

MeerjarenProgramma Vastgoed 2006 - 2009

Gemeente Delft
Vakteam Vastgoed
Postbus 63
2600 AB DELFT

Delft, 24 mei 2006

Registratienummer 20074591

Colofon MeerjarenProgramma Vastgoed 2006 -2009

Uitgave : Gemeente Delft
Druk : Den Haag Print, Den Haag
Informatie : Gemeente Delft,
vakteam Vastgoed
Postbus 63
2600 AB DELFT
015-2602960

Inhoud

Deel 1; Productverantwoording

1.	MeerjarenProgramma Vastgoed; methodiek en instrumenten	1
1.1	Positie van het MPV	1
1.2	Beleidsinstrumenten en -kaders	2
2.	Erfpachtbedrijf	3
2.1	Activiteiten Erfpachtbedrijf	3
2.2	Schematische samenvatting	4
3.	Grondbedrijf	5
3.1	Activiteiten Grondbedrijf	5
3.2	Verloop algemene reserve	7
3.3	Risico's	10
3.4	Schematische samenvatting	11
4.	Vastgoedbedrijf	13

Deel 2; Exploitaties en activiteiten

5.	Grondbedrijf; actieve exploitaties en activiteiten	15
5.1	Grondexploitaties	15
5.1.1	Cyclotronweg	16
5.1.2	Delftechpark	18
5.1.3	Delft Gelatin	20
5.1.4	Harnaschpolder Delft Woongebieden	23
5.1.5	Ikea	25
5.1.6	Mijnbouwstraat/Maerten Trompstraat	27
5.1.7	Paardenmarkt	29
5.1.8	Pootstraat	31
5.1.9	Tanthof	33
5.1.10	Van Foreestweg – Vermeertoren	35
5.1.11	Zuidpoortgebied	37
5.2	Samenwerkingsverbanden	39
5.2.1	Harnaschpolder Bedrijvenschap	39
5.2.2	Station Zuid – GEM	39
5.2.3	Technopolis	39
5.3	Private ontwikkeling	43
5.3.1	Ceram Boeroe	43

6.	Grondbedrijf; in voorbereiding.....	44
6.1	Grondexploitaties	44
6.1.1	Brahmslaan 40-42	44
6.1.2	Gasthuisplaats - Koornmarkt 10	44
6.1.3	Händellaan	44
6.1.4	Nieuwelaan 178, CWI	45
6.1.5	Scheepmakerij/Vliegenthart.....	45
6.1.6	Sporthal Buitenhof e.o.	46
6.1.7	Vulcanusweg, de Boer	46
6.1.8	ZUPO fase II, herontwikkeling voormalig Brouwerpand c.a.....	46
7.	Exploitaties en activiteiten niet ten laste van het Grondbedrijf	48
7.1	Grondexploitaties	48
7.1.1	Brandweerkazerne plus kantoren	49
7.1.2	Die Delfgaauwse Weye/Oostblok II - Staalweg	51
7.1.3	Doelengebied 2a en 2b	53
7.1.4	GGZ Delfland	55
7.1.5	Koepoort.....	55
7.1.6	Oude IJsbahn 72	55
7.2	Samenwerkingsverbanden	55
7.2.1	Poptahof.....	55
7.3	Niet in exploitatie.....	56
7.3.1	Binnenstad Ontwikkeling	56
8.	Grondbedrijf; overige activiteiten	57
8.1	Cubalaan 1	57
8.2	Deko/Nijverheidsstraat	57
8.3	Delftse Hout, camping	57
8.4	Kanaalweg 3b (en nabijgelegen grond)	57
8.5	Marokkaanse vereniging	57
8.6	Het Nieuwe kantoor	57
8.7	Reinier de Graaf Ziekenhuis/ecologische zone	58
8.8	Röntgenweg 1	58
8.9	Verwerving Spoorzone	58
9.	Afgesloten plannen.....	59
9.1	Aart van der Leeuwlaan.....	59
9.2	Oostsingel - De laatste eer	59
9.3	Paulus Mavo.....	59
9.4	VDD-terrein.....	59
	Bijlagen	60
	Bijlage 1 Begrippenkader.....	60
	Bijlage 2 Tabel mutaties reserves Grondbedrijf, Vastgoedbedrijf en Erfpachtbedrijf.....	63
	Bijlage 3 Schematische weergave verloop Reserves en Voorzieningen	

