouwlocatie is verkocht en betaald.

Financieel resultaat

MPG 2020	: 0,05 miljoen opbrengst (1-1-2020)
MPG 2021	: 0,02 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 0,02 miljoen opbrengst (31-12-2021)

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:

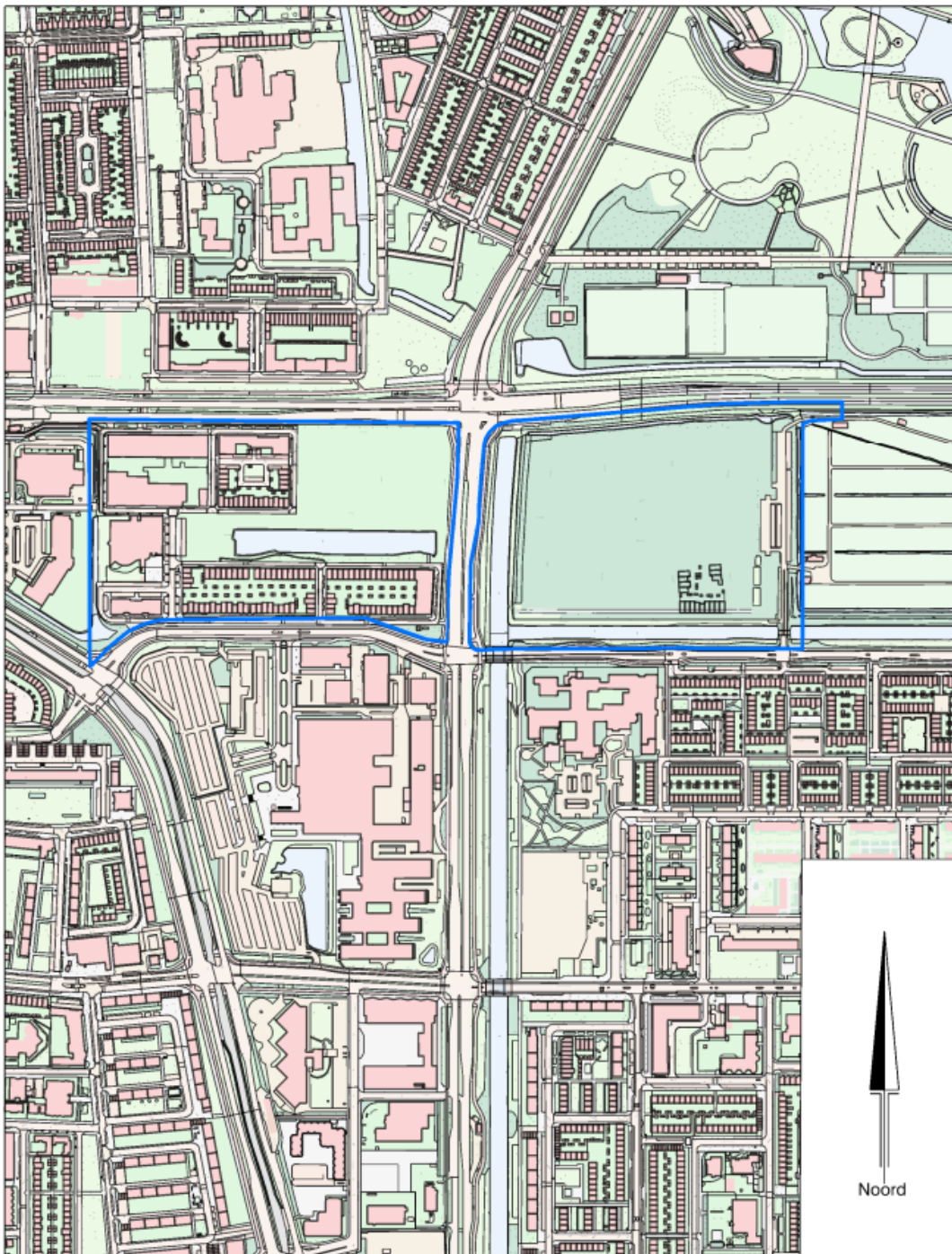
Herprofilering Laan van Angers
Aanleg 3 langzaam verkeersroutes door de wijk
Herinrichting openbare ruimte rond vastgoedprojecten
Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km-gebied

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Op de genoemde locaties is 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) een aanvraag krediet Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 166414
Kredietaanvraag Fase III en IV Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2010 109940
B&W Nota: Vaststellen definitief ontwerp (DO) en kredietaanvraag Fase IIIa (Italiëlaan - Oost) en VII (Laan van Angers) Integrale vernieuwing openbare ruimte Europawijk Zuid (IVOREZ)	Uitvoeringsfase		2011 102414
B&W Nota: Wijziging Definitief Ontwerp Wenenstraat	Uitvoeringsfase		2012 105052
Raad Vaststellen Stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan	Vorbereidingsfase		2014 411629
B&W nota vrijgeven VO openbare ruimte IJslandpark	Vorbereidingsfase		2016 380400
B&W nota vaststellen DO openbare ruimte IJslandpark			


Entree



Data Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:

