

**Meerjaren
Perspectief Grondexploitaties
2022-2026**

Samenvatting

Inleiding

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2022-2026 (MPG) van de gemeente Haarlem. Het geeft een totaal overzicht van de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties. Een grondexploitatie is een meerjarige begroting van een ruimtelijk project en is een middel om financieel sturing te geven bij het realiseren van ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen. Grondexploitaties worden geopend als de gemeente kiest voor actief grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente de ontwikkeling van de gronden voor eigen rekening en risico uitvoert, dus een actieve (risicovolle) rol bij ontwikkelingsprojecten neemt. 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 jaarlijks geactualiseerd en via het MPG aan de gemeenteraad voorgelegd. Periodiek worden de grondexploitaties gemonitord via voortgangsrapportages.

Krapte woningmarkt

De woningmarkt is nog steeds erg gespannen. Afgelopen jaar is de bevolking van Haarlem, na een jaar van krimp, weer gegroeid. Dit terwijl de groei van het aantal woningen afneemt. Dit komt enerzijds door vertraging in projecten, anderzijds omdat als gevolg van het restrictieve splitsingsbeleid minder wordt gesplitst. Het probleem is niet alleen het aantal woningen, maar ook de aanwezigheid van woningen voor de juiste doelgroepen. De afgelopen jaren is het aantal woningen in het sociale en middensegment afgenomen ten gunste van dure koop en vrije sector huur.

De afgelopen jaren zijn zowel de woningprijzen als de bouwkosten gestegen. Omdat de woningprijzen harder zijn gestegen dan de bouwkosten zijn grondprijzen toegenomen. Ook het afgelopen jaar zijn de woningprijzen, ondanks de Corona crisis, fors gestegen.

De Corona crisis is afgevlakt, maar de economische situatie is onzeker. De situatie in Oekraïne vormt een nieuw risico en leidt op dit moment tot hogere brandstofprijzen en daarmee tot hogere prijzen voor materiaal en producten. De sancties tegen Rusland en de oorlog in Oekraïne leiden tot schaarste van producten, zoals olie en gas. Stijgende prijzen voor brandstof zullen zich vertalen in een stijging van de bouwkosten maar ook de civieltechnische kosten (bouw- en woonrijp maken). Daarnaast neemt de bestedingsruimte per huishouden af als gevolg van de hoge inflatie. Wat het effect hiervan zal zijn op de woningmarkt is nog onduidelijk. Door de grote toestroom van vluchtelingen uit de Oekraïne stijgt de vraag naar woonruimte.

De verwachting is dat de woningprijzen eerder zullen stabiliseren dan afnemen. Voor 2022 zal nog sprake zijn van stijging van de bouwkosten als gevolg van stijgende brandstofprijzen, de stikstofproblematiek en de schaarste aan producten als gevolg van de situatie in Rusland en Oekraïne. De verwachting is dat de bouwkosten op de langere termijn zullen stabiliseren. Op basis daarvan is de verwachting dat de grondprijzen zullen stabiliseren en niet zullen afnemen.

Financiële stand van zaken 2021

Kerncijfers grondexploitatie (negatief = opbrengst) x € 1.000,-	1-1-2021	1-1-2022	Saldo
verwachte en gerealiseerde winst gestegen			
winstverwachting	2.582	314	
winstneming t/m 2021	-25.512	-29.074	
	-22.930	-28.760	-5.831
weerstandsvermogen neemt toe			
verliesvoorziening	-12.945	-12.139	
reserve	-18.742	-20.589	
weerstandsvermogen	-31.687	-32.729	-1.041
weerstandspositie is verbeterd			
weerstandsvermogen	-31.687	-32.729	
boekwaarde	15.037	11.680	
weerstandspositie	-16.650	-21.049	-4.399
surplus neemt toe			
reserve	-18.742	-20.589	
marktrisico's	9.546	1.425	-8.121
projectrisico's	1.928	598	-1.330
vpb risico	2.800	2.800	
surplus	-2.717	-15.767	-11.298
meer baten dan lasten gerealiseerd	2020	2021	
lasten	5.291	6.437	
baten excl. winstneming	-20.431	-12.541	
	-15.140	-6.104	

Kerncijfers grondexploitaties: verliesvoorziening, boekwaarde en surplus nemen af.

Het weerstandsvermogen is toegenomen en de boekwaarde is gedaald. Daardoor is de weerstandspositie flink verbeterd. Door de dalende boekwaarde daalt ook het risicoprofiel. Er is voldoende verliesvoorziening opgebouwd om verliesgevendende grondexploitaties te kunnen afsluiten zonder verdere consequenties. De reserve is met ongeveer € 1,9 miljoen toegenomen, met name door de toevoeging van tussentijdse winstneming en minder onttrekkingen. De reserve is nog steeds voldoende gevuld, om de risico's die er nog zijn het hoofd te bieden (dit wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht). Ook voor de komende jaren wordt een toename van de reserve verwacht, mede als gevolg van het afsluiten van een aantal winstgevendende grondexploitaties.

De prognose is positief. Dit neemt niet weg dat er nog steeds risico's zijn. De komende twee jaar dient bijna € 25,8 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 € 15,8 miljoen. Daarmee is het surplus fors hoger dan het voorgaande jaar. Dit wordt door de groei van de reserve en de fors lagere risico's verklaard.

De gemeente heeft op basis van de huidige verwachting ruim voldoende buffer om risico's, bijvoorbeeld als gevolg van wijzigende economische omstandigheden en de gevolgen van de situatie in Oekraïne, op te vangen. Wij hebben met een gevoeligheids- en scenario-analyse een inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van een recessie of worst case als gevolg van Oekraïne.

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 totaal gaat het om een marktrisico van € 1,43 miljoen

De scenarioanalyse is ook goed bruikbaar voor het inschatten van de risico's van de Oekraïne-crisis en het anticiperen op die risico's. Als de Oekraïne-crisis lang gaat duren, prijzen blijven stijgen, rente stijgt en de opbrengsten onder druk staan, dan wordt de kans op het worst-case scenario hoger en daarmee de marktrisico's. Ook dan is er nog voldoende weerstandspositie om mogelijke verliezen af te dekken, maar neemt wel het surplus significant af. Daarmee wordt ook de mogelijkheid om te investeren in nieuwe gebiedsontwikkelingen beperkt. In 2022 zullen wij de ontwikkelingen nauwgezet volgen en de raad informeren als bijsturing van de grondexploitaties en inzet van de reserve noodzakelijk is.

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	12
3.4 Conclusie	13
4. Risico's en weerstandscapaciteit	14
4.1 Risico's	14
4.2 Gevoeligheidsanalyse	15
4.3 Scenarioanalyse	16
4.4 Weerstandscapaciteit	16
5. Projecten	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Stadsdeel Oost	20
5.3 Stadsdeel Schalkwijk	32
5.4 Stadsdeel Noord	49
5.5 Stadsdeel Centrum	58
5.6 Stadsdeel Zuidwest	60
Bijlage 1 Begrippenlijst	62
Bijlage 2 Overzicht afkortingen	65

1. Inleiding

Het belangrijkste doel van het MPG 2022-2026 is het financieel onderbouwen van de grondexploitatieprojecten. Het geeft meerjarig inzicht in de specifieke grondexploitaties, maar bovenal in het totaal van de grondexploitaties samen. Het MPG rapporteert over de saldi, het programma en de risico's van 16 grondexploitaties per 1 januari 2022. Daarnaast biedt het MPG inzicht in de risico's en 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 verliesvoorziening 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 en indien aanvullende verliezen optreden moet daar een voorziening voor worden getroffen. 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.

Beleidskaders

De belangrijkste gemeentelijke 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. De financiële verordening houdt rekening met de spelregels uit het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV). Hieronder worden enkele beleidsstukken nader toegelicht.

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.

De nota grondbeleid dateert uit 2018. In 2022 wordt naar verwachting de nota grondbeleid geactualiseerd. De exacte planning zal naar verwachting nog afhangen van de inwerkingtreding van de omgevingswet zodat het grondbeleid daarop afgestemd kan worden.

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. Daarbij gaat het om vaste grondprijzen. Concrete prijzen worden jaarlijks vastgelegd in de grondprijnsbrief. Begin 2022 is de grondprijnsbrief 2022 vastgesteld door het college. Door jaarlijks een grondprijnsbrief op te stellen blijven de (vaste) prijzen actueel en is er duidelijkheid voor de markt. De nota Grondprijnsbeleid zal naar verwachting in 2022, samen met de nota grondbeleid, geactualiseerd worden.

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.

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 bij lopende grondexploitaties 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.

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 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. Bij de bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit is rekening gehouden met dit risico.

2. Bedrijfsvoering en programma

2.1 Besluitvorming

Als de gemeente kiest voor een actieve rol in ruimtelijke ontwikkelingen dan worden deze projecten apart geadministreerd in de vorm van een grondexploitatie, conform de voorschriften van het BBV. Een grondexploitatie is een meerjarige begroting van een ruimtelijk project en is een middel om financieel sturing te geven bij het realiseren van ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen. Dit kan gaan om de ontwikkeling van woningbouw of bedrijventerrein of de ontwikkeling van locaties voor de bouw van scholen en sportgelegenheden. De kaders van projecten worden altijd ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd, zodat het bouwprogramma, de planning en de financiële gevolgen van het project inzichtelijk zijn. Haarlem heeft thans 16 actuele grondexploitaties. Jaarlijks wordt een totaaloverzicht van alle geactualiseerde grondexploitaties (opgenomen in het 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 van de grondexploitaties vastgesteld. De grondexploitaties worden actief bewaakt. Periodiek wordt via voortgangsrapportages een actueel inzicht in de stand van zaken van de grondexploitaties gegeven.

2.2 Algemene beginselen grondexploitatie

Opzet grondexploitatie

Een grondexploitatie omvat het saldo van de kosten en opbrengsten die gemoeid gaan met de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Dat saldo is het resultaat van de grondexploitatie. Aangezien kosten en opbrengsten gedurende een meerjarige periode plaatsvinden, spelen ook rente en indexeringen (inflatie of opbrengstenstijging) een rol. Om projecten, ondanks verschillende looptijden en einddatum, onderling te kunnen vergelijken en het totaalresultaat te kunnen bepalen, worden de saldi teruggerekend naar contante waarde. In dit MPG is dat 1 januari 2022.

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

Indien kosten en opbrengsten op een ander moment in de tijd worden gemaakt dan dat deze waren gepland in de grondexploitatie, is dat van invloed op het resultaat. In principe geldt dat hoe eerder een uitgave plaatsvindt, hoe eerder de (nadelige) rente begint te tellen waardoor het resultaat afneemt. Bij een lagere rente wordt echter het renteverlies bij vertraging kleiner. Hetzelfde geldt (in principe) voor de opbrengsten; hoe eerder deze zijn ontvangen, hoe eerder de (voordelige) rente begint te tellen en hoe beter het resultaat van een grondexploitatie. Ook hier geldt dat een lagere rente het effect verkleint.

2. Wijziging van ramingen

Naast verschuivingen in tijd, zijn wijzigingen van geraamde kosten en opbrengsten 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 kosten- en opbrengstenstijging in de grondexploitatie. De daadwerkelijke toe- of afname wijkt vaak af 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:

Parameters	2022	2023	2024 ev
Omslagrente	1,7%	1,7%	1,7%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,0%	2,5%	2,0%
Opbrengstenstijging	2,0%	2,0%	2,0%

Rente en disconteringsvoet

De prognose van de omslagrente is onveranderd, namelijk 1,7%. De feitelijke rentetoerekening gebeurt op rekeningbasis. Dat wil zeggen dat de in rekening te brengen rente kan afwijken van de prognose.

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

Kostenstijging

In 2021 worden de bouwkosten- en aanbestedingsindex gekenmerkt door sterke stijgingen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de stijgende materiaalkosten en het aanhoudende personeelstekort in de bouwsector¹. Afgelopen jaar was de stijging 7,72%. Alleen al in het

¹ [Kwartaalbericht-Q3-2021.pdf \(metafoorro.nl\)](#)

derde kwartaal van 2021 zijn de GWW-kosten gestegen met 2,60%². De gemiddelde jaarlijkse kostenstijging in de grond- weg- en waterbouw (GWW) van de afgelopen drie jaar bedraagt 3,69%³. Dit is fors hoger ten opzichte van voorgaand jaar, toen een kostenstijging werd genoemd van 1,8% over de voorgaande 3 jaar. Deze forse stijging is vooral veroorzaakt door de hoge prijsstijging in 2021. De huidige grondexploitaties kennen gemiddeld vergelijkbare looptijden. De gemiddelde jaarlijkse kostenstijging in de grond- weg- en waterbouw (GWW) van de afgelopen tien jaar, bedraagt 1,76%.