Deel 1: Productverantwoording

1. MeerjarenProgramma Vastgoed; methodiek en instrumenten

Het Grondbedrijf is in essentie gericht op de productie en levering van bouwrijpe grond als ondersteuning van de ruimtelijke doelen. Het kan als het ware worden beschouwd als een productieafdeling binnen een gemeente. Het draagt zorg voor bedrijfseconomische optimalisatie bij het ontwikkelen van plannen en het gemeentebestuur wordt geadviseerd over de financieel economische gevolgen van de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Het grondgebruik wordt op zodanige wijze gehandhaafd, dan wel worden gewenste veranderingen in gang gezet, dat dit past binnen de doelstellingen die de gemeente geformuleerd heeft in het kader van de ruimtelijke ordening. Wanneer de gemeente dit voor haar eigen rekening en risico ontwikkelt is er sprake van actief grondbeleid. Het gemeentebestuur formuleert de na te streven productiedoelen, het vakteam Vastgoed operationaliseert deze doelen, samen met andere vakteams, naar projecten (actief of passief grondbeleid). Het Grondbedrijf heeft als taak om voor het actieve deel voldoende grond beschikbaar te hebben, dat het benodigde grondbeleidsinstrumentarium voorhanden is en dat er verantwoord wordt omgegaan met de risico's die samenhangen met het exploiteren van gronden.

De ambtelijke verantwoordelijkheid voor het Grondbedrijf ligt bij het vakteam Vastgoed. Dit vakteam is belast met de feitelijke exploitatieberekening en de financiële advisering bij activiteiten. Het vakteam doet dat overigens niet alleen voor projecten binnen het Grondbedrijf. Men is tevens budgetbeheerder voor andere functies dan het Grondbedrijf én vervult op aanvraag de rol van (financiële) dienstverlener/adviseur voor andere budgethouders.

Ook het Erfpachtbedrijf wordt beheerd door vakteam Vastgoed. Hierin wordt de portefeuille aan erfpachtgronden administratief en juridisch bewaakt. Het Erfpachtbedrijf heeft een relatief geringe dynamiek vergeleken met het Grondbedrijf en kent daarmee slechts betrekkelijk beperkte en overzichtelijke risico's.

Het MeerjarenProgramma Vastgoed (in het kort: MPV) is een weergave van de financiële stand van zaken en geeft een meerjarige doorkijk op de ontwikkeling van de reserves en voorzieningen, zowel van het Grondbedrijf als van het Erfpachtbedrijf.

Het vakteam Vastgoed heeft daarnaast ook de taak om de eigenaarsrol voor bijna al het gemeentelijke vastgoed te vervullen. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen om dit vastgoed cijfermatig te kunnen verantwoorden in een toekomstig MPV. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

1.1 Positie MPV

Doelstelling MPV

Doel van het MPV is om jaarlijks de stand van zaken binnen het Grondbedrijf en het Erfpachtbedrijf weer te geven. Het MPV heeft alleen betrekking op het producten 8021 Grondbedrijf en 9003 Erfpachtbedrijf uit de programma - en productenbegroting. Het vakteam Vastgoed is de auteur van dit stuk. Het wordt tezamen met de jaarrekening geproduceerd en biedt transparantie in de huidige en toekomstige financiële situatie. Dit stuk dient het gemeentebestuur beter in staat te stellen om financiële beslissingen in deze portefeuille te nemen. Het MPV kan ook worden gezien als bijlage van de

jaarrekening en vervult voor de genoemde producten een belangrijke rol bij de jaarlijkse accountantscontrole.