Entree

 Exploitatiegebied
opp= +/- 185.000 m²

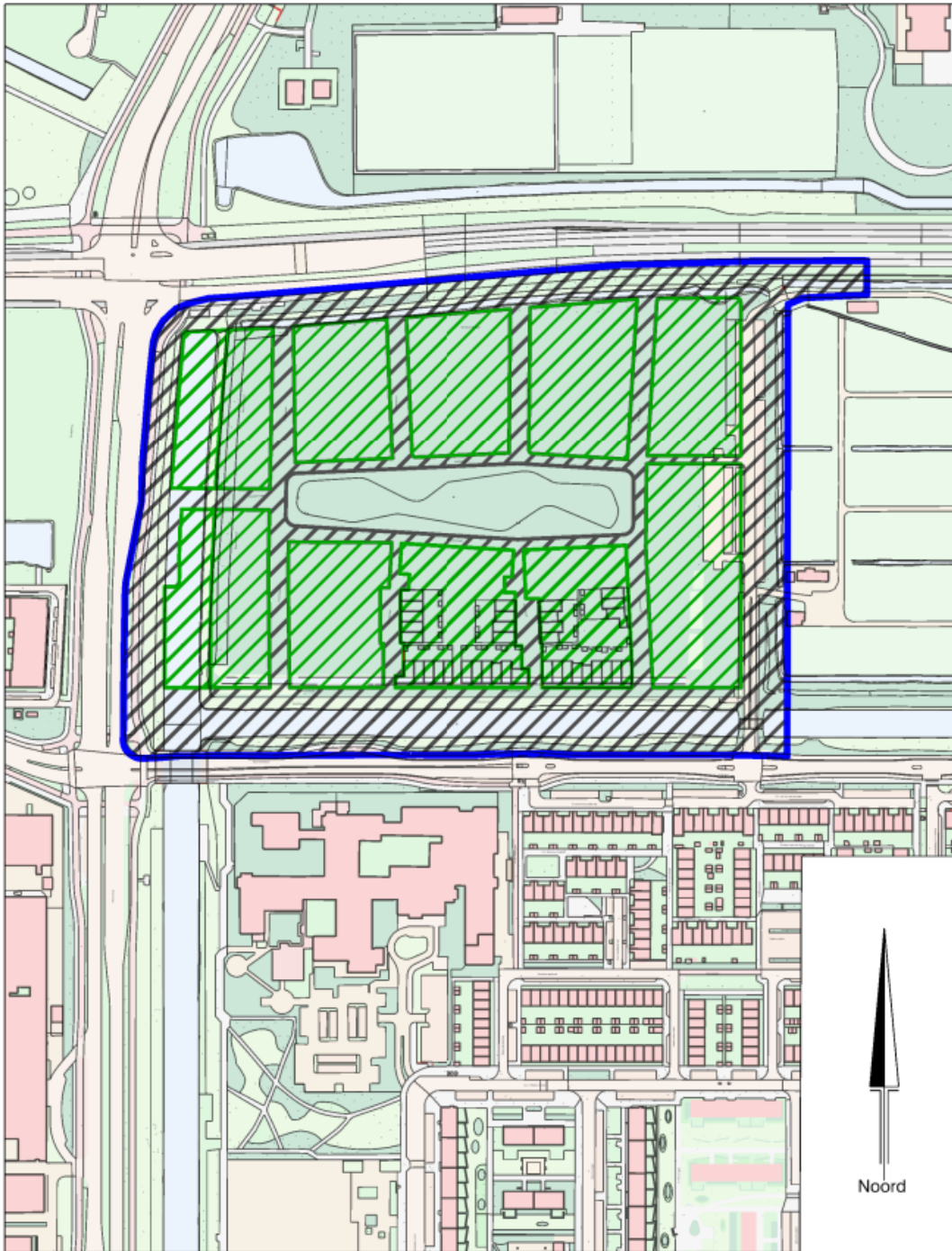


Schaal 1 : 6000 Datum 23-02-2018 Get. EW Tekening nummer: 18038

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.



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 ligt langs de Schipholweg, de entree van Haarlem. Het totale plangebied beslaat circa 185.000 m² en bestaat uit een Oost- en een Westfase.

Er komen totaal circa 790 woningen. Ongeveer de helft van de grond wordt bebouwd, een derde wordt verhard en het resterende deel wordt ingericht met groen en water.

Status

De woningbouw in de Westfase is grotendeels gereed. In de Oostfase zijn inmiddels diverse deelprojecten opgeleverd en er moeten nog een aantal bouwfases starten. Naar verwachting worden de laatste woningen in 2024 opgeleverd. Het openbaar gebied in zowel de West- en Oostfase wordt ingericht door de ontwikkelaar en wordt per bouwphase terug geleverd aan de gemeente.

WEST

Boekwaarde West

1-1-2020 : -4,49 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

31-12-2020 : -3,97 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

Financieel resultaat West

MPG 2020 : 4,18 miljoen opbrengst (1-1-2020)

MPG 2021 : 3,63 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 3,77 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Verschilverklaring:

Raming bouwrijp maken vervallen.

Conform de regelgeving van het BBV is er winst uit deze grondexploitatie genomen.

OOST

Boekwaarde Oost

1-1-2020 : 2,94 miljoen

31-12-2020 : 3,12 miljoen

Financieel resultaat Oost

MPG 2020 : 3,62 miljoen tekort (1-1-2020)

MPG 2021 : 3,29 miljoen tekort (1-1-2021)

Eindwaarde : 3,42 miljoen tekort (31-12-2022)

Verschillenverklaring:

Looptijd grondexploitatie is met een jaar verlengd en de raming woonrijp maken is verlaagd.

Risico's

Ten behoeve van de ontsluiting van deze nieuwe woonwijk er moeten er diverse aanvullende maatregelen in het openbaar gebied getroffen worden.

Financieel resultaat totaal

MPG 2020 : 0,56 miljoen opbrengst (1-1-2020)

MPG 2021 : 0,07 miljoen opbrengst (1-1-2021)

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 woningen en zorghotel St. Jacob (gereed)

W3 : 87 woningen (incl. 45 sociale huur) (gereed 2019)

W4 : 101 woningen (gereed 2019)

W5 : 40 appartementen (gereed)

W6 : 26 woningen (gereed 2019)

W7 : 47 woningen (gereed)

W8 : 53 woningen (gereed)

Woningbouw Oost

O1 : 56 woningen (gereed)

O2 : 47 woningen (gereed)

O3 : 47 woningen (gereed)

O4 : 49 woningen (gereed)

O5 : 49 woningen (in voorbereiding)

O6 : 45 woningen (in aanbouw)

O7 : 23 woningen (gereed)

O8 : 26 woningen (gereed)

O9 : 22 woningen (gereed)

O10 : 38 woningen (in voorbereiding)