Het voorstel is om de index voor kostenstijging voor het jaar 2022 naar boven bij te stellen van 2% naar 3%. Dit ligt in lijn met de gemiddelde stijging van de afgelopen 3 jaar. Dit percentage valt ook binnen de prognose van adviesbureau Metafoor. Voor 2022 verwachten zij dat vraag en aanbod van bouw materiaal en personeel weer beter op elkaar gaat aansluiten, nadat de coronacrisis dit had ontregeld. Zij voorspellen een kostenstijging tussen de 3% en de 5% voor 2022. Op langere termijn wordt een stabilisering van de kostenstijging verwacht naar ongeveer 2%. Deze bouwkostenstijgingen zal dus naar verwachting verder afvlakken. Daarom wordt deze kostenstijging in 2023 afgebouwd naar 2,5% en voor 2024 verder afgebouwd naar 2%. Dit is in lijn met de gemiddelde jaarlijkse kostenstijging van de afgelopen 10 jaar (1,76%). Ten aanzien van deze prognoses dient te worden opgemerkt dat er grote onzekerheden zijn ten aanzien van de economische ontwikkelingen en bijvoorbeeld energieprijzen.

Opbrengstenstijging

De woningmarkt is nog steeds erg gespannen. De woningprijzen stijgen al jaren. De ABN AMRO en De Nederlandsche Bank (DNB) verwachten respectievelijk een prijsstijging van 5,5% en 5% in 2022⁴. De afgelopen jaren stegen de woningprijzen meer dan de bouwkosten. Dit leidde dan ook tot hogere grondprijzen. Er blijft sprake van krapte op de woningmarkt. Half 2021 was er een tekort aan 279.000 woningen⁵. Gezien de aanhoudende stijging van de woningprijzen en de verwachte stabilisatie van bouwkosten voor woningbouw neemt de residuele grondwaarde toe.

In Haarlem wordt voor de opbrengstenstijging een onderscheid gemaakt naar projecten waar de grondprijzen reeds contractueel zijn vastgelegd en projecten waar dit nog niet aan de orde is. Voor het eerstgenoemde wordt de opbrengstenstijging van 0,0% gehandhaafd. Dit omdat de opbrengsten in die grondexploitaties via een tender reeds gecontracteerd zijn met marktpartijen en daardoor niet meer aan marktontwikkelingen onderhevig zijn. De grondprijs is dan bekend en vastgelegd en als zodanig opgenomen in de grondexploitatie. Dit geldt o.a. voor de grondexploitaties Aziëweg, Deli, Slachthuisterrein en Poort van Boerhaave.

Bij andere grondexploitaties ligt de grondprijs nog niet vast. Bij de grondexploitaties Fietsznfabriek, kavel A op de Minckelersweg (Haarlemmer Stroom), Laan van Decima en Zwemmerslaan is de grondwaarde nog niet vastgelegd in contracten. Voor deze grondexploitaties worden de grondopbrengsten geïndexeerd met een percentage van 2%. Dit percentage valt binnen de prognose van adviesbureau Metafoor. Zij voorspellen een opbrengstenstijging tussen de 2% en 4% voor 2022⁶ voor een gemiddeld woningmarktgebied. Hiermee is sprake van een voorzichtige inschatting van de

² [Kwartaalbericht-Q3-2021.pdf \(metafoorro.nl\)](#)

³ CBS-indexcijfers GWW 2015=100

⁴ De woningmarkt – De Nederlandsche Bank (dnb.nl)

⁵ [Kamerbrief bij rapport 'Staat van de Woningmarkt 2021' | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

⁶ [OUTLOOK-2021.pdf \(metafoorro.nl\)](#)

opbrengstenstijging, mede omdat in sommige projecten er nog wijzigingen kunnen plaatsvinden in programma. Die wijzigingen zullen meer bepalend zijn voor de grondopbrengst dan de indexering.

2.4 Bouwprogramma

Een grondexploitatie is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Het bouwprogramma dat binnen de 16 actuele grondexploitaties is geraamd (vanaf start tot einddatum van het project), is opgenomen in onderstaande 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.

Niet woningbouw programma grondexploitaties in m2 bvo	Niet woningbouw gerealiseerd	Niet woningbouw prognose	Totaal m2 bvo niet woningbouw
Waarderpolder Noordkop	0	0	0
Waarderpolder Minckelersweg e.c.	0	15.598	15.598
Waarderpolder Laan van Decima	0	40.000	40.000
Scheepmakerskwartier fase 2	1.300	0	1.300
DSK	3.000	0	3.000
Slachthuisterrein	0	10.335	10.335
Subtotaal Oost	4.300	65.933	70.233
Stadsdeelhart Schalkstad	9.470	1.056	10.526
Subtotaal Schalkwijk	9.470	1.056	10.526
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	33.989	70.289	104.278

Programma bedrijventerrein grondexploitaties in m2 bvo	Bedrijventerrein gerealiseerd	Bedrijventerrein prognose	Totaal m2 bvo bedrijventerrein
Waarderpolder Noordkop	28.848	13.879	42.727
Waarderpolder Laan van Decima		14.729	14.729
Totaal	28.848	28.608	57.456

Woningbouwprogramma grondexploitaties in stuks	Woningbouw gerealiseerd	Woningbouw prognose	Totaal # woningen
Scheepmakerskwartier fase 2	135	0	135
DSK	176	0	176
Slachthuisterrein	0	165	165
Fietsenfabriek	0	60	60
Subtotaal Oost	311	225	536
Stadsdeelhart Schalkstad	120	0	120
Europawijk Zuid	233	8	241
Entree West en Oost	428	136	564
Aziëweg	221	158	379
Zwemmerslaan	0	140	140
Poort van Boerhaave	0	132	132
Subtotaal Schalkwijk	1.002	574	1.576
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	1.718	980	2.698

3. Boekwaarde, reserve en voorzieningen

3.1 Boekwaarde

De boekwaarde van een project wordt bepaald door de kosten en opbrengsten die in het verleden zijn gemaakt. 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 of om efficiencyvoordeel te behalen door werkzaamheden slim te combineren.

In onderstaande tabel wordt het verloop van de boekwaarde voor de komende jaren weergegeven.

Ontwikkeling boekwaarde 2022	2022	2023	2024	2025
Boekwaarde grondexploitaties 1/1	11.680	8.999	-594	4.069
Kosten grondexploitatie exclusief rente	10.826	11.984	3.463	2.007
Baten grondexploitatie	-14.652	-11.787	-4.775	-8.864
Rentetoerekening grondexploitatie	117	90	-6	41
Verwachte verliezen bij afsluiting grondexploitatie		-12.762		
Verwachte winsten bij afsluiting grondexploitatie	1.029	2.881	5.981	2.748
Boekwaarde grondexploitaties 31/12	8.999	-594	4.069	0

Bovenstaande tabel laat zien dat de boekwaarde in 2022 naar verwachting afneemt van € 11,7 miljoen naar € 9,0 miljoen, rekening houdend met afsluiting van vijf grondexploitaties en verwachte winstnemingen. In 2023 zal de boekwaarde behoorlijk afnemen als gevolg van het afsluiten van negatieve grondexploitaties en de in 2023 geplande grondverkopen. In 2024 zal de boekwaarde weer toenemen als gevolg van de verwachte tussentijdse winstneming en het realiseren van meer inkomsten dan kosten. Op basis van de huidige lopende grondexploitaties eindigt de boekwaarde in 2025 op 0, omdat dan alle huidige grondexploitaties afgesloten.

De verwachting is echter dat dit jaar een aantal nieuwe grondexploitaties geopend zal worden. Dit zal invloed hebben op bovengeschreven beeld.

Cash Flow	Nieuwe boekwaarde	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025
Inhuur derden	5					
Verwerving	16.019	822	750	72		
Slopen	3.039	11	11			
Bodemsanering	8.505	655	295	360	-	
Hoofdinfrastructuur	2.923	1.604		1.094	-	
Bouwrijp maken	14.731	6.092	3.547	2.544	-	
Woonrijp maken	17.597	13.877	3.129	6.196	2.801	1.751
Ext. VTU kosten	6.102	1.270	643	533	94	
Overige uitgaven	11.973	372	347			
Tijdelijk beheer	4.305	223	169	42	12	-
Incidentele last MVA	799					
Overige doorbelastingen	595					
Doorbelaste lonen	26.583	3.267	1.369	1.087	556	256
Doorbelaste inhuur	1.053	86	56	30		
Totaal kosten	114.228	28.280	10.826	11.984	3.463	2.007
Verkoop uitgifte grond	121.843	39.456	14.168	11.649		8.864
Verkoop onroerende zaken	390	475	338			
Verkoop ov. duurzame goederen	13					
Overige rijksvergoedingen	4.101					
Gemeentelijke bijdragen	2.427					
Provinciale subsidie	5.283					
Europese subsidie	26					
Bijdragen derden	5.216	147	147	-		
Tijdelijk beheer	2.473	0	0			
Overige dekkingen	4.406					
Activering van lasten IP	502					
Tussentijdse winstneming	-25.695					
Totaal opbrengsten	120.986	40.078	14.652	11.787	4.775	8.864
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-6.758	-11.798	-3.826	197	-1.312	-6.857
Rente	18.438	242	117	90	-6	41
Saldo	11.680	-11.556	-3.709	287	-1.318	-6.816
Saldo Cumulatief			7.970	8.257	6.939	123

De boekwaarde is in 2021 afgenomen. Deze is van € 15,0 miljoen afgenomen tot € 11,7 miljoen. Dat is een afname van € 3,4 miljoen. Dit komt door het grote aantal grondverkopen in 2021, waardoor meer opbrengsten zijn binnengekomen dan dat er kosten gemaakt zijn. De rentelasten nemen navenant af, waarbij ook meespeelt dat de rentevoet lager is geworden. Dit door dalende rentes op leningen.

Er is € 4 miljoen meer opbrengsten gegenereerd dan dat er kosten gemaakt zijn binnen de huidige grondexploitaties. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat er circa € 29,1 miljoen tussentijdse winstnemingen is geboekt over de laatste jaren. Zonder deze tussentijdse winstnemingen zou de boekwaarde € 29,1 miljoen lager zijn geweest.

Er wordt nog bijna € 39,5 miljoen aan (grond)opbrengsten verwacht komende 4 jaar. Het merendeel van de inkomsten (€ 25,6 miljoen) wordt verwacht in 2022 en 2023. Alleen in 2025 wordt er nog een opbrengst van € 8,9 miljoen verwacht.

Net als bij de opbrengsten worden ook de meeste kosten verwacht in 2022 en 2023. Ook bij de kosten is sprake van een dalende tendens na 2023. 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 2021 gedaald. In 2022 wordt ook een afname van de boekwaarde verwacht omdat de verwachte opbrengsten hoger liggen dan de verwachte kosten. 2023 laat een flinke daling zien van de boekwaarde, dit komt door het afsluiten van verliesgevende grondexploitaties. In 2024 zal de boekwaarde weer toenemen, door het afsluiten van winstgevende grondexploitaties. In 2025 zal de boekwaarde eindigen op 0 (mits er geen nieuwe grondexploitaties geopend worden).

Het risico binnen de grondexploitaties neemt evenredig af met de hoogte van de boekwaarde af. Waakzaamheid is echter geboden, aangezien de geraamde opbrengsten nog niet zijn ontvangen. De corona crisis en de situatie in Oekraïne 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 2022 wordt bijvoorbeeld de opening van de grondexploitatie Beatrixplein verwacht. Ook in een aantal zones worden naar verwachting nieuwe 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 is meegenomen in de actualisatie van het beleidskader reserves en voorzieningen in 2021.

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 jaren is ongeveer € 29,1 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 risico's in de grondexploitaties en daarmee 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 grondexploitaties wordt ook gebruikt als dekkingsbron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals Beatrixplein, nieuwe projecten in de ontwikkelzones en dergelijke. Hiervoor worden wel separaat raadsbesluiten voorgelegd. Het gebruik van de reserve grondexploitatie ter dekking van voorbereiding van nieuwe gebiedsontwikkelingen is meegenomen in de actualisatie van het beleidskader reserves en voorzieningen.

De verwachting is dat de reserve de aankomende jaren stijgt. In 2025 groeit de reserve substantieel tot bijna € 30 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,-	2022	2023	2024	2025
Stand reserve per 1/1	-20.589	-21.375	-23.877	-29.858

3.3 Voorzieningen

De voorziening toekomstige verliezen bedraagt per 1 januari 2022 € 12,1 miljoen. Dit is het bedrag dat er aan tekort op lopende grondexploitaties wordt verwacht. De voorziening toekomstige verliezen is in 2021 gedaald met ongeveer € 0,8 miljoen. De belangrijkste reden hiervoor is de afsluiting van de negatieve grondexploitatie Scheepmakerskwartier met een tekort van € 0,9 miljoen. Bij drie grondexploitaties is er sprake van een verbetering van het resultaat, alleen bij Aziëweg is een extra voorziening getroffen van € 0,2 miljoen.

Verschil in verliesvoorziening x € 1.000,-	2021	2022	Verschil
Stand verliesvoorziening per 1/1	-12.945	-12.139	806

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 worden naar verwachting de laatste grondexploitaties met een geraamd negatief eindresultaat afgesloten. Er zijn dan, mits geen nieuwe verlieslatende grondexploitaties worden geopend, 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.