Relatie met de jaarrekening en de begroting

In het MPV worden, op basis van geactualiseerde exploitatieberekeningen, de financiële consequenties van alle Grondbedrijfsactiviteiten vertaald in de staat van reserves en voorzieningen Grondbedrijf. De beginstand van deze staat is altijd 1 januari van het redactiejaar, in dit geval 2006. Deze moet aansluiten op de eindstand van het voorafgaande jaar, zoals deze in de jaarrekening wordt vermeld. Bovendien is er aansluiting tussen de exploitatieberekeningen en de zogeheten 'Staten-P', die in de jaarrekening worden vermeld. Bij de beoordeling van de jaarrekening zal gebruik worden gemaakt van het MPV, waarin de staat van reserves en voorzieningen én de onderbouwing daarvan is toegelicht. Daarom vindt behandeling en vaststelling van dit MPV vóór de behandeling en vaststelling van de gemeentelijke jaarrekening plaats.

Exploitatieberekeningen geven inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten en een meerjarig inzicht in de te verwachten kosten en opbrengsten van een activiteit. Per jaar is een inzicht te geven in de financiële ontwikkeling. Optelling van alle activiteiten binnen het Grondbedrijf per jaarschijf (in reële waarden) zijn de basis voor de begroting van het Grondbedrijf voor dat jaar. Het MPV en alle onderliggende berekeningen bieden hiervoor het meest actuele kader.

Relatie met de beheersrapportages

Beheersrapportages zijn tussentijdse managementrapportages die per budgethouder periodiek worden uitgebracht ter verantwoording van het gevoerde beleid. In deze rapportages worden ook het Grondbedrijf en het Erfpachtbedrijf belicht. Specifieke aandacht is er voor zaken, die significant afwijken van hetgeen in het MPV was vermeld. Daarbij worden oorzaak en gevolg toegelicht. Het één en ander zal bij de volgende actualisatie van de betreffende berekening worden meegenomen en komt aldus weer in het eerstvolgende MPV terecht.

1.2 Beleidsinstrumenten en -kaders

Grondprijzen

Het vakteam Vastgoed stelt jaarlijks aan het gemeentebestuur het beleid rond de te hanteren grondprijzen in de gemeente Delft voor. In december 2004 is dit beleid, verwoord in de Grondprijzennota, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. De commissie Middelen en Bestuur heeft ter kennisneming een afschrift ontvangen. De geactualiseerde exploitatieberekeningen, die ten grondslag liggen aan dit MPV, baseren zich op dit beleid.

Erfpacht

Het aantal erfpachten in de gemeente Delft is relatief gering. Inclusief contracten, waarbij de canon inmiddels werd afgekocht, resteren er momenteel nog bijna 1500 contracten. Het aantal contracten, waarbij de canon (nog) niet werd afgekocht bedraagt ruim 500.

Het erfpachtbeleid werd voor het laatst herzien bij besluit van de Gemeenteraad van 29 september 1994.

2. Erfpachtbedrijf

De gemeente kan op verschillende manieren ruimtelijke ontwikkelingen sturen:

- met gebruikmaking van het publiekrecht (Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet voorkeursrecht gemeenten, Onteigeningswet en dergelijke);
- met gebruikmaking van het privaatrecht, door het stellen van voorwaarden bij erfpacht, voor zover dit de publiekrechtelijke regelingen niet op ontoelaatbare wijze doorkruist.

Voor uitgifte in erfpacht wordt in het algemeen gekozen als het gaat om grond waarop gebouwd gaat worden. Erfpacht is een zogenaamd zakelijk recht, dat -evenals eigendom- als onderpand kan dienen bij het verkrijgen van financiering bij een bank. Andere vormen van uitgifte, bijvoorbeeld in de vorm van verhuur, bieden deze mogelijkheid niet. Erfpacht biedt meer sturingsmogelijkheden dan eigendom. Hoewel de gemeente bij de uitgifte in eigendom ook kan sturen -onder meer door het toepassen van kettingbedingen en boetebepalingen- zijn de mogelijkheden beperkter doordat dergelijke bedingen eenvoudiger kunnen worden doorbroken.