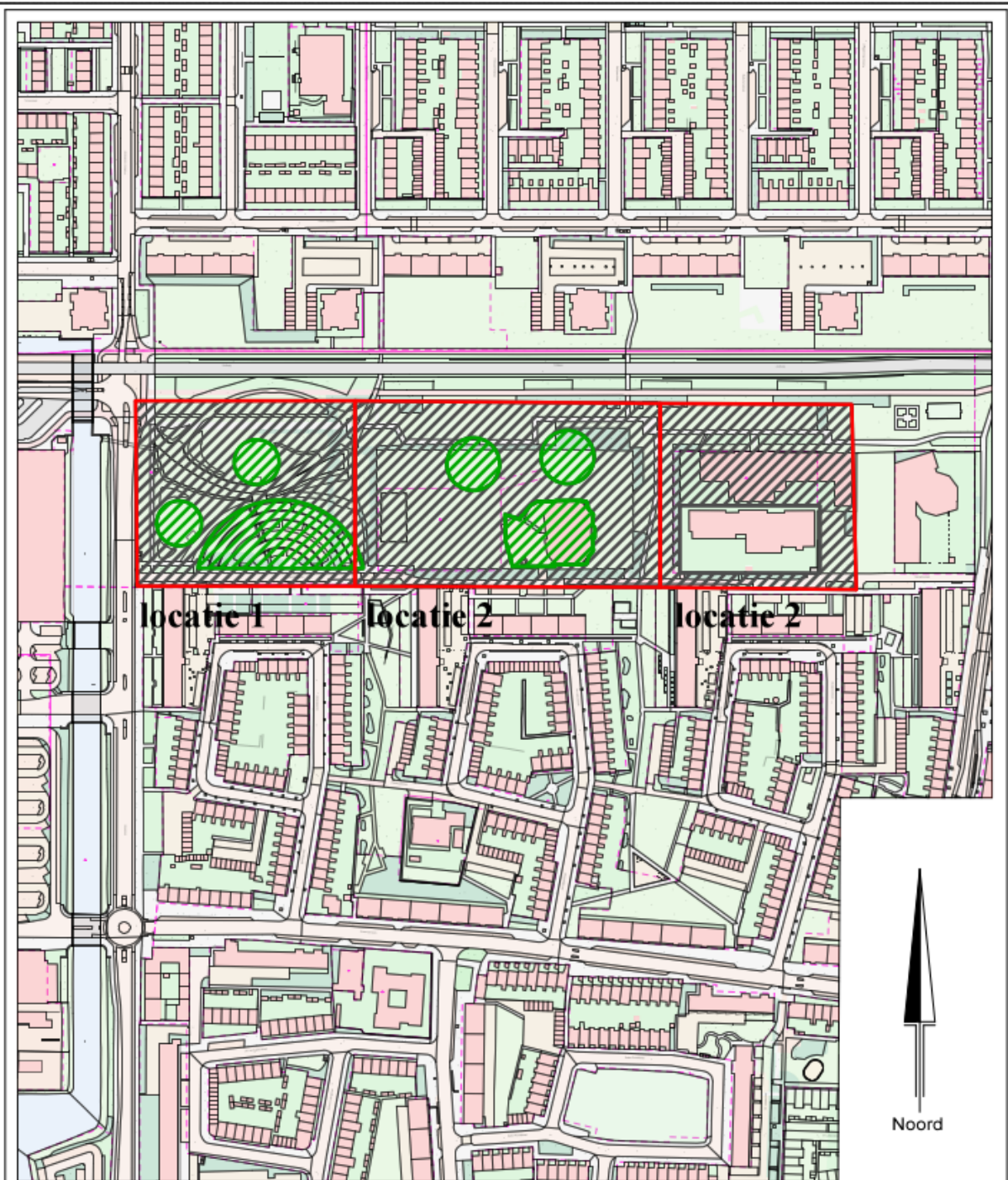
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

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/vorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Definitie- en vorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Uitvoeringskrediet bouwrijp maken westelijk 023 Haarlem	Realisatiefase	176/2004	2004 218308
Projectopdracht initiatiefase twee nieuwe VMBO-scholen	Initiatiefase	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



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:
Aziëweg

- Exploitatiegebied ca. 48546m².
- Uitgeefbaar ca. 7766m².
- Openbare ruimte, ca. 37313m².

Kad. gem.: Hlm 02

Sectie: X

Schaal: 1 : 3000

Datum: 23-03-2021

Tek. nr.: 21031

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem



Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Aziëweg ligt tussen de Aziëweg en het Spijkerboorpad. Het plangebied beslaat 48.500 m², waarvan ruim de helft wordt ingericht 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. Het park zal als groene verbinding tussen Boerhaavewijk, Meerwijk, Schalkstad en Poelpolder gaan functioneren.

Status

De bouw van drie woontorens is inmiddels afgerond. Meerhove van Stichting Sint Jacob bevat 96 zorgwoningen, Twister en Tango bevatten totaal 122 woningen. De eerste fase van het park is aangelegd. De grond voor de laatste twee woontorens is verkocht en eind 2020 geleverd. Start bouw 2021. Na afronding van de bouw zal fase 2 van het park worden aangelegd.

Boekwaarde

1-1-2020 : 9,12 miljoen
31-12-2021 : 5,76 miljoen

Verschilverklaring:

In 2020 is de grond verkocht en betaald. Koper heeft een boete betaald in verband met vertraging in afname van de grond.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 7,76 miljoen tekort (1-1-2020)
MPG 2021 : 7,40 miljoen tekort (1-1-2021)

Eindwaarde : 7,85 miljoen tekort (31-12-2023)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Circa 270 appartementen in het sociale, middeldure en dure segment.
- Een woon-zorgcomplex van 96 wooneenheden.
- Een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte (park).

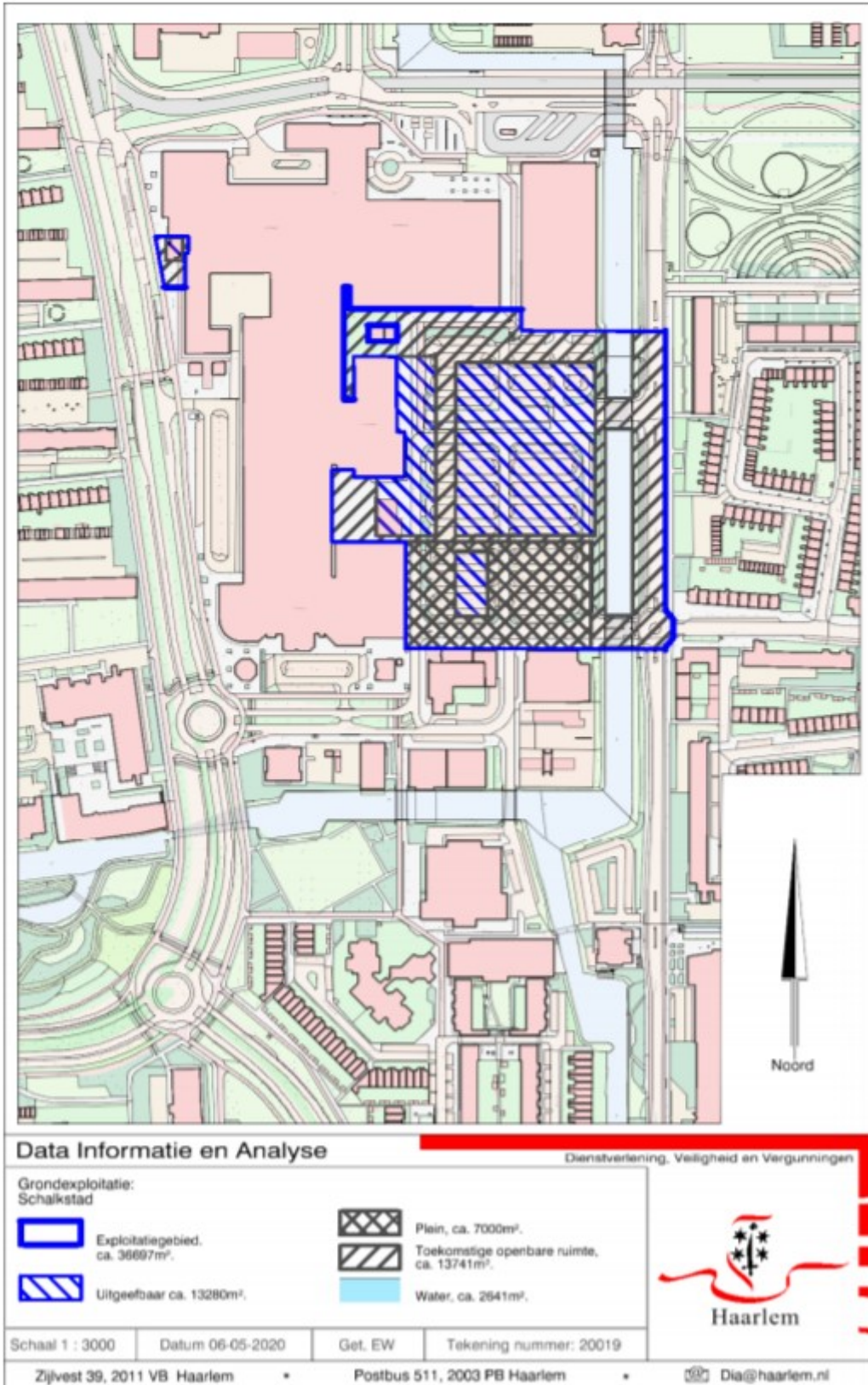
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

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

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.