Prognose verliesvoorziening x € 1.000,-	2022	2023
Stand verliesvoorziening per 31/12	-12.382	0

3.4 Conclusie

De afgelopen jaren waren er al positieve prognoses, alleen bleef het verzilveren van de prognoses vaak wat achter. De actuele ontwikkelingen en vooruitzichten laten een gunstige tendens zien. Het verschil met de vorige jaren is dat in 2021 goede resultaten geboekt zijn. Het weerstandsvermogen is iets toegenomen en de boekwaarde is gedaald. Daardoor is de weerstandspositie flink verbeterd. Door de dalende boekwaarde daalt ook het risicoprofiel. De dalende boekwaarde wordt naar de huidige verwachting komend jaar voortgezet en eindigt (onder voorbehoud van het openen van nieuwe grondexploitaties) in 2025 op 0. Er is voldoende verliesvoorziening opgebouwd om verliesgevende grondexploitaties te kunnen afsluiten zonder verdere consequenties. De reserve is met ongeveer € 1,9 miljoen toegenomen, met name door de toevoeging van tussentijdse winstneming en minder onttrekkingen. De reserve is nog steeds voldoende gevuld, om de risico's die er nog zijn het hoofd te bieden (dit wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht). 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 winstgevende grondexploitaties.

De prognose is positief. Dit neemt niet weg dat er nog steeds risico's zijn. De komende twee jaar dient bijna € 25,8 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 € 15,8 miljoen. Daarmee is het surplus fors hoger dan het voorgaande jaar. Dit wordt door de groei van de reserve en de fors lagere risico's verklaard. De gemeente heeft op basis van de huidige verwachting ruim voldoende buffer om risico's, bijvoorbeeld als gevolg van wijzigende economische omstandigheden, op te vangen.

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.

Marktrisico's zijn risico's die als ze zich voordoen, effect hebben op de totale portefeuille aan grondexploitatie. Bij de marktrisico's gaat het om de volgende onderdelen:

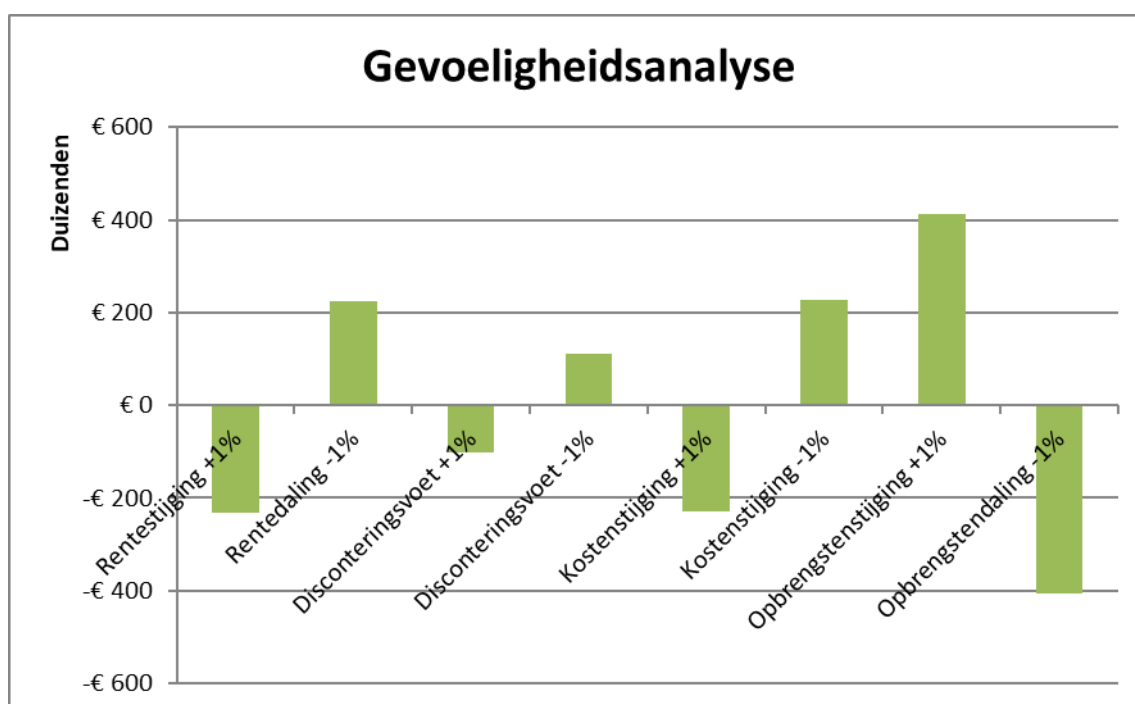
- Grondopbrengsten
- Rente
- Inflatie
- (Uitvoerings)kosten
- Looptijd en fasering

De grondopbrengsten zijn in beginsel een afgeleide van een aantal andere factoren. De belangrijkste is de vastgoedmarkt. De waarde van nieuw vastgoed is bepalend voor de grondwaarde. 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 beperkt 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. Via een adequate inschatting van de parameters wordt zo goed mogelijk geanticipeerd op de marktontwikkelingen. Deze zijn 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 opbrengstenstijging/-daling heeft een relatief grotere impact op het resultaat van de grondexploitatie dan een mutatie in de kostenstijging. 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. De impact van de opbrengstenstijging geldt alleen voor de grondexploitaties waar nog geen contracten zijn. Dit gaat om 79% van de totale opbrengsten. Hier is de impact van 1% lagere opbrengstenstijging relatief groot. Grondexploitaties waar de grondverkopen reeds in contracten zijn vastgelegd zijn niet meer vatbaar voor wijzigingen in de opbrengstenstijging.

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. Het gaat om de parameters rente, kostenstijging en opbrengstenstijging. En er zijn scenario's doorerekend om te kijken wat het effect van lagere opbrengsten en van vertraging is. De scenarioanalyse is ook goed bruikbaar voor het inschatten van de risico's van de Oekraïne-crisis en het anticiperen op die risico's. Als de Oekraïne-crisis lang gaat duren, waarbij de kosten blijven stijgen, de rente stijgt en de opbrengsten onder druk staan, dan wordt de kans op het worst-case scenario hoger en daarmee de marktrisico's. Ook dan is er nog voldoende weerstandspositie om mogelijke verliezen af te dekken, maar neemt wel het surplus significant af en daarmee de mogelijkheid om te investeren in nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Parameters	MPG 2022	recessie	worst case
Rente	1,7%	2,2%	3,7%
Kostenstijging	3% - 2%	4% - 3%	5% - 3%
Opbrengstenstijging	0% - 2%	-5% - -7%	-10% - -12%
Opbrengsten nominaal	0% - 2%	-5% - -7%	-15% - -17%
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 01-01-2022 € 12,1 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 € 0,6 miljoen. Voor de marktrisico's is op basis van de in paragraaf 4.3 genoemde risico's een scenarioberekening gemaakt. De effecten van beide scenario's zijn beide gewogen meegenomen en daarbij is bepaald voor welke grondexploitaties dit tot een (aanvullend) verlies zal leiden. Op basis van deze berekening dient nog rekening te worden gehouden met € 1,4 miljoen. Daarmee heeft de gemeente Haarlem voldoende weerstand om marktrisico's

op te vangen. De effecten van de Coronacrisis vallen voor de woningbouwmarkt vooralsnog mee. Ook de markt voor bedrijventerreinen lijkt zich te herstellen. De situatie in Oekraïne kan wel gevolgen hebben voor zowel de woningmarkt als de markt voor bedrijventerreinen. Bouwkosten zullen stijgen door onder meer hogere energieprijzen. De bestedingsruimte per huishouden neemt af, wat effect kan hebben op de afname van woningen. Voorlopig is er voldoende buffer om deze risico's en onzekerheden op te vangen.

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 € 15,8 miljoen. Dit kan aangewend worden voor andere doeleinden.

Beschikbare weerstandscapaciteit x € 1.000,-	
Reserve grondexploitatie	-20.589
Verliesvoorziening	-12.139
Totaal	-32.729
Benodigde weerstandscapaciteit x € 1.000,-	
Marktrisico's	1.425
Projectspecifieke risico's	598
VPB risico	2.800
Totaal	4.823
Surplus	
Reserve grondexploitatie	-20.589
Totaal risico's	4.823
Surplus	-15.767

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 verbeterd. Het gaat om een verbetering van ongeveer € 2,3 miljoen, van € 2,6 miljoen negatief naar € 0,3 miljoen negatief. Daarmee is het resultaat van alle grondexploitaties nog steeds negatief. De belangrijke reden voor de verbetering is het openen van de (winstgevende) grondexploitatie Fietsznfabriek met een positief resultaat van € 3,1 miljoen. Ook is het resultaat van de Laan van Decima verbeterd met € 1,2 miljoen door indexatie van de grondopbrengsten en het opnemen van een hogere opbrengstenstijging van 2% in plaats van 0%. Het afsluiten van de verlieslatende grondexploitatie Scheepmakerskwartier heeft een positief effect van € 0,9 miljoen. Het verlies daarvan is verrekend met de reeds eerder getroffen verliesvoorziening. Naast positieve effecten is ook sprake van verslechtering van resultaten. De belangrijkste zijn Koningstein met een lager resultaat van € 1,20 miljoen, Minckelersweg (€ 0,41 miljoen), Raaks (€ 0,31 miljoen), Schalkstad fase 1 (€ 0,37 miljoen), Slachthuisterrein (€ 0,29 miljoen) en Poort van Boerhave met € 0,45 miljoen.

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 € 0,3 miljoen, Ripperda € 0,07 miljoen, Minckelersweg € 0,3 miljoen, Slachthuisterrein € 0,2 miljoen, Entree Oost/West € 0,1 miljoen, Schalkstad fase 1 € 1,0 miljoen, Poort van Boerhave € 0,5 miljoen en Koningstein (€ 1,1 miljoen). Voor de projecten Slachthuisterrein zijn nog andere oorzaken voor de verslechtering van het resultaat, namelijk extra kosten voor een brug. Dit wordt in de volgende paragrafen per project beschreven. Bij Ripperda verbetert het resultaat, ondanks de winstneming. Ook de resultaten van de grondexploitaties Noordkop, Laan van Decima en de Zwemmerslaan zijn verbeterd. De Fietsznfabriek is nieuw geopend met een positief resultaat.

Resultaat grondexploitaties (NCW) en ontwikkeling verliesvoorziening (negatief = opbrengst) x € 1.000,-	NCW 1 jan 2021	Verlies voorziening 1 jan 2021	Mutatie NCW 2021	NCW 31 dec 2021	Verlies voorziening 31 dec 2021	Mutatie verlies voorziening 2021
Centrum						
163 Raaks 3de fase	-777		314	-463		
Subtotaal	-777		314	-463		
Noord						
017 Ripperda	8	8	-120	-113		8
079 Deliterrein	-441		72	-369		
157 Badmintonpad	2.797	2.797	-5	2.793	2.793	5
Subtotaal	2.364	2.805	-53	2.311	2.793	12
Oost						
005 Waarderpolder Noordkop	1.868	1.868	-82	1.786	1.786	82
010 Waarderpolder Minckelersweg e.o.	-832		411	-421		
091 DSK	-5		5			
115 Waarderpolder Laan van Decima	-1.349		-1.189	-2.538		
142 Slachthuisterrein	-867		293	-574		
159 Scheepmakerskwartier fase 2	876	876	-876			876
167 Fietsznfabriek			-3.098	-3.098		
Subtotaal	-309	2.744	-4.536	-4.844	1.786	958
Schalkwijk						
036 Schalkwijk Europawijk-Zuid	-23		16	-7		
037,162 Schalkwijk Entree Oost en West	-337		69	-268		
042 Schalkwijk Aziëweg	7.395	7.395	165	7.560	7.560	-165
161 Schalkstad Florida,Andal,Nice	-797		371	-426		
164 Poort van Boerhave	-2.037		453	-1.584		
165 Zwemmerslaan	-963		-264	-1.227		
Subtotaal	3.238	7.395	810	4.047	7.560	-165
Zuid West						
166 Koningstein	-1.934		1.197	-737		
Subtotaal	-1.934		1.197	-737		
Totaal	2.582	12.945	-2.268	314	12.139	806

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. In december 2021 is er 1568 m² grond verkocht aan de Maus Gatsonidesweg. Hierdoor daalt de voorraad van circa 1,5 hectare in 2020 naar circa 1,35 hectare in 2021.

Boekwaarde

1-1-2021 : 5,93 miljoen

31-12-2021 : 5,64 miljoen

De boekwaarde is afgenomen. Er is in 2021 grond uitgegeven. Er zijn tevens kosten gemaakt voor het woonrijp maken.