Het in erfpacht uitgeven van gronden is al sinds 1929 gebruikelijk in Delft. Het ging toen in hoofdzaak om de gronduitgiftes met een looptijd van 75 jaar aan de Van der Lelijstraat en de Van Blommesteinstraat. Vanaf 1975 tot en met 1994 is alle bouwrijpe grond in de gemeente Delft in erfpacht uitgegeven.

2.1 Activiteiten Erfpachtbedrijf

Op verzoek van het gemeentebestuur is in 2004 onderzocht of, en in hoeverre, het huidige erfpachtbeleid actualisering behoeft. Het erfpachtbeleid is voor het laatst herzien bij besluit van de Gemeenteraad van 29 september 1994. Daarbij is onder meer besloten alle erfpachters in de gelegenheid te stellen de erfpacht tegen de oorspronkelijke grondwaarde in eigendom om te zetten. Niet alle erfpachters hebben van deze voor hen gunstige regeling gebruik gemaakt. De actualisering van het erfpachtbeleid heeft in 2004 plaatsgevonden en heeft geresulteerd in de nota erfpacht 2005 die in de Collegevergadering van 7 september 2004 is vastgesteld en die per 1 januari 2005 in werking is getreden. In relatie tot de hier beschreven activiteiten van het Erfpachtbedrijf nog even de belangrijkste voorstellen:

- bestaande erfpachters (AE 1929 en AE1976) tot 1 juli 2005 gelegenheid geven de erfpacht om te zetten naar de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1993 dan wel naar eigendom tegen de historische grondwaarde;
- voor alle omzettingen bij de erfpachter een bijdrage in rekening te brengen van € 120,00 administratiekosten;
- bij nieuwe erfpachten de canon vast te stellen aan de hand van het rentepercentage voor 25-jarige leningen zoals deze door de BNG in rekening wordt gebracht en deze te verhogen met een opslag van 0,25% voor beheer en risico.

Het aantal erfpachten in Delft is relatief gering. Inclusief de contracten waarbij de canon inmiddels werd afgekocht, resteren er momenteel nog bijna 1.500 contracten. Het aantal erfpachtcontracten waarbij de

canon (nog) niet werd afgekocht bedraagt ruim 500. Deze laatstgenoemde categorie kost de gemeente geld door de administratieve lasten van het periodiek in rekening brengen van de erfpachtcanons. Daarnaast heeft het systeem van omslagrente dat binnen de gemeente Delft wordt gehanteerd ten aanzien van het Erfpachtbedrijf, financiële consequenties. Deze omslagrente, thans 5%, is momenteel hoger dan de aan de erfpachters in rekening te brengen erfpachtcanon. De omslagrente vertoont weliswaar een dalende tendens, maar deze rente zal naar verwachting voorlopig hoger zijn dan de huidige in rekening gebrachte erfpachtcanon. De omvang van het nadelig saldo op het Erfpachtbedrijf is voor de periode 2006-2009 begroot op circa € 50.000 per jaar en hiervoor is binnen het Grondbedrijf een reserve gevormd. Voor wat betreft de risico's in de bedrijfsvoering is momenteel niets te melden.

2.2 Schematische samenvatting

contract soort	afkoop / erfpacht	opmerking	aantal contracten	grondwaarde x € 1.000
AB 1976	afkoopsom	appartementen	8	785
AB 1988	afkoopsom	appartementen	203	1.545
AB 1988	afkoopsom		568	13.886
AE 1993	afkoopsom	appartementen	50	693
AE 1993	afkoopsom		133	4.343
overig	afkoopsom	Rijksvoorwaarden	1	102
totaal uitgifte tegen afkoopsom			963	21.354
Voor 1976	erfpachtvergoeding	appartementen	112	146
AB 1976	erfpachtvergoeding		26	221
AB 1988	erfpachtvergoeding	appartementen	26	208
AB 1988	erfpachtvergoeding		108	3.186
AE 1993	erfpachtvergoeding	appartementen	87	699
AE 1993	erfpachtvergoeding		139	11.809
overig	erfpachtvergoeding	rijksvoorwaarde	3	-112
totaal uitgifte tegen erfpachtcanon			501	16.157
totaal generaal			1.464	37.510
totaalbedrag erfpachtcanon op jaarbasis				1.054