Status

Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. Het Floridablok is in 2017 aanbesteed en gegund. Het omvat winkels, horeca, appartementen en zorgwoningen, een parkeergarage en de inrichting van de openbare ruimte. De bouw wordt dit jaar afgerond.

Voor de ontwikkelingen rond de Nicepassage zijn contractuele afspraken gemaakt. De bioscoop is gerealiseerd. De horecaruimte is opgeleverd en de ruil is geëffectueerd. In 2019 is een akkoord bereikt voor de ontwikkeling van een markthal op het plein. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht.

Boekwaarde

1-1-2020 : -/- 4,22 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

31-12-2020 : -/- 3,01 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

De daling van de boekwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de gemaakte kosten in verband met de ruiling en de tussentijdse winstneming van € 0,4 miljoen.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 0,41 miljoen opbrengst (1-1-2020)

MPG 2021 : 0,80 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 0,81 miljoen opbrengst (31-12-2021)

Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is toegenomen met circa € 0,39 miljoen als gevolg van het vervallen van de kosten voor het deelgebied Andalusië. De plannen zijn gewijzigd, waardoor een vergoeding van € 0,95 miljoen is komen te vervallen, evenals de geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Deze kostenbesparing wordt gedempt door de tussentijdse winstneming van € 0,4 miljoen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

155 woningen (waarvan circa 66 zorgeenheden)

Twee supermarkten

Detailhandel

Een parkeergarage voor 600 plaatsen

Horeca

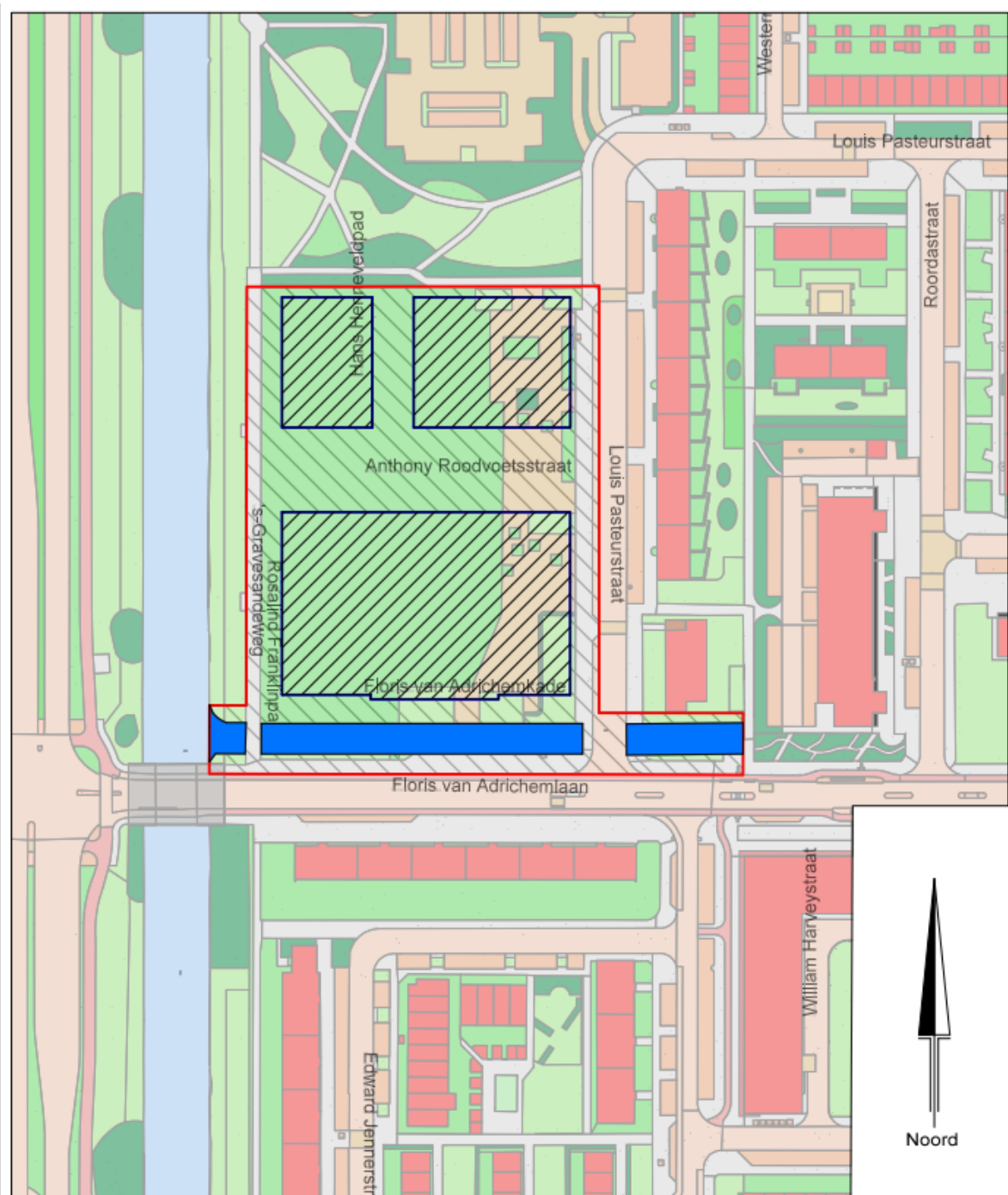
Een bioscoop

Herinrichting buitenruimte

Markthal





Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Openen grondexploitatie Stadsdeelhart			2014/184918
Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase, ruil Heco			2016/160736
Schalkstad, verkoop grond Floridaplein voor de ontwikkeling Schalkstad eerste fase.			2017/299688
Centrum Schalkwijk, het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst voor de ontwikkeling van een markthal			2019/917272
Centrum Schalkwijk, het sluiten van een koop- en ontwikkelovereenkomst met Kinépolis en Hoes Beheer BV			2019/257165

Poort van Boerhaave



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

Exploitatiegebied
Poort van Boerhaave

-  Exploitatiegebied ca. 16052m²
-  Uitgeefbaar ca. 8239m²
-  Openbare ruimte ca. 6531m²
-  Water ca. 1282m²

Kad. gem.: Hlm 02

Sectie: Q

Schaal: 1 : 1500

Datum: 16-03-2021

Tek. nr.: 21027

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem



Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project Poort van Boerhaave ligt tussen de Amerikaweg, Boerhaavelaan, Louis Pasteurstraat en Floris van Adrichemlaan. Het plangebied beslaat 16.000 m², waarvan circa de helft wordt bebouwd, circa 1.400 m² met groen en water wordt ingericht en circa 5.400 m² wordt verhard. Er worden circa 150 woningen gebouwd en de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht.