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 1,79 miljoen tekort (1-1-2022)

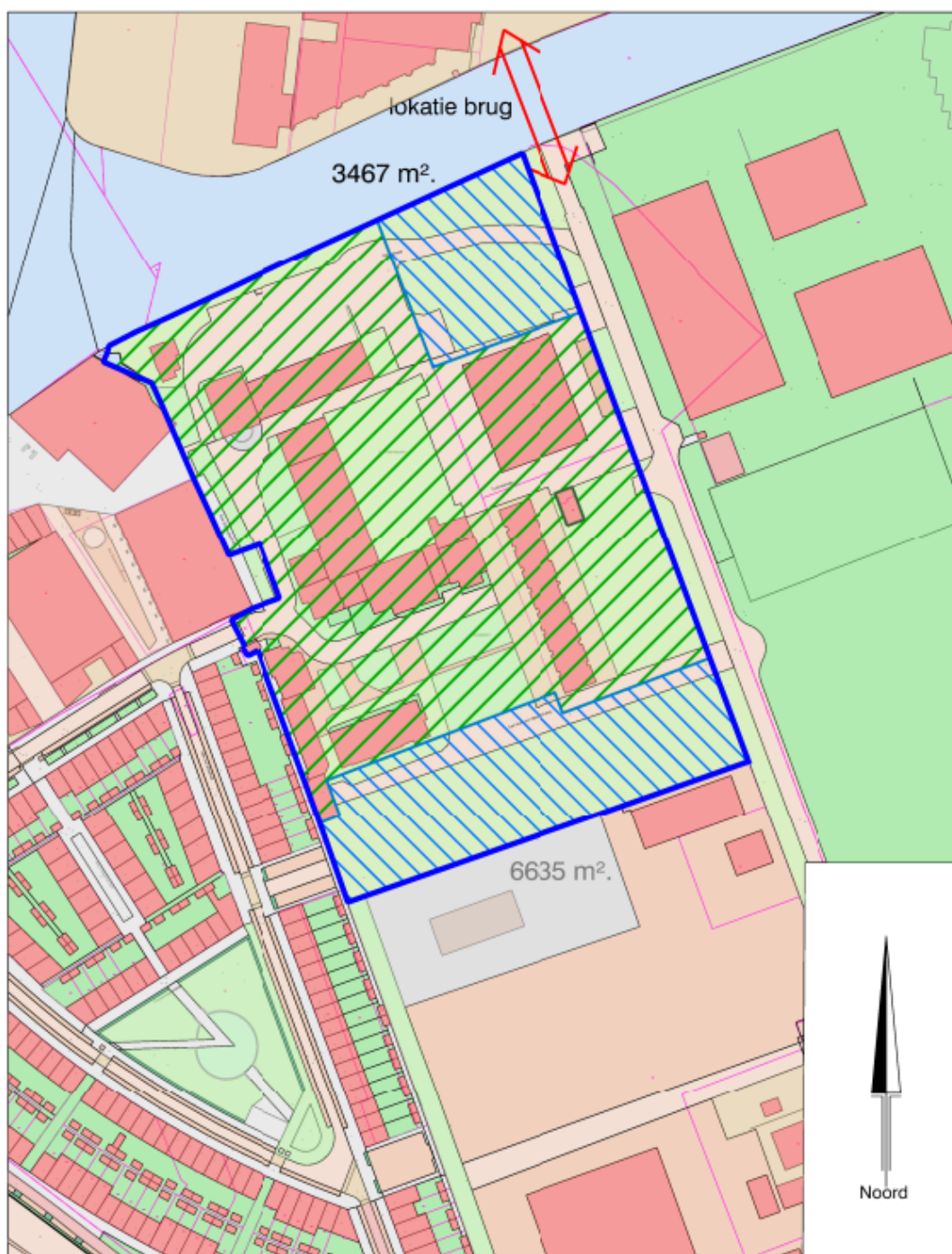
Eindwaarde : 1,86 miljoen tekort (31-12-2023)

Het geraamde resultaat op netto contante waarde is verslechterd door een jaar vertraging.

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

Zijlvest 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.

In 2021 is voor kavel B een taxatie uitgevoerd en is op enkele details na ambtelijk overeenstemming bereikt over de verkoop.

Voor kavel A zijn middels een addendum op de overeenkomst 2018 aanvullende afspraken gemaakt, welke in 2022 moeten leiden tot een koopovereenkomst. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen wordt in Q1 2022 aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Boekwaarde

1-1-2021 : 1,74 miljoen

31-12-2021 : 2,20 miljoen

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

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 0,42 miljoen opbrengst (1-1-2022)

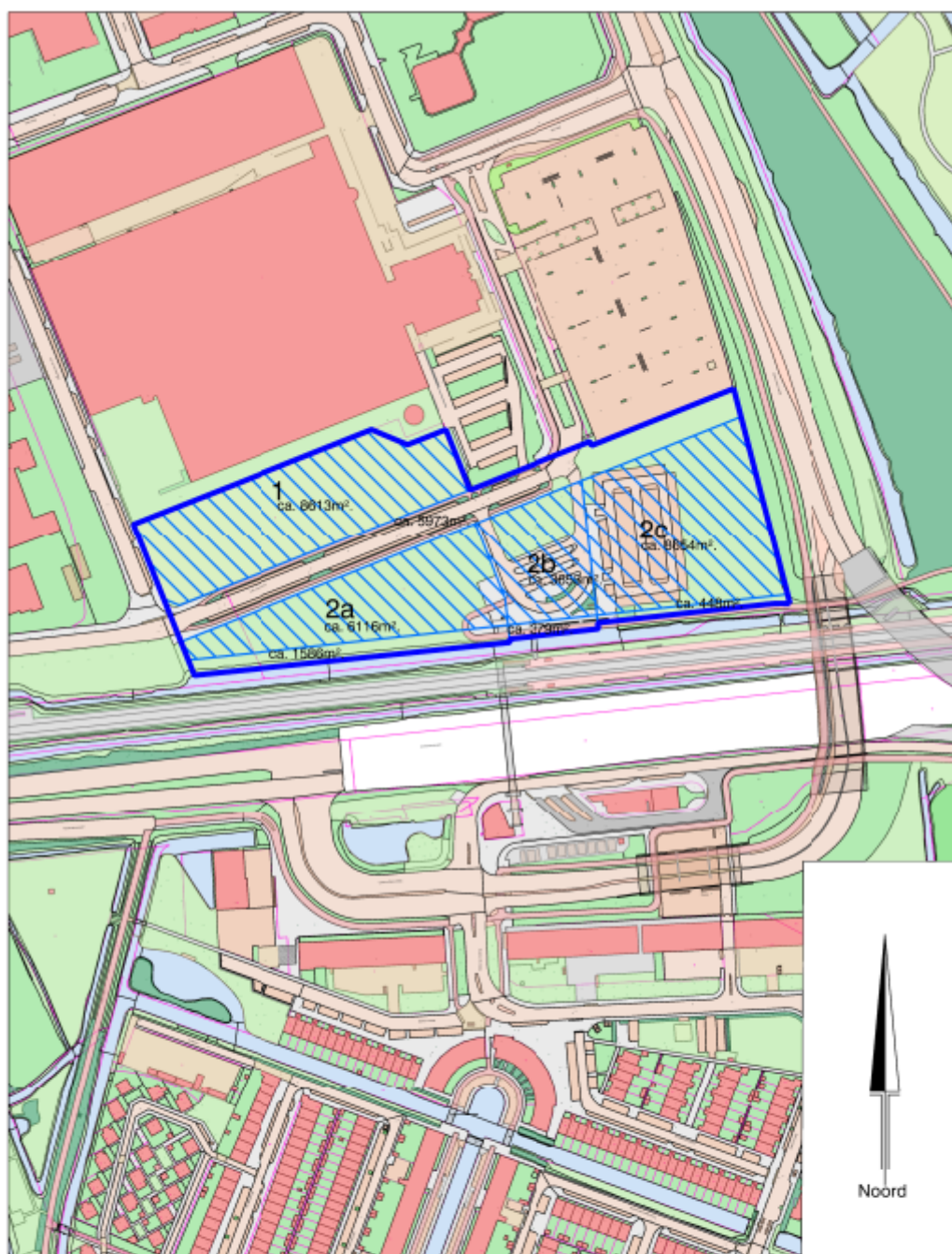
Eindwaarde : 0,44 miljoen opbrengst (31-12-2023)

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. 35425m².



Uitgeefbaar, ca. 27037m².



Reeds uitgegeven / optie



Openbare ruimte, ca. 8386m².



Schaal 1 : 3000

Datum 31-12-2016

Get. EW

Tekening nummer: 16544

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Cia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze locatie is gelegen bij station Spaarnwoude aan de noordzijde van het spoor en ten zuiden van de IKEA. Het gebied is op regionaal schaalniveau goed ontsloten. Het ligt op betrekkelijk kleine reisafstand van Amsterdam en luchthaven Schiphol. Het huidige bestemmingsplan laat diverse functies toe. Denk hierbij aan kantoren, hotels en bedrijvigheid. 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 vigerende 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. De locatie maakt tevens onderdeel uit van het gebied waarvoor de WBI-subsidie is toegekend. In 2022 wordt verder gewerkt aan de ontwikkelstrategie om uitvoering te kunnen gaan geven aan de ontwikkeling van het gebied.

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

1-1-2021 : 5,60 miljoen (er zijn meer kosten dan opbrengsten gemaakt)
31-12-2021 : 5,56 miljoen (er zijn meer kosten dan opbrengsten gemaakt)

De boekwaarde van deze grondexploitatie is met ruim € 0,04 miljoen afgenomen. Dit komt door het ontvangen van huurinkomsten in 2021. Pas na verkoop van gronden zal de boekwaarde afnemen.

Financieel resultaat

MPG 2021 : 1,35 miljoen opbrengst (1-1-2021)
MPG 2022 : 2,54 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 2,75 miljoen opbrengst (31-12-2025)

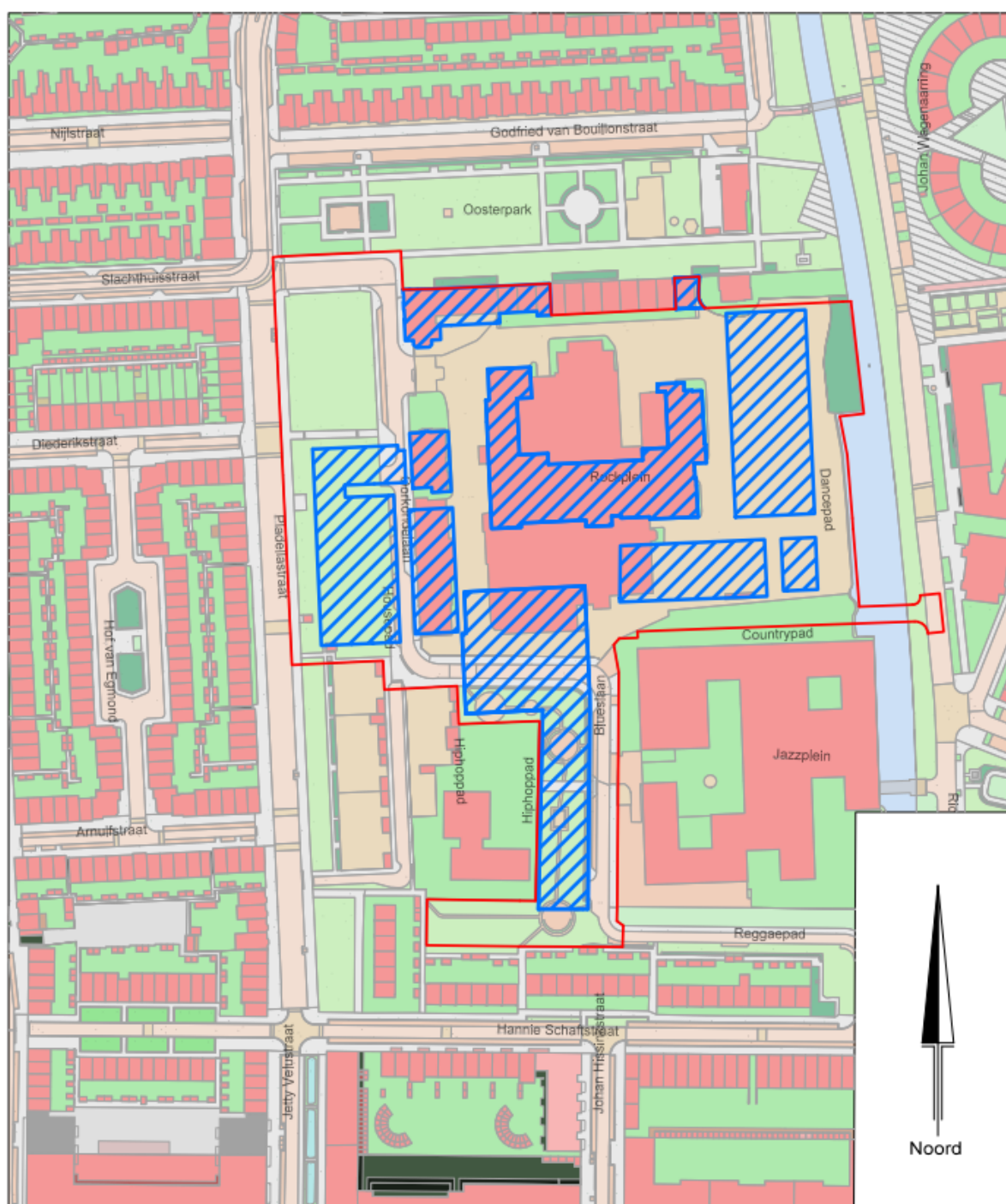
Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is toegenomen van € 1,35 miljoen naar € 2,54 miljoen, een stijging van € 1,19 miljoen. Dit heeft vooral te maken met de indexering van de opbrengsten (besparing circa € 254.000,-), meer huurinkomsten (€ 95.000,-) en het opnemen van een opbrengstenstijging (circa € 700.000,-).

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	

Slachthuisterrein



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:
Slachthuisterrein

- 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**

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

Postbus 511, 2003 PB Haarlem



Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het voormalig slachthuis is een ensemble van karakteristieke monumentale gebouwen waar vroeger vlees verwerkt werd. Het terrein is gelegen in de Slachthuisbuurt 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. Er zijn sloopwerken uitgevoerd en er is gestart met het bouwrijp maken. Een deel van de woningen is in aanbouw.