3. Grondbedrijf

Het Grondbedrijf is in essentie gericht op de productie en levering van bouwrijpe grond als ondersteuning van de ruimtelijke doelen. Het Grondbedrijf kan als het ware worden beschouwd als een productieafdeling binnen een gemeente. Het draagt zorg voor bedrijfseconomische optimalisatie bij het ontwikkelen van plannen en het gemeentebestuur wordt geadviseerd over de financieel economische gevolgen van de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Het grondgebruik wordt op zodanige wijze gehandhaafd dan wel worden de gewenste veranderingen in gang gezet dat dit past binnen de doelstellingen die de gemeente geformuleerd heeft in het kader van de ruimtelijke ordening. Wanneer de gemeente dit voor haar rekening en risico ontwikkelt is er sprake van actief grondbeleid. Het gemeentebestuur formuleert de na te streven productiedoelen, het vakteam Vastgoed operationaliseert deze doelen, samen met andere vakteams, naar projecten (actief of passief grondbeleid). Het Grondbedrijf, als onderneming, heeft als taak voor het actieve deel voldoende grond beschikbaar te hebben, dat het benodigde grondbeleidsinstrumentarium voorhanden is en dat er verantwoord wordt omgegaan met de risico's die samenhangen met het exploiteren van gronden.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen actieve en niet actieve exploitaties. De actieve exploitaties zijn ingedeeld naar de risicodrager (financieringsbron). Voor actieve exploitaties worden meerjarige kostprijsberekeningen vastgesteld. De niet actieve exploitaties zijn ingedeeld naar soort. Voor niet actieve exploitaties zijn (nog) geen meerjarige kostprijsberekeningen vastgesteld.

3.1 Activiteiten Grondbedrijf

3.1.1 Grondbedrijf; actieve exploitaties en activiteiten

Grondexploitaties :

Voor deze actieve bouwgrondexploitaties is voor de totale planperiode een kostprijsberekening vastgesteld. Deze berekening laat voor het eind van de planperiode een (verwacht) resultaat zien. Jaarlijks vindt een beoordeling van dit resultaat plaats op basis van de reeds gemaakte kosten, de ramingen van de nog te maken kosten en de op dat moment bestaande inzichten in de planning en marktontwikkelingen. Voor nadelige saldi zijn ten laste van de algemene reserve¹⁾ voorzieningen getroffen. Voordelige saldi van de plannen worden verrekend met deze algemene reserve.

Samenwerkingsverbanden :

Hierbij participeert de gemeente in een aantal ontwikkelingen, zonder daarbij drager van het gehele financiële risico te zijn. Veelal betreft dit Publiek Private Samenwerking (PPS)-constructies, waarbij samen met marktpartijen een ontwikkeling tot stand wordt gebracht. Ook projecten die in samenwerking tussen gemeenten worden uitgevoerd, behoren tot deze categorie.

Private ontwikkeling:

Veelal betreft dit ontwikkelingen waarbij de gemeente toeziet op bijvoorbeeld de (her)inrichting van het openbare gebied of stelt zij eisen aan de aansluiting op bestaande gemeentelijk infrastructuurle voorzieningen. De gemeente draagt daarbij in principe geen enkel financieel risico.

¹⁾ waar in dit MPV algemene reserve staat wordt de algemene reserve van het Grondbedrijf bedoeld, te onderscheiden van de algemene reserve van de algemene dienst

3.1.2 Grondbedrijf; exploitaties in voorbereiding

Grondexploitaties :

Voordat gronden in actieve exploitatie worden genomen, gaat er normaliter een voorbereidingsfase aan vooraf. In deze fase wordt nader gekeken naar financiële consequenties, optimalisatie, het tijdspad, juridische en financiële constructies en de risico's voor de gemeente Delft. Basis voor deze fase is een bestuurlijke uitspraak om een complex voor te bereiden op een actieve exploitatie. Het besluit om inderdaad actief te exploiteren is daarmee nog niet genomen. Wel zijn met de voorbereiding kosten gemoeid, waarvoor door het bestuur ook een krediet moet worden gevoteerd.