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 2020 is de omgevingsvergunning ingediend. Begin 2021 wordt de grond geleverd en kan de bouw starten.

Boekwaarde

1-1-2020 : 0,26 miljoen
31-12-2020 : 0,32 miljoen

Verschilverklaring:

Er zijn extra onderzoekskosten en uren gemaakt in verband de verplaatsing van een (hoofd)waterleiding van PWN.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 2,04 miljoen opbrengst (1-1-2020)
MPG 2021 : 2,04 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 2,16 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

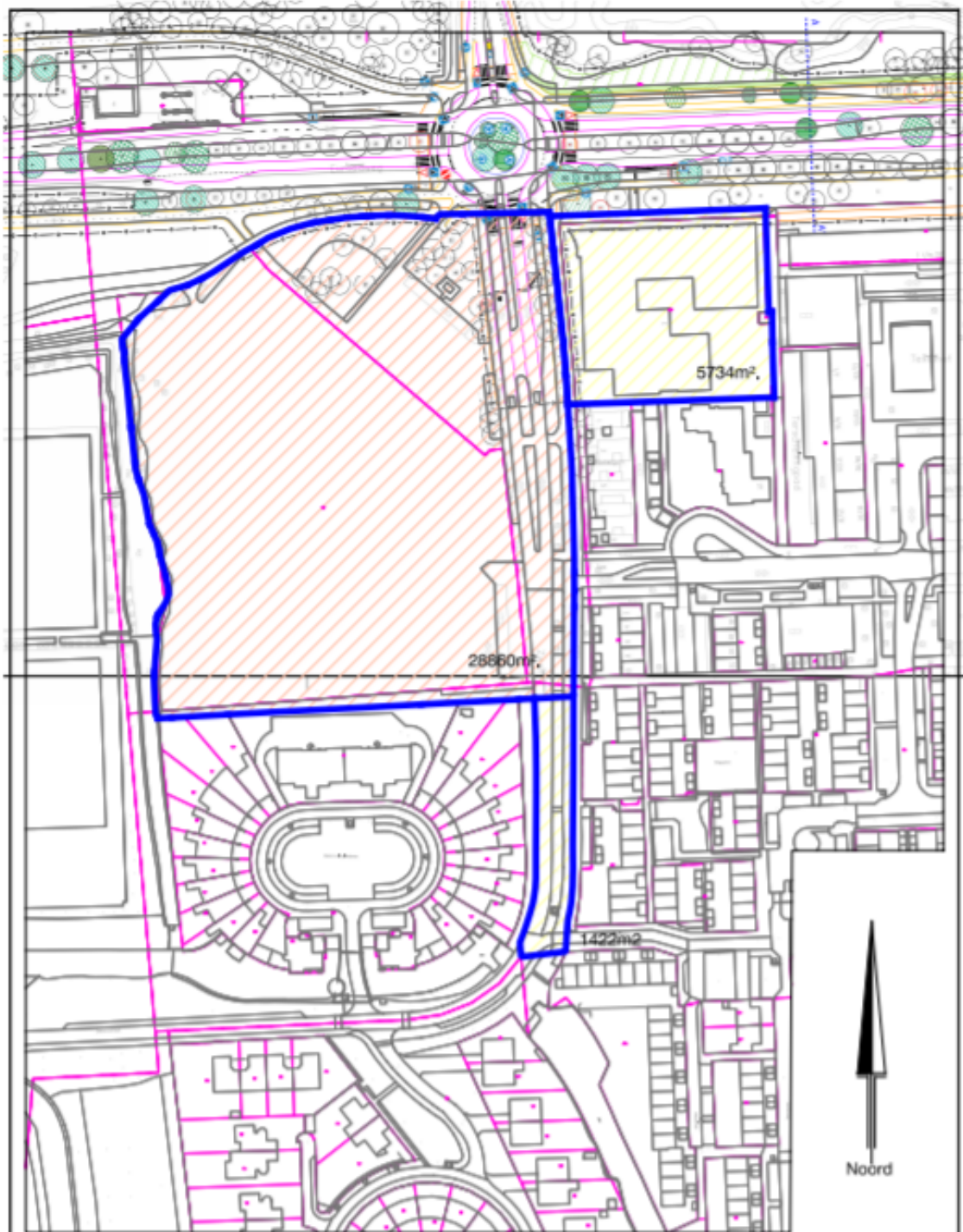
- Kleinschalige bedrijvigheid
- 150 woningen, waarvan 16 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap.





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

Zwemmerslaan



Data Informatie en Analyse		Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen	
Situatietekening: Zwemmerslaan fase A en B.		Kad.Gem.: Hlm 02	
 Fase A: opp. ca. 28860m².		Sectie: Y	
 Fase B: opp. ca. 7156m². Totaal: opp. ca. 36016m².		Schaal: 1 : 2000	
kadastrale nummers: 1661 en 3112, kadastrale nummers: 2643, 2885, 3043 en 3113 (allen ged.)		Datum: 17-08-2017	
Zijvest 39, 2011 VB Haarlem		Tek.Nr.: 17099	
Postbus 511, 2003 PB Haarlem		Get.: EW	
			

Ruimtelijke analyse

Het project Zwemmerslaan ligt tussen de Zuid-Schalkwijkerweg, de Europaweg en de Zwemmerslaan. Op deze locatie is een school gesloopt waardoor er thans een grote bouwkaavel beschikbaar is. Het plangebied omvat circa 29.000 vierkante meter bestemd voor de aanleg van een duurzame, innovatieve wijk met circa 140 woningen. Het omliggende openbaar gebied zal heringericht worden, waaronder ook de Zwemmerslaan.

Status

In 2017 is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld en een grondexploitatie geopend. Nu de naastgelegen locatie Terschellingpad / Molenwijk Noord ook herontwikkeld wordt, moet dit project opnieuw bekeken worden. In 2020 is een visie opgesteld, maar nog niet vastgesteld. Als de visie wordt vastgesteld zal de grondexploitatie hierop aangepast worden. Dit zal een positieve invloed hebben op het resultaat van de grondexploitatie.