Boekwaarde

1-1-2021 : -5,13 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

31-12-2021 : -3,59 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

Verschilverklaring:

De boekwaarde is afgenomen omdat er voor € 1,4 miljoen aan kosten is gemaakt en er een tussentijdse winstuitname heeft plaatsgevonden van ca. € 0,19 miljoen.

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 0,57 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 0,61 miljoen opbrengst (31-12-2024)

Verschilverklaring:

Er zijn extra kosten voor een brug opgenomen en er is tussentijds winst genomen, waardoor resultaat is afgenomen.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

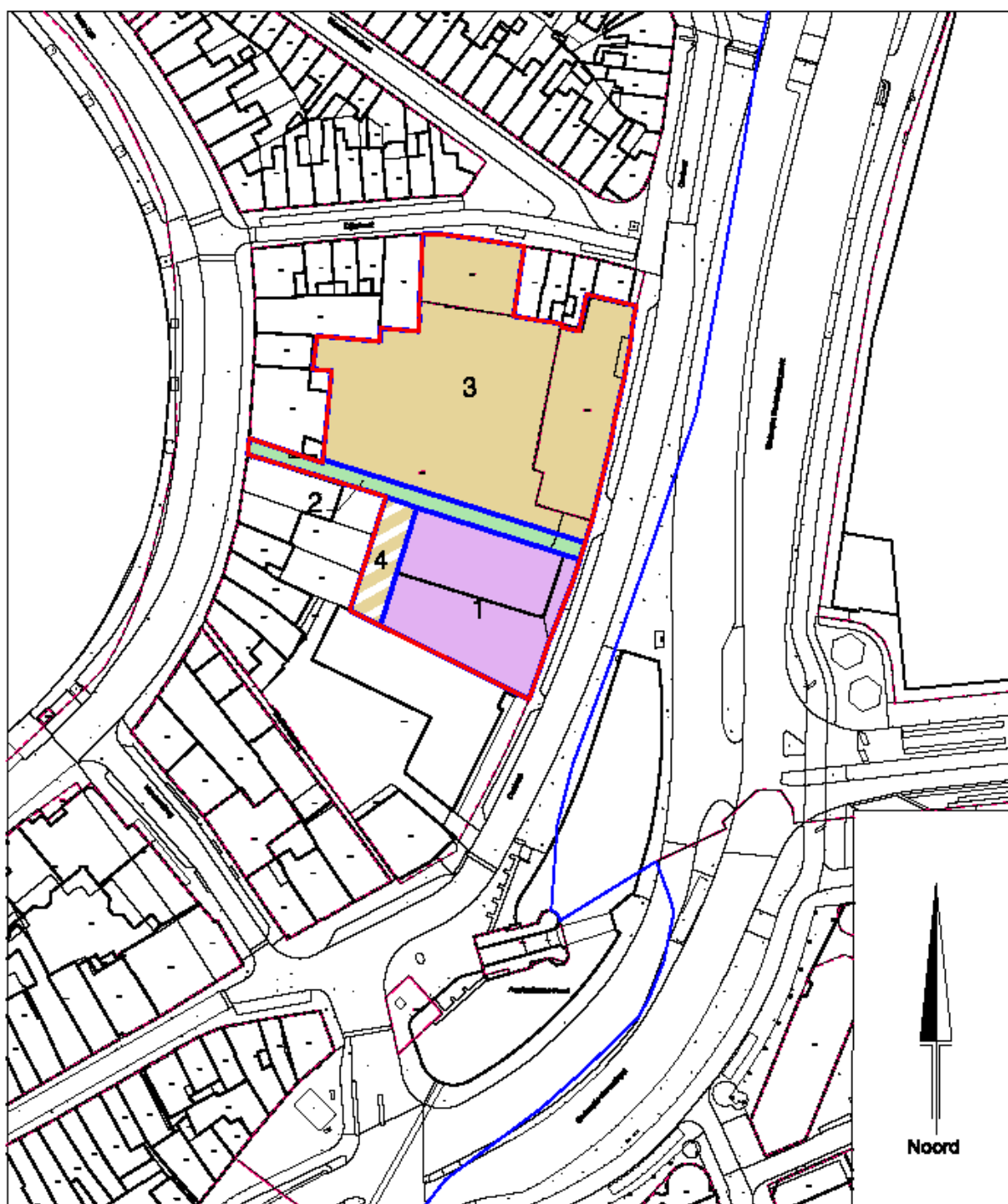
Creatieve bedrijvigheid : 1.500 m²

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



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

GREX Fietsznfabriek

- Plangrens ca. 3626m²
- 1 Drukkerij oo. ca. 884m²
- 2 Steeg ca. 227m²
- 3 Overig terrein ca. 2359m²
- 4 Overig terrein ca. 168m²

Kad. gem.: Hlm 01

Sectie: D

Schaal: 1 : 1000

Datum: 31-01-2022

Tek. nr.: 22010

Get.: EW



**Gemeente
Haarlem**

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem

• Postbus 511, 2003 PB Haarlem



• DIAG@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Deze grondexploitatie omvat het gebied van de voormalige Fietsznfabriek aan de Oostvest. De herontwikkeling van het pand Oostvest 54-56 maakt ook onderdeel uit van het project.

Status

Het terrein en gebouw zijn in eigendom van de gemeente Haarlem. Voor de herontwikkeling wordt een verkoopprocedure gestart. De voorbereidingen hiervoor bevinden zich in het laatste stadium. Via de procedure wordt een ontwikkelende partij gezocht die binnen de kaders en eisen van de gemeente de herontwikkeling ter hand neemt. Dit moet leiden tot een koopovereenkomst en herontwikkeling van de betrokken kavels / gebouwen.

Boekwaarde

1-1-2021 : n.v.t.

31-12-2021 : 0,69 miljoen

De boekwaarde is toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door de gemaakte plankosten en activering van kosten (inbrengwaarde).

Financieel resultaat

MPG 2020 : nvt

MPG 2021 : 3,10 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 3,29 miljoen opbrengst (31-12-2024)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Herontwikkeling van het voormalige Fietsznfabriek-terrein.

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. In 2021 zijn er kosten opgenomen voor het bouwrijp maken.

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

1-1-2021	: -0,08 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)
31-12-2021	: -0,05 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

Verschilverklaring:

Er zijn kosten voor bouwrijp maken opgenomen. Verder zijn er geen opbrengsten gerealiseerd.

Financieel resultaat

MPG 2021	: 0,02 miljoen opbrengst (1-1-2021)
MPG 2022	: 0,07 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 0,06 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:

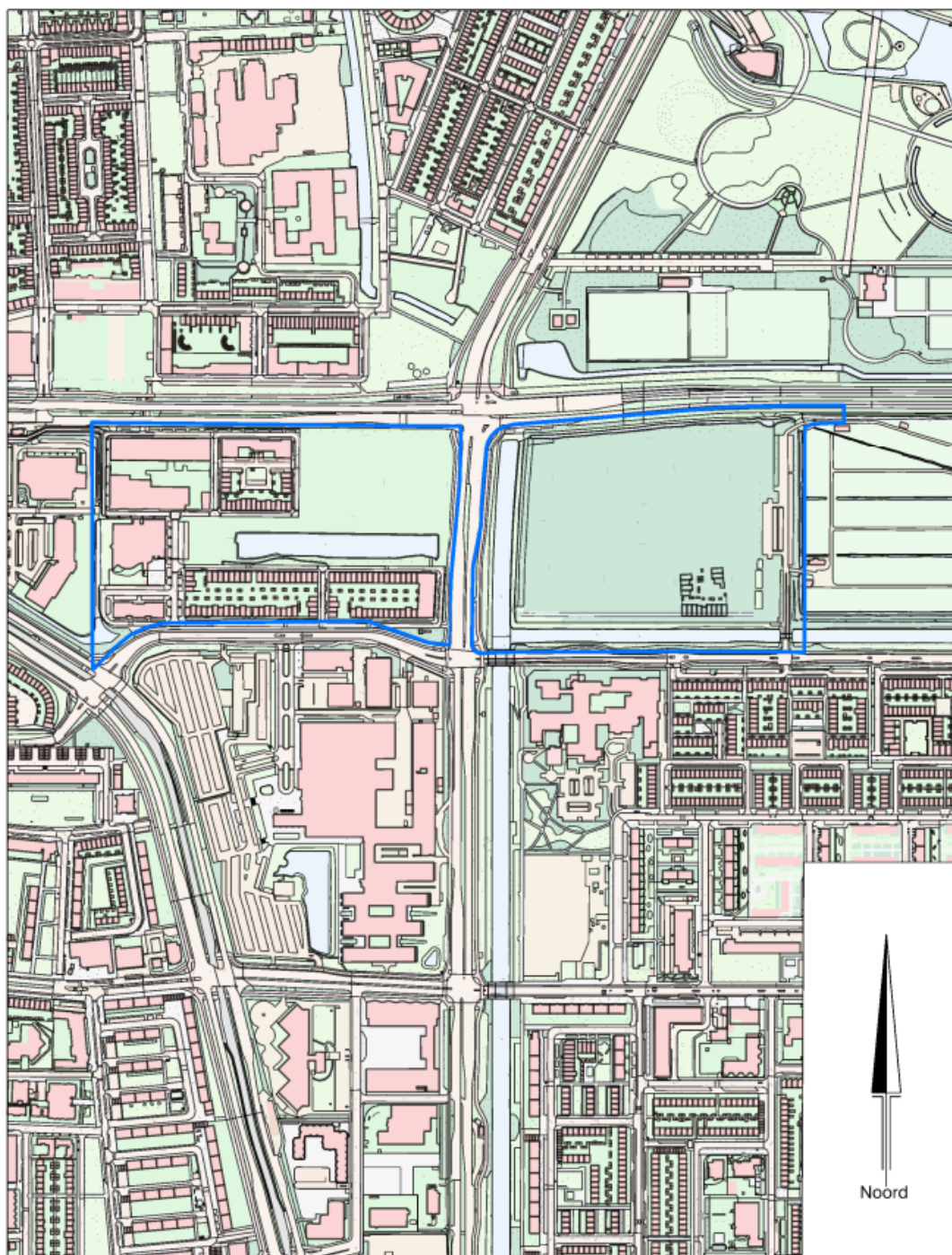
Herprofilering Laan van Angers
Aanleg 3 langzaam verkeersroutes door de wijk
Herinrichting openbare ruimte rond vastgoedprojecten
Bijdrage aan Engelandlaan, inrichting 30 km-gebied

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 IJlandpark	Vorbereidingsfase		2016 380400
B&W nota vaststellen DO openbare ruimte IJlandpark			

Entree



Data Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:

Entree



Exploitatiegebied
opp= +/- 185.000 m²



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 6000

Datum 23-02-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18038

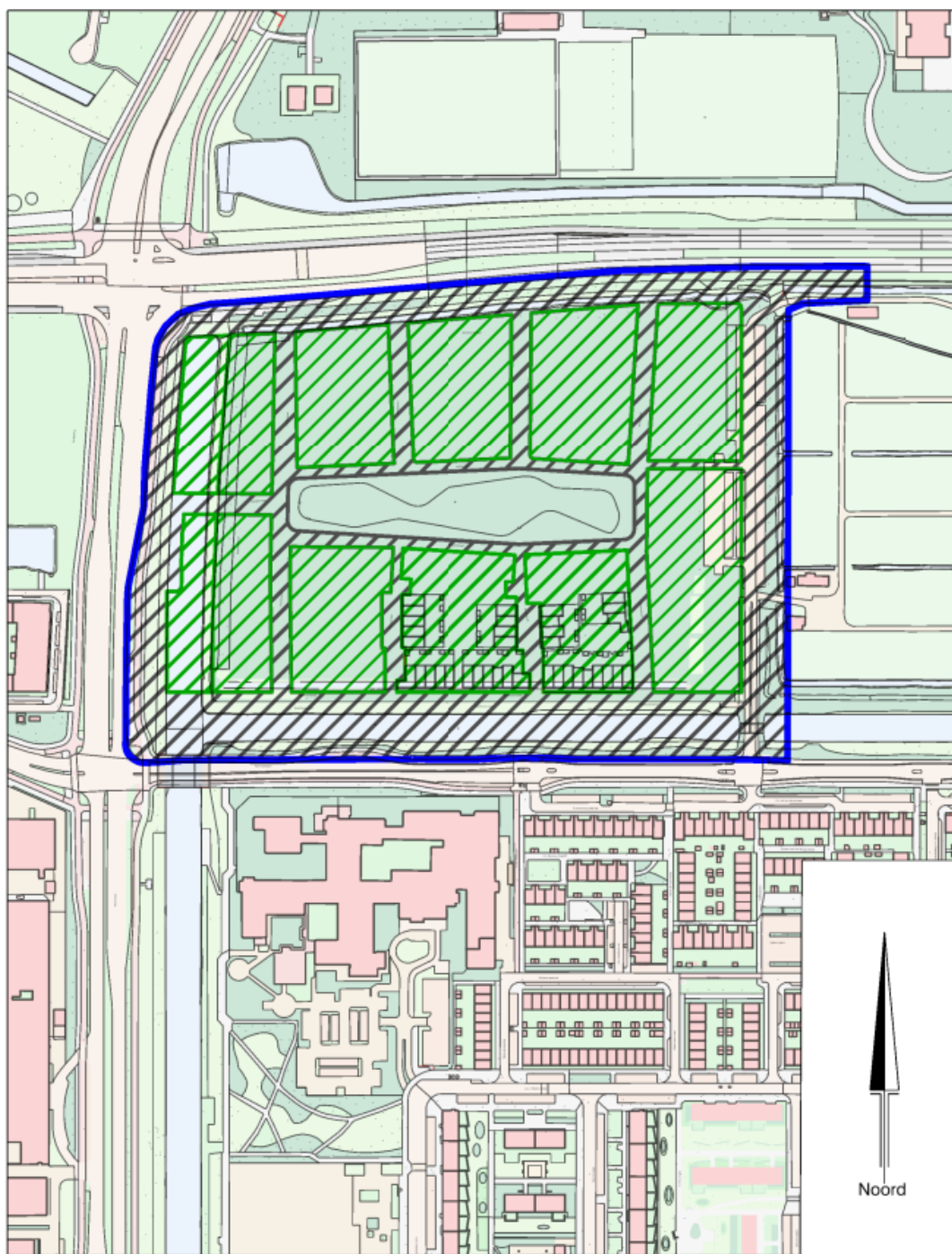
Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*

 Dia@haarlem.nl



Data Informatie en Analyse

Grondexploitatie:
Entree Oost



Exploitatiegebied.
ca. 93855 m².