Samenwerkingsverbanden :

Hierbij participeert de gemeente in een aantal nieuwe ontwikkelingen, zonder daarbij in de toekomst drager van het (gehele) financiële risico te zijn. Veelal betreft dit toekomstige PPS-constructies, waarbij samen met marktpartijen een ontwikkeling tot stand kan worden gebracht. Ook projecten die in een later stadium in samenwerking tussen gemeenten worden uitgevoerd, behoren tot deze categorie.

3.1.3 Exploitaties en activiteiten niet ten laste van het Grondbedrijf

Grondexploitaties :

In dit geval draagt het Grondbedrijf geen enkel risico in de ontwikkeling van plannen maar worden de exploitatie-uitkomsten afgerekend met bijvoorbeeld de Algemene Dienst (Brandweer) of met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) (Delfgaauwse Wey, Doelengebieden).

Samenwerkingsverbanden :

Hierbij participeert de gemeente in een aantal ontwikkelingen zonder daarbij drager van het (gehele) financiële risico te zijn. Veelal betreft dit PPS-constructies, waarbij samen met marktpartijen een ontwikkeling tot stand wordt gebracht. Ook projecten die in samenwerking tussen gemeenten worden uitgevoerd, behoren tot deze categorie.

Niet in exploitatie:

Hieronder worden de overige exploitaties opgenomen die (nog) niet elders zijn onder te brengen. Vooralnog worden al deze kosten geadministreerd binnen het Grondbedrijf.

3.1.4 Grondbedrijf; overige activiteiten

Hieronder worden de overige exploitaties opgenomen die (nog) niet elders zijn onder te brengen. Vooralnog worden al deze kosten geadministreerd binnen het Grondbedrijf. Tevens zijn hier de gedane investeringen in de verwerving ten behoeve van het project Spoorzone verantwoord.

Ook worden hieronder de exploitaties en/of projecten opgenomen die, volgens verwachting of na interne afwegingen, kunnen worden afgesloten. In het geval van winstgevendende exploitaties wordt het saldo toegevoegd aan de algemene reserve van het Grondbedrijf. In het geval er een tekort op de exploitatie rust wordt de binnen het Grondbedrijf en conform het BBV getroffen voorziening verrekend met het saldo. Gelijktijdig wordt er voor de afgesloten exploitaties die eerst onder hoofdstuk 5.1 verantwoord werden, voor de nakomende kosten een voorziening getroffen.

3.2 Verloop algemene reserve

Werd in het verleden nog gekozen voor een 4-jaarlijkse afroaming van de gerealiseerde winsten van het Grondbedrijf, voor de periode 2004-2009 is gekozen voor een jaarlijkse afroaming. Over die periode is en wordt in totaal circa € 23,5 miljoen aan de algemene reserve onttrokken. Deels is deze algemene reserve gevormd door de winsten uit afgesloten grondexploitaties en deels op de tussentijdse winstnemingen uit de daarvoor in aanmerking komende grondexploitaties. Slechts de grondexploitaties die op het moment van tussentijdse winstneming een voordelige boekwaarde (meer gerealiseerde opbrengsten dan kosten) hebben, komen hiervoor in aanmerking. Hierbij wordt het voorzichtigheidsbeginsel gehanteerd.

In het kort komt dit voorzichtigheidsbeginsel er op neer dat er voldoende middelen in portefeuille moeten zijn waarmee alle toekomstige nog te maken kosten zonder probleem gedekt worden. Met de nog te realiseren opbrengsten wordt geen rekening gehouden.

Volgens dit principe is in 2005 uit de grondexploitatie Tanthof, Ikea en Cyclotronweg in 2005 in totaal € 12,2 miljoen aan tussentijdse winst genomen en aan de algemene reserve van het Grondbedrijf toegevoegd. Alle actieve grondexploitaties worden op basis van de gemeentelijke omslagrente (nu 5%) en de vastgestelde kosten- en opbrengstenstijging doorgerekend naar een eindwaarde saldo. Dit eindwaarde saldo is de prognose van de boekwaarde op het moment dat het plan wordt afgesloten.