Boekwaarde

1-1-2020 : 0,31 miljoen (kosten)
31-12-2020 : 0,40 miljoen (kosten)

In 2020 zijn kosten gemaakt voor tijdelijk beheer (ozb e.d.) en plankosten voor een aanpassing van het plan. Dat verklaart de toename van de boekwaarde.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 0,92 miljoen opbrengst (1-1-2020)
MPG 2021 : 0,96 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 1,02 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Het resultaat is iets toegenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een lagere renteopbrengst (ca. € 121.000,-), hogere opbrengst door indexatie (ca. € 121.000,-), een besparing op de kosten als gevolg van een lagere kostenstijging (ca. € 136.000,-) en extra kosten (ca. € 108.000,-).

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Circa 140 woningen waarvan een groot deel in zelfbouw.

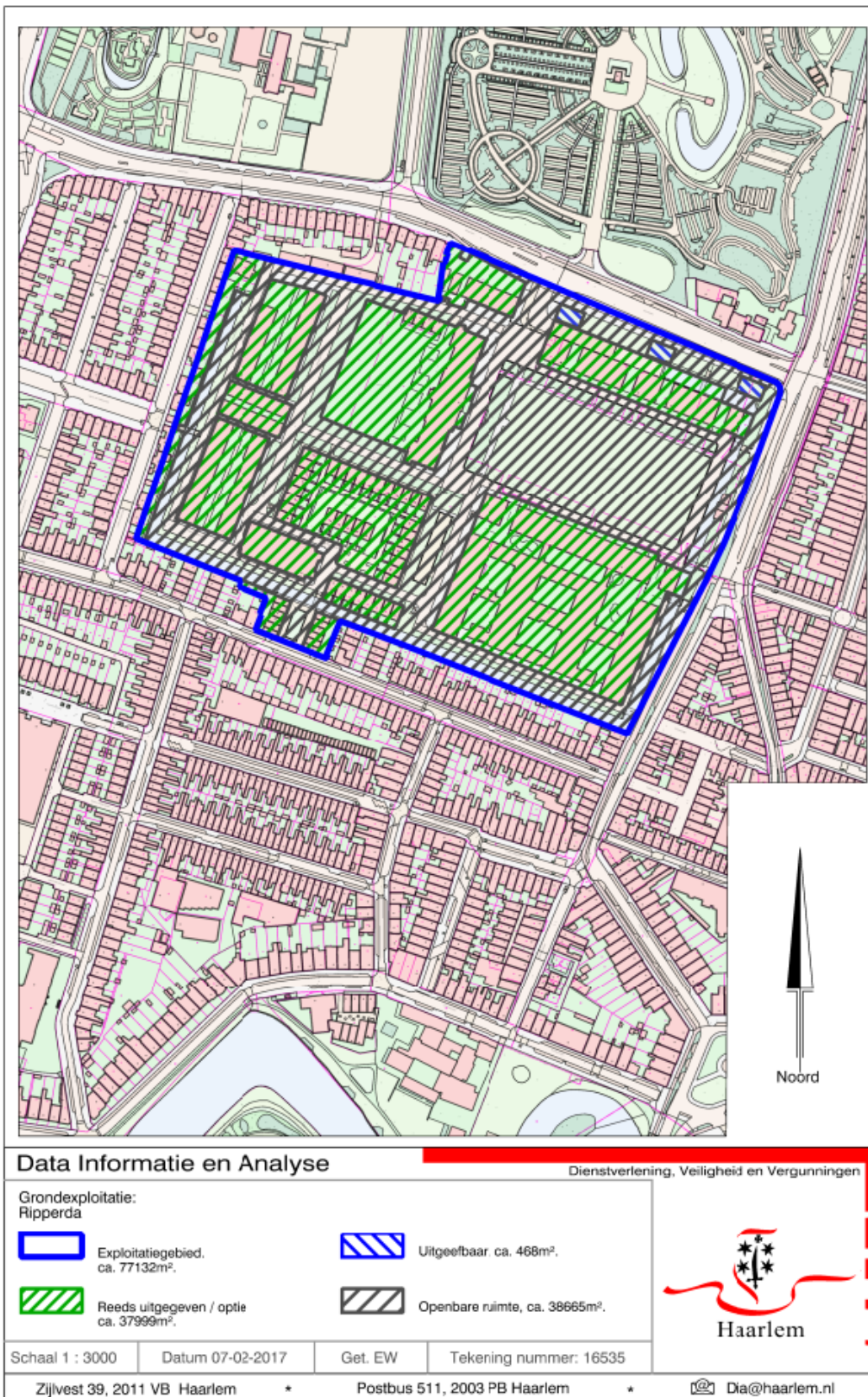
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Het project past binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Ontwikkeling toekomstwijk Zwemmerslaan	Initiatiefase		2017/272014
Zwemmerslaan, openen grondexploitatie	Start		2017/383586

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 is nagenoeg afgerond. Op de laatste kavels aan de Kleverlaan kunnen nog 24 appartementen gerealiseerd worden. De plannen zijn gereed en in 2021 zou kunnen worden aangevangen met de bouw. Er worden geen bouw- en woonrijp maakactiviteiten meer verwacht, dit is gereed. Na de grondlevering kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Boekwaarde

01-01-2020 : 0,39 miljoen

31-12-2020 : 0,41 miljoen

De boekwaarde is gestegen. Er zijn meer kosten gemaakt dan dat er opbrengsten gegenereerd zijn.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 0,01 miljoen opbrengst (1-1-2020)

MPG 2021 : 0,01 miljoen tekort (1-1-2021)

Eindwaarde : 0,01 miljoen tekort (31-12-2021)

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. 12374m².



Reeds uitgegeven,
ca. 8698m².



Openbare ruimte, ca. 3676m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 2000

Datum 06-05-2020

Get. EW

Tekening nummer: 20018

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.

Voor het Deliterrein en het naastgelegen voormalig Shellterrein is een integraal plan ontwikkeld met 131 woningen waarvan 30 % sociale koop en 70 % in het middensegment en de vrije sector koop. De verkoopovereenkomst is in het eerste kwartaal van 2018 ter goedkeuring aan het bestuur voorgelegd.