Reeds uitgegeven
ca. 46227 m².



Openbare ruimte is/wordt uitgegeven
ca. 40824 m²



Water, ca. 6804 m².



**Gemeente
Haarlem**

Schaal 1 : 3000

Datum 09-03-2018

Get. EW

Tekening nummer: 18064

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem

*

Postbus 511, 2003 PB Haarlem

*



Dia@haarlem.nl

Ruimtelijke analyse

Het project 023 / De Entree 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 gereed. In de Oostfase zijn inmiddels diverse deelprojecten opgeleverd en er moet 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

1-1-2021 : -3,97 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

31-12-2021 : -3,57 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

Financieel resultaat West

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

MPG 2022 : 3,54 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 3,69 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Verschilverklaring:

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

OOST

Boekwaarde Oost

1-1-2021 : 3,12 miljoen

31-12-2021 : 3,22 miljoen

Financieel resultaat Oost

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

MPG 2022 : 3,27 miljoen tekort (1-1-2022)

Eindwaarde : 3,41 miljoen tekort (31-12-2023)

Verschillenverklaring:

Er zijn kosten omtrent bouw- en woonrijp maken opgenomen.

Risico's

Er loopt een juridisch conflict over de sociale woningbouw.

Financieel resultaat totaal

MPG 2021 : 0,34 miljoen opbrengst (1-1-2021)

MPG 2022 : 0,27 miljoen opbrengst (1-1-2022)

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

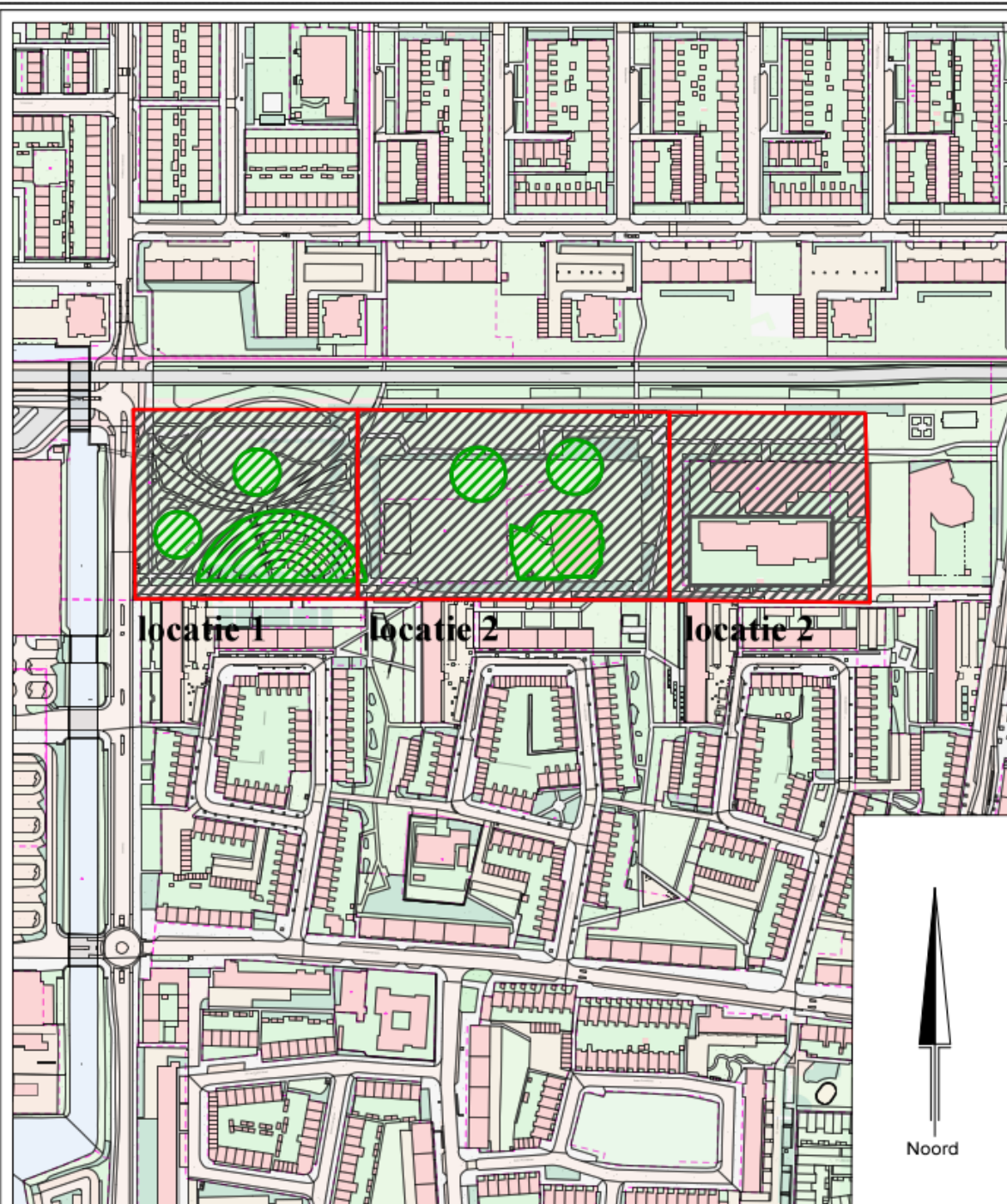
- O1 : 56 woningen (gereed)
- O2 : 47 woningen (gereed)
- O3 : 47 woningen (gereed)
- O4 : 49 woningen (gereed)
- O5 : 49 woningen (in voorbereiding)
- O6 : 45 woningen (in aanbouw)
- O7 : 23 woningen (gereed)
- O8 : 26 woningen (gereed)
- O9 : 22 woningen (gereed)
- O10 : 38 woningen (in uitvoering)

Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

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

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Schipholweg e.o.: deelplan Noordstrook Schalkwijk, Topsport- en evenementenhal		CB	1999 221340
Startnotitie en eerste aanpak Noordstrook Schalkwijk	Vorbereidingsfase	CB	2000 186141
Grondexploitaties/voorbereidingskredieten Schalkwijk 2000+	Definitie- en voorbereidingsfase	105/2001	2001 189654
Uitvoeringskrediet bouwrijp maken westelijk 023 Haarlem	Realisatiefase	176/2004	2004 218308
Projectopdracht initiatieffase twee nieuwe VMBO-scholen	Initiatieffase	243/2004	2004 218472
Masterplan 023 Haarlem definitief	Ontwerpfase	196/2005	2005 240104
Vaststellen Voorlopig Ontwerp en kredietaanvraag herinrichting Nol Houtkamp sportcomplex	Ontwerpfase	168/2006	2006 245624
Koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelmaatschappij 023 Haarlem C.V.		242/2007	2007 227049
Vaststelling bestemmingsplan "Haarlem 023"		2009 /186957	2009 186957
Uitvoeringskrediet 2010-2012 project 023 Haarlem		2010/ 380596	2010 380596
Aanvullende koopovereenkomst Entree			2014 93972

Aanvullende koopovereenkomst Entree		2014 93972
Masterplan Entree Oost	Ontwerpfase	2015/61034
Bestemmingsplan Entree Oost		2015/457478
Allonge op 'Aanvullende afspraken over koopovereenkomst Entree'		2016/ 49548
Grondverkoop Entree Oost aan OC 023		2016/ 46482
Vaststellen DO openbare ruimte fase 1 Entree Oost		2016/ 340606



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

Exploitatiegebied:
Aziëweg

- Exploitatiegebied ca. 48548m².
- 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**

Zijlvest 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 bouw van de laatste twee woontorens 'Bossa' en 'Nova' is op 20 april 2021 gestart. Na afronding van de bouw zal fase 2 van het park worden aangelegd.

Boekwaarde

1-1-2021 : 5,76 miljoen

31-12-2021 : 5,77 miljoen

Verschilverklaring:

In 2021 is er rijksvergoeding ontvangen.

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 7,56 miljoen tekort (1-1-2022)

Eindwaarde : 7,87 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).

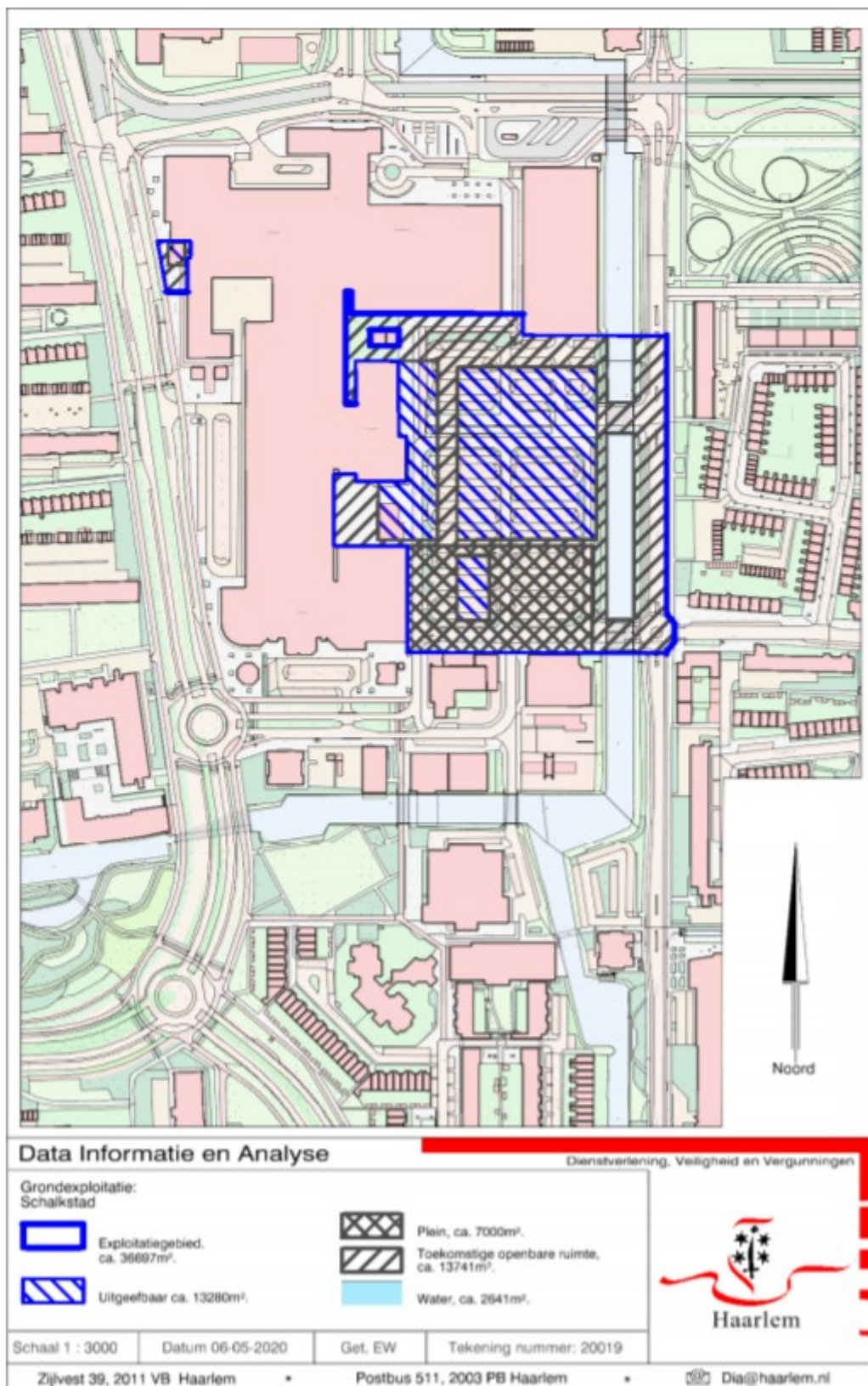
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

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 is 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 appartementen en zorgwoningen, winkels, horeca, een parkeergarage en de inrichting van de openbare ruimte. De bouw is afgerond op de markthal na. De levering en start bouw van de markthal wordt in 2022 verwacht, evenals de verkoop van de commerciële ruimte en de verdere inrichting van de openbare ruimte. Dan kan de grondexploitatie eind 2022 afgesloten worden.