Om in geval van een verliesgevende exploitatie (meer kosten dan opbrengsten) het tekort aan het einde van de looptijd te kunnen dekken, wordt reeds nu geld gereserveerd in de vorm van een voorziening. Beoordeling van de hoogte van de voorzieningen vindt jaarlijks plaats tijdens de herzieningscyclus van de grondexploitaties. De voorzieningen worden dan op het juiste niveau gebracht. Afwijkingen die zich tussentijds voordoen en die van invloed zijn op de financiële positie van het Grondbedrijf worden in de tussentijdse rapportage gemeld. Eventueel kunnen die afwijkingen aanleiding geven om de grondexploitatie tussentijds te herzien.

Verloop algemene reserve Grondbedrijf 2006-2009

omschrijving	boekjaar							
	2006	2007	2008	2009				
beginstand algemene reserve vrij aanwendbaar	3.122.000	V						
resultaatbestemming	3.000.000	N						
beginstand algemene reserve vrij aanwendbaar (na resultaatbestemming)	122.000	V	3.637.000	N				
			872.000	V				
				391.000	N			
bij :								
inflatievergoeding 2%	p.m.	V	p.m.	N				
opbrengst afgesloten plan (rest kavel Ypenburgse Poort)	566.000	V						
plansaldi bij afsluiting	28.000	V	6.064.000	V				
subtotaal	716.000	V	2.427.000	V	872.000	V	391.000	N
af via afroaming:								
Koepoort	150.000	N						
Poptahof (gefinancierd uit reserve grote projecten)	p.m.	N						
Renovatie sportpark Tanthof	250.000	N						
Bruggen	600.000	N	600.000	N	600.000	N	200.000	N
Gezondheidscentra	578.000	N	405.000	N	388.000	N	54.000	N
Trekkenwand theater	1.600.000	N						
Herstructurering Schie-oevers	1.175.000	N	550.000	N	275.000	N		
Totaal geplande afroamingen	4.353.000	N	1.555.000	N	1.263.000	N	254.000	N
eindstand algemene reserve	3.637.000	N	872.000	V	391.000	N	645.000	N
Beginstand reserves en voorzieningen 1 januari 2006								
algemene reserve grondbedrijf (vrij aanwendbaar)	122.000	V	(na res.best.)					
algemene reserve grondbedrijf (weerstandvermogen)	566.000	V						
Totaal algemene reserve grondbedrijf	688.000	V						
Reserve exploitatie erfpachtsgronden	410.000	V						
Reserve Hoogovenspand	3.900.000	V						
Reserve aankoop panden binnenstad	926.000	V						
Reserve Koepoortparkeergarage	923.000	V						
Reserve incidentele opdrachten vastgoed	500.000	V						
Totaal bestemmingsreserves	6.659.000	V						
Voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties	25.459.000	V						

Algemene reserve

De algemene reserve van het Grondbedrijf is de enige vrije reserve binnen het Grondbedrijf. Voeding van deze reserve geschiedt vanuit de winstgevende grondexploitaties op het moment van afsluiting en de tussentijdse winstnemingen. Onttrekkingen aan deze reserve vinden onder andere plaats ten behoeve van het treffen van voorzieningen van de nadelige saldi van grondexploitaties en het Erfpachtbedrijf alsmede door de jaarlijkse afroaming. Voor alle grondexploitaties met een nadelig saldo is een voorziening getroffen. Op basis van alle bestaande plannen en projecten is de staat van de reserves en voorzieningen opgesteld. Het Grondbedrijfproces is een dynamisch proces, waarbij onder andere de marktinvoeden, zoals een tegenvallende economie, zich behoorlijk kunnen doen laten gelden. Dit soort ontwikkelingen zijn direct van invloed op de reservepositie van het Grondbedrijf.

Tot de vorige bestuursperiode was het Grondbedrijf een rendabel bedrijf waaruit periodiek omvangrijke bedragen werden afgeroomd ten gunste van de algemene dienst. Rekening houdend met de tegenvallende economie, de herziene