Bij de behandeling in de raad van 17 mei is een motie aangenomen, waarbij het college is opgedragen aan het programma 30% huurwoningen toe te voegen, waarvan de helft in de sociale huur. Rekening houdend met het vergevorderd stadium waarin het project zich bevond is het plan aangepast naar 142 woningen waarvan 50 in de sociale huur. Het bestuur is in 2019 akkoord gegaan met het plan en de verkoop van de grond. De grond voor de bouw van 34 eengezinswoningen (fase 1) is inmiddels geleverd. De bouw wordt in 2020 gestart. Voor fase 2 dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

Boekwaarde

1-1-2020 : 5,02 miljoen

31-12-2020 : 0,08 miljoen

De boekwaarde is door de levering van de grond afgenomen.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 0,96 miljoen opbrengst (1-1-2020)

MPG 2021 : 0,44 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 0,46 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Het verwachte eindresultaat is gewijzigd door een tussentijdse winstneming van 0,4 miljoen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Gemeentelijk deel (grondexploitatie) en Shellterrein (eigendom AM)

Eengezinswoningen : 41 koop vrije sector

Appartementen : 50 sociale huur

: 3 vrije sector huur

Appartementen koop : 15 middensegment en vrije sector koop

Stadswoningen : 33 vrije sector

Totaal : 142

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 ontwerpfasie 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
Vaststellen SPvE Deliterrein partiële herziening	Vorbereidingsfase		2017 489346
Verkoop Deliterrein en anterieure overeenkomst	Vorbereidingsfase		2018 65574
Verkoop Deliterrein en anterieure overeenkomst	Vorbereidingsfase		2019 449887

Badmintonpad



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

Exploitatiegebied Badmintonpad

- Exploitatiegebied ca. 34470m²
- Uitgegeven ca. 3640m²
- Openbare ruimte ca. 15523m²
- Vrije prestatie ca. 14910m²
- Particulier eigendom ca. 397m²

Kad. gem.: Hlm 01

Sectie: G

Schaal: 1 : 3000

Datum: 18-03-2021

Tek. nr.: 21027

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**

Zijlvest 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

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 2018 is nieuwe Duinwijckhal opgeleverd. De sloop van de oude hal en het woonrijp maken hebben vertraging opgelopen doordat er meer asbest in de oudbouw is aangetroffen dan kon worden voorzien. De grond is inmiddels verkocht voor de realisatie van een bowlingcentrum en Prison Island.

Boekwaarde

1-1-2020 : 3,03 miljoen
31-12-2020 : 3,12 miljoen

De boekwaarde is gestegen door de kosten gerelateerd aan de verkoop van het laatste kavel. In 2020 zijn geen opbrengsten gegenereerd.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 2,74 miljoen tekort (1-1-2020)
MPG 2021 : 2,80 miljoen tekort (1-1-2021)

Eindwaarde : 2,91 miljoen tekort (31-12-2022)

De coronacrisis heeft invloed op de voortgang. De looptijd van de grondexploitatie is met een jaar verlengd.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

VMBO	ca. 16.804 m ² BVO (gerealiseerd)
Multi functionele sporthal	ca. 2.522 m ² BVO (gerealiseerd)
Bowling/Prison Island/aanhorige horeca	ca. 2.800 m ² BVO

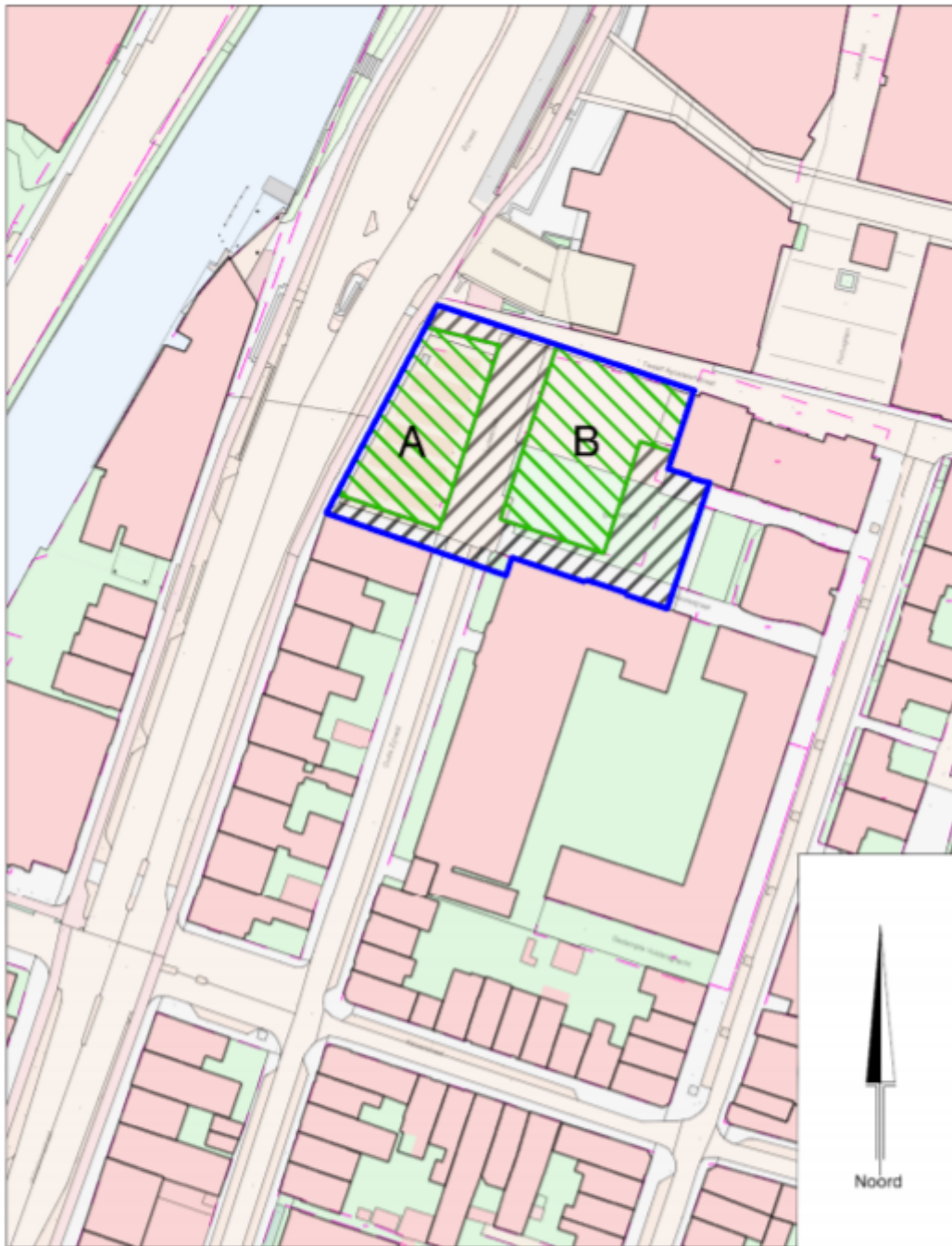
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

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 ontspanning en sport in een nieuw sportcentrum waarin plaats is voor badminton, gymzalen en fitnessruimte. Ook is er een bowlingcentrum in combinatie met Prison Island en aanhorige horeca voorzien.

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
Badmintonpad, verkoop grond aan Bison Bowling			2016 146206
Voorgenomen een op een verkoop aan de Bison Bowling		2019/160462	2019 61797

5.5 Stadsdeel Centrum

Raaks 3e fase



Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Grondexploitatie:

Raaks



Exploitatiegebied.
ca. 2404m².



Reeds uitgegeven A: ca. 587m², B: ca. 750m².
Totaal ca. 1337m².



Openbare ruimte, ca. 1067m².