Boekwaarde

1-1-2021 : -/- 3,01 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)
31-12-2022 : -/- 1,89 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

De daling van de boekwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de tussentijdse winstneming van € 0,97 miljoen. En er zijn meer kosten gemaakt dan opbrengsten.

Financieel resultaat

MPG 2021 : 0,80 miljoen opbrengst (1-1-2021)
MPG 2022 : 0,43 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 0,43 miljoen opbrengst (31-12-2022)

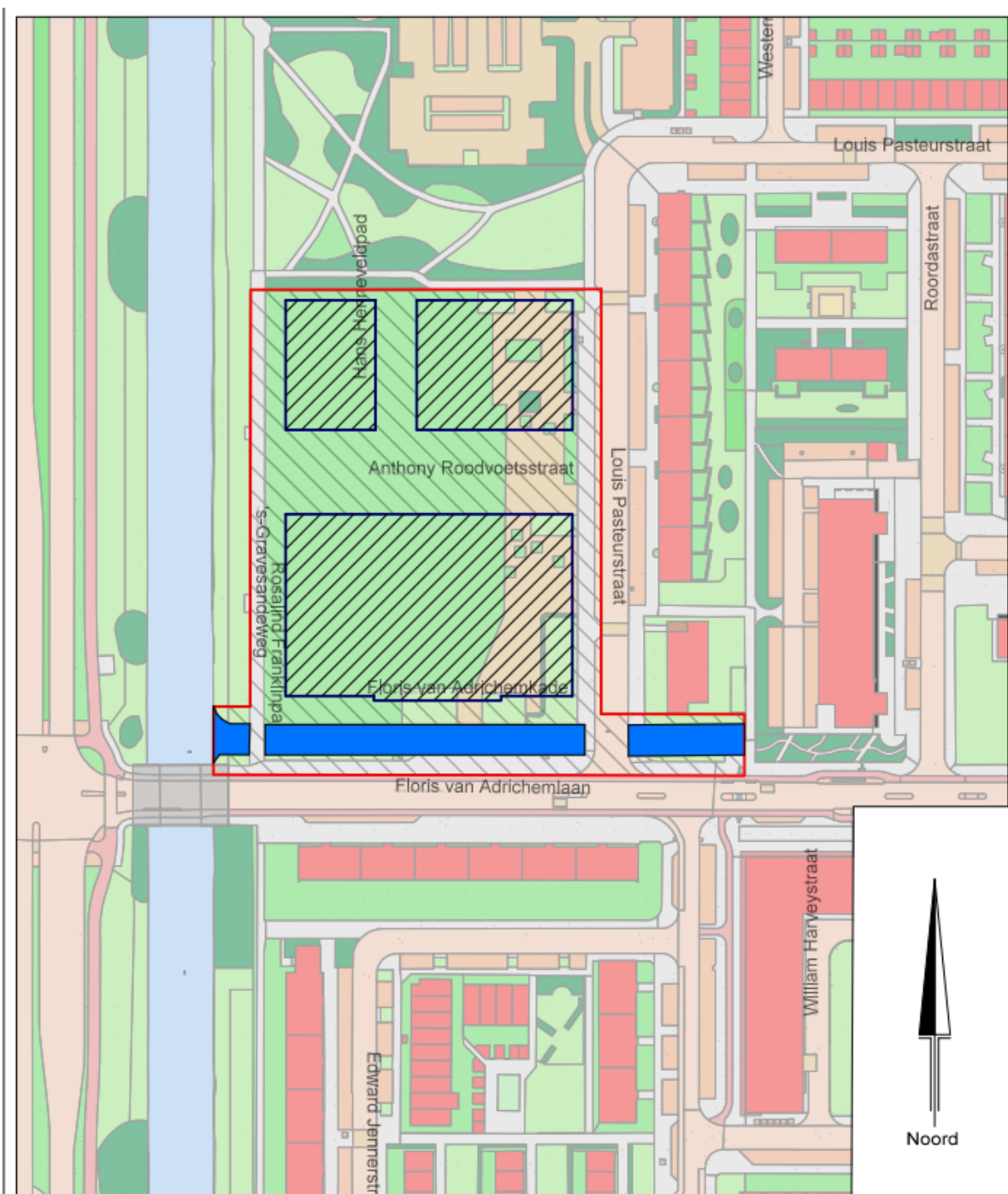
Het geraamde resultaat van de grondexploitatie is afgenomen met circa € 0,37 miljoen als gevolg van de tussentijdse winst.

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

155 woningen (waarvan circa 66 zorgeenheden), 2 supermarkten, detailhandel, een parkeergarage voor 600 plaatsen, horeca, een bioscoop, herinrichting buitenruimte en een 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. Juni 2021 is de bouw gestart.

Boekwaarde

1-1-2021 : 0,32 miljoen

31-12-2021 : 4,67 miljoen

Verschilverklaring:

Er heeft een gronduitgifte plaatsgevonden. En er hebben tevens bouw en woonrijp activiteiten plaatsgevonden.

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 1,58 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 1,65 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

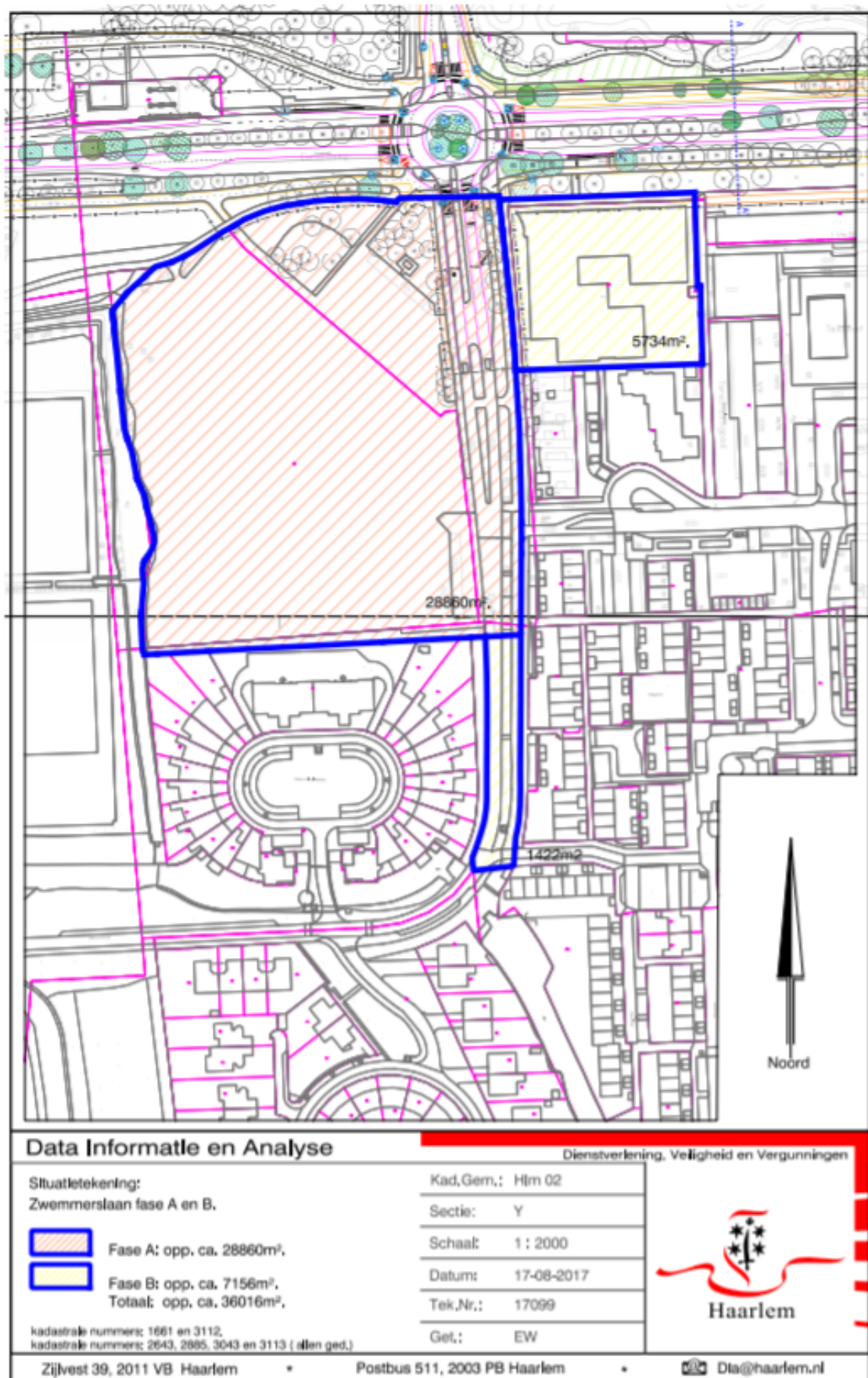
- Kleinschalige bedrijvigheid
- 150 woningen, waarvan 16 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap.

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



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. De visie is aangepast in relatie met het project Molenwijk Noord en daarom nog niet vastgesteld. Dit jaar zal de visie naar de raad gebracht worden en kan de grondexploitatie aangepast worden. Ook is gewerkt aan het bestemmingsplan en zijn voorbereidingen getroffen voor de grondverkoop.

Boekwaarde

1-1-2021 : 0,40 miljoen (kosten)

31-12-2021 : 0,52 miljoen (kosten)

In 2021 zijn voornamelijk plankosten gemaakt voor het aanpassen van de visie, het bestemmingsplan en de voorbereiding van de verkoop van de grond. Dat verklaart de toename van de boekwaarde.

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 1,23 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 1,30 miljoen opbrengst (31-12-2024)

Het resultaat is toegenomen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere opbrengst door indexatie (ca. € 248.000,-) en het opnemen van een opbrengstenstijging (ca. € 169.000,-).

Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

Circa 140 woningen waarvan een groot deel in zelfbouw.

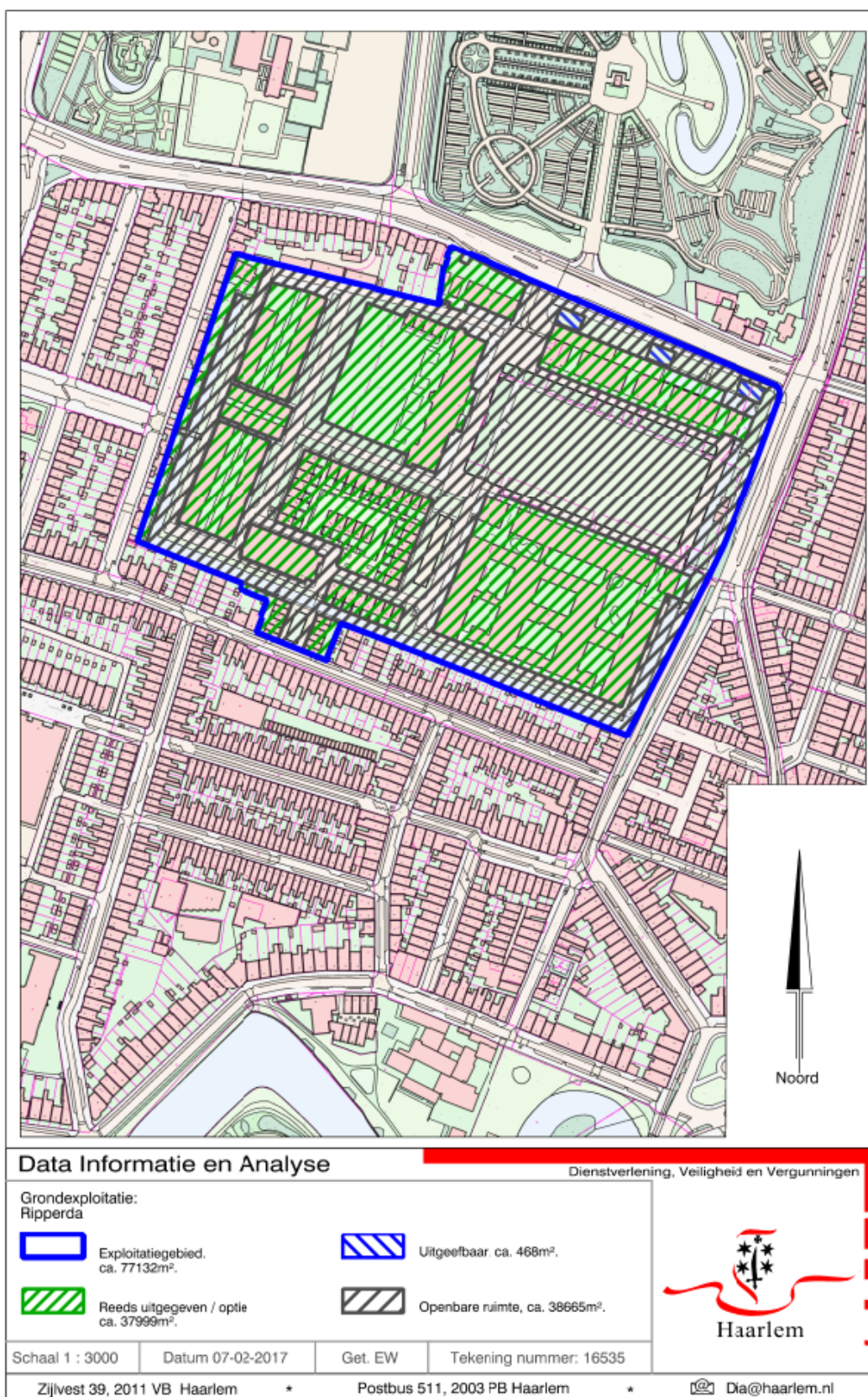
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

Het project past binnen de doelstelling van het gebiedsprogramma Schalkwijk.