Haarlem

Schaal 1 : 1000

Datum 06-05-2020

Get. EW

Tekening nummer: 16538

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

 Dia@haarlem.nl

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 zijn uitgewerkt. In 2019 is de grond geleverd, waarna de bouwvoorbereidingswerkzaamheden zijn gestart.

Boekwaarde

1-1-2020 : - 2,40 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

31-12-2020 : - 1,26 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

De boekwaarde is toegenomen. Er zijn kosten gemaakt voor het bouwrijp maken. Conform de regels van de BBV is een tussentijdse winstneming gedaan.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 1,45 miljoen opbrengst (1-1-2020)

MPG 2021 : 0,78 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Eindwaarde : 0,80 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie is gewijzigd doordat er een tussentijdse winstneming is gedaan.

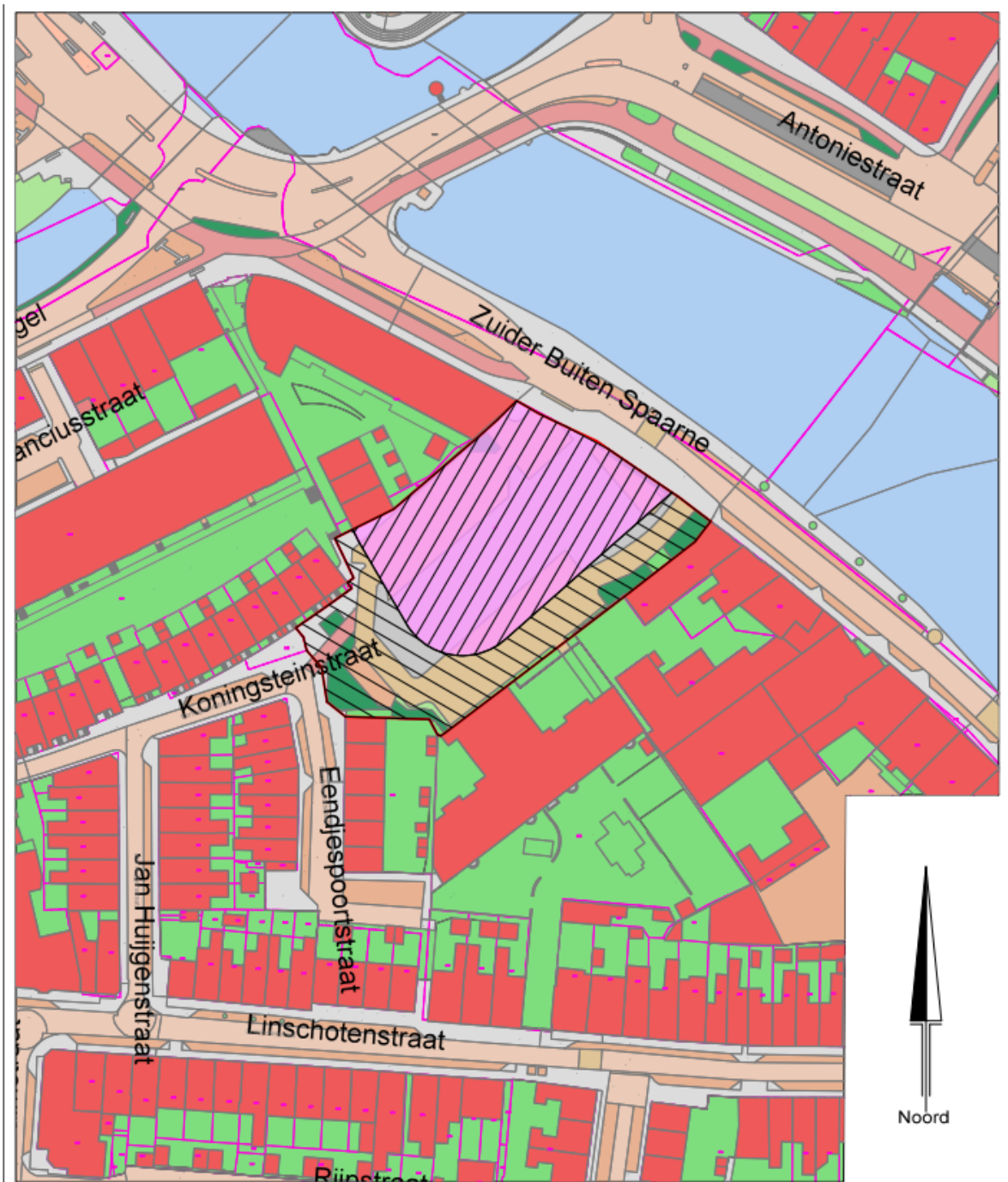
Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Circa 30 woningen
- Een inbandige en halfverdiepte fietsparkeervoorziening met circa 1.000 stallingsplaatsen
- 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

5.6 Stadsdeel Zuidwest

Koningstein (Koningshof)



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:
Koningstein

- Exploitatiegebied: 2917m².
- Uitgeefbaar: 1716m².
- Openbare ruimte: 1201m².

Kad. gem.: Hlm 01

Sectie: K

Schaal: 1 : 1000

Datum: 24-03-2021

Tek. nr.: 21029

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**

Ruimtelijke analyse

Het project Koningshof ligt aan het Zuiderbuiten Spaarne 22 en betreft het voormalig gemeentelijk kantoorgebouw Koningstein. Het plangebied is circa 2.900 m² groot. In samenwerking met de wijkraad en omwonenden is een bestemmingsplan gemaakt voor de bouw van 18 woningen met een halfverdiepte parkeergarage. Na afronding van de bouw wordt de openbare ruimte vernieuwd.

Status

Eind 2019 is de sloop en de verkoop van de grond gestart. De sloop en verkoop grond zijn in 2020 afgerond en de grond is begin 2021 geleverd aan koper. Planning start bouw is 2021.

Boekwaarde

1-1-20 : 0,96 miljoen
31-12-20 : 0,9 miljoen

Verschilverklaring:

Het kantoorpand is gesloopt, hiervoor zijn kosten gemaakt.

Financieel resultaat

MPG 2020 : 1,56 miljoen opbrengst (1-1-2020)
MPG 2021 : 1,93 miljoen opbrengst (1-1-2021)

Verschilverklaring:

De raming uitgifte grond is omhoog bijgesteld op basis van het aanbestedingsresultaat.

Eindwaarde : 2,01 miljoen opbrengst (31-12-2022)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

14 eengezinswoningen en 4 sociale koopappartementen.

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.
Herontwikkeling Koningstein			2014/21874
Startnotitie verkoop Koningstein	Vorbereidingsfase		2018/557543
Koningstein: openen grondexploitatie	Uitvoering		2019/352589

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.
- **Onvoorzene 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	:	bruto vloeroppervlakte
CW	:	contante waarde
EW	:	eindwaarde
Grex	:	grondexploitatie
MPG	:	meerjaren perspectief grondexploitaties
PPS	:	publiek private samenwerking
VPB	:	vennootschapsbelasting