Overzicht besluitvorming	Projectfase	Besluit	BIS nr.
Ontwikkeling toekomstwijk Zwemmerslaan	Initiatieffase		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.

Voor de ontwikkeling van het laatste plandeel A (A-blokken) van de van de Ripperda heeft de ontwikkelaar Slokker de gemeente een programmatische wijziging voorgesteld. De ontwikkelaar wil ipv 6 grondgebonden dure koopwoningen 24 middeldure huurappartementen realiseren.

De plannen zijn gereed en in 2021 zou kunnen worden aangevangen met de bouw. De bouw start in 2022. De vergunning is aangevraagd.

Boekwaarde

01-01-2021 : 0,41 miljoen

31-12-2021 : 0,50 miljoen

De boekwaarde is gestegen. Er is tussentijds winst genomen en er zijn enkele kosten geweest voor bodemsanering.

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 0,11 miljoen opbrengst(1-1-2022)

Eindwaarde : 0,11 miljoen opbrengst (31-12-2022)

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 Voorbereidingskrediet parkeergarage	Initiatief	251/2001	2003 216149
Reconstructie Kleverlaan/Schoterweg	Realisatie	110/2003	2004 217994

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

Deliterrein



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 bouw van fase 1 was in 2020 gestart. Op 28 juni 2021 zijn er 34 woningen (fase 1 opgeleverd).

In fase 2 komen er nog 108 nieuwe woningen. In 2021 is ontwikkelaar AM gestart met het maken van een stedenbouwkundig plan. Ook treft AM voorbereidingen voor een nieuwe bestemmingsplan. Het streven is om een nieuw bestemmingsplan in 2022 bij de nieuwe gemeenteraad vast te stellen.

Boekwaarde

1-1-2021 : 0,08 miljoen

31-12-2021 : 0,14 miljoen

De boekwaarde is mede door tijdelijk beheer toegenomen.

Financieel resultaat

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

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

MPG 2022 : 0,37 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 0,38 miljoen opbrengst (31-12-2023)

Het verwachte eindresultaat is gewijzigd door een tussentijdse winstneming van 0,04 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 ontwerpfase project Deliterrein	Ontwerpfase	219/2004	2004 218475
Kredietaanvraag Deliterrein	Realisatiefase	104/2005	2005 240226
Vaststelling SpvE	Ontwerpfase		2007 166082
Aankoop Transvaalstraat 5 t/m 13	Realisatiefase		2009 44726
Krediet aankoop Transvaalstraat 3	Realisatiefase	038/2009	2009 43535
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

Exploitatatiegebied Badmintonpad

- Exploitatatiegebied 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 Duinwijkhal 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 bowlingscentrum en Prison Island. In 2022 wordt de omgevingsvergunning voor het bouwkundig gedeelte verwacht.

Boekwaarde

1-1-2021 : 3,12 miljoen

31-12-2021 : 3,17 miljoen

De boekwaarde is gestegen door de kosten gerelateerd aan de verkoop van het laatste kavel. In 2021 zijn geen opbrengsten gegenereerd.

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 2,79 miljoen tekort (1-1-2022)

Eindwaarde : 2,91 miljoen tekort (31-12-2023)

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 m² BVO (gerealiseerd)

Multi functionele sporthal ca. 2.522 m² BVO (gerealiseerd)

Bowling/Prison Island/aanhorige horeca ca. 2.800 m² BVO

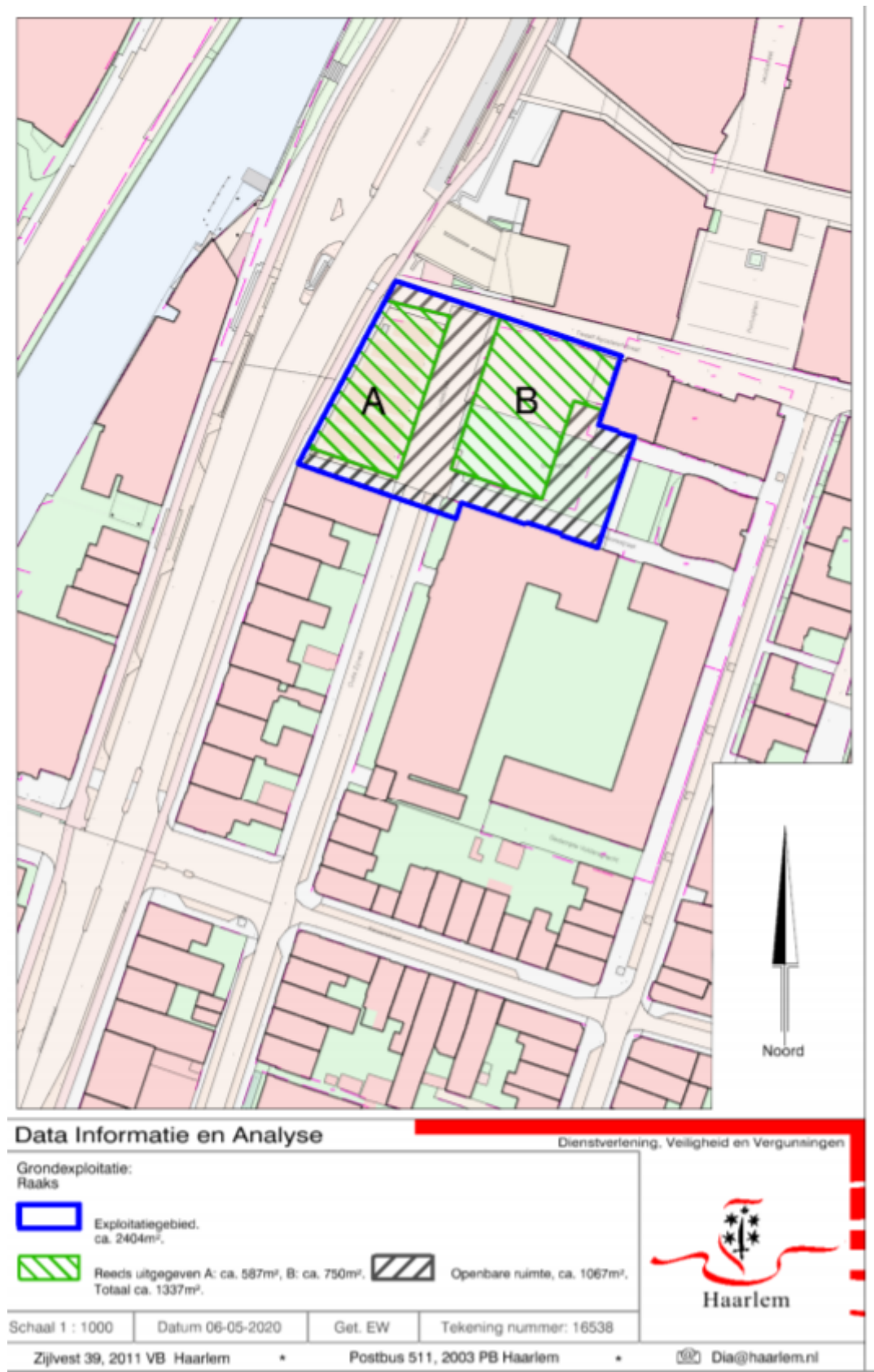
Bijdrage aan stedelijke programma's / beleid

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



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. Vanaf begin februari 2022 zijn de eerste woningen opgeleverd aan de nieuwe bewoners. De laatste woningen worden in maart opgeleverd. Op 10 maart 2022 is de openbare fietsenstalling en het openbaar gebied aan de gemeente Haarlem opgeleverd.

Boekwaarde

1-1-2021 : 1,26 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

31-12-2021 : 0,77 miljoen (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd)

De boekwaarde is afgenomen. Er zijn kosten teruggeboekt op het bouwrijp maken. Conform de regels van de BBV is een tussentijdse winstneming gedaan.

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 0,46 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 0,47 miljoen opbrengst (31-12-2022)

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

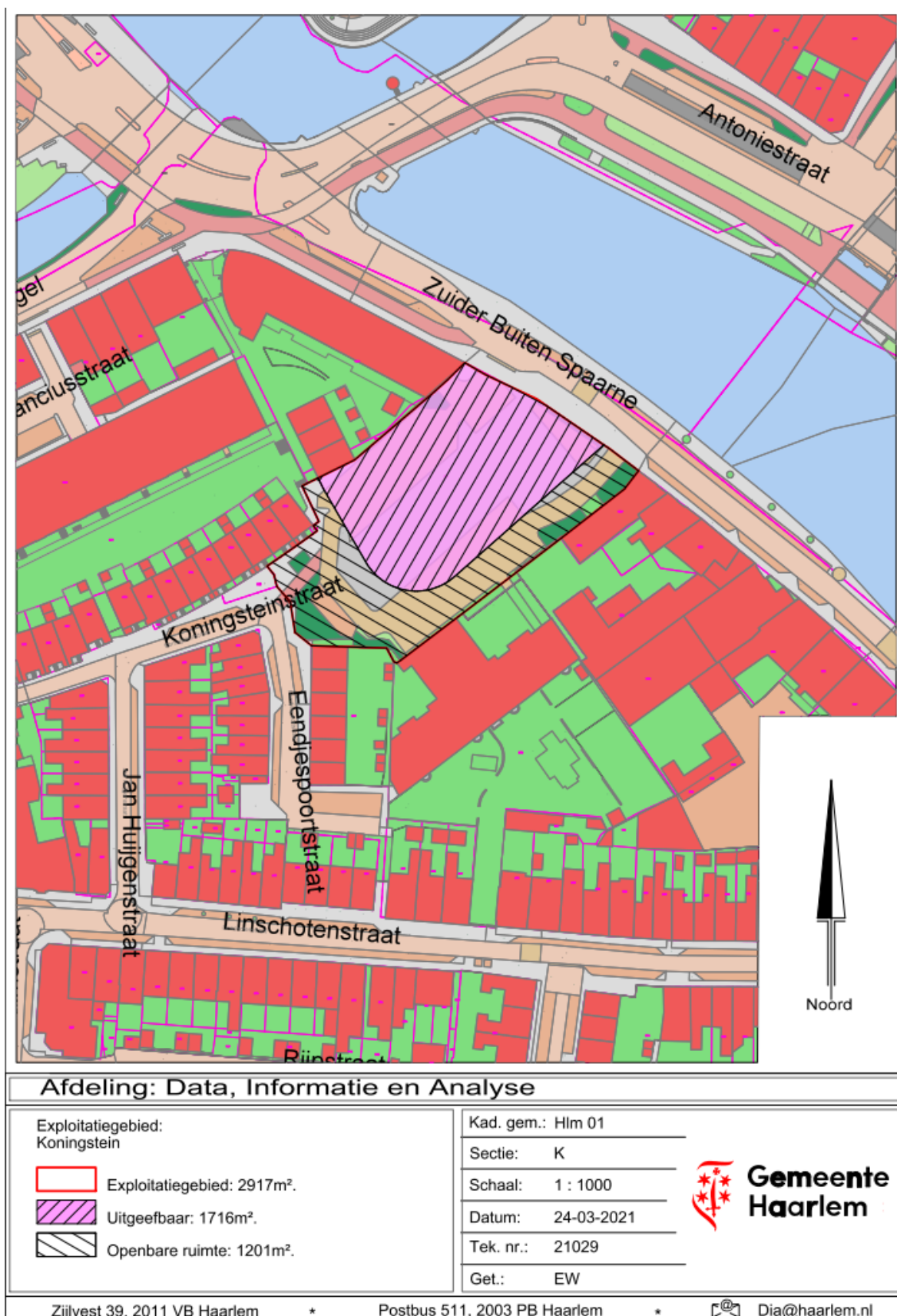
Kwantitatief resultaat aan het einde van het project

- Circa 30 woningen
- Een in pandige 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)



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. De planning was dat de bouw in 2021 startte. De bouw is uiteindelijk gestart in februari 2022.

Boekwaarde

1-1-2021 : 0,90 miljoen

31-12-2021 : 1,19 miljoen

Verschilverklaring:

Uitgifte van de grond heeft plaatsgevonden en er heeft tussentijdse winstneming plaatsgevonden.

Financieel resultaat

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

MPG 2022 : 0,74 miljoen opbrengst (1-1-2022)

Eindwaarde : 0,78 miljoen opbrengst (31-12-2024)

Verschilverklaring:

Het resultaat is gedaald door extra plankosten en de tussentijdse winstneming.

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.
- **Weerstandsvormogen:** het deel van de Reserve grondexploitaties dat nodig is om toekomstige risico's van de operationele grondexploitaties te kunnen opvangen. Het weerstandsvormogen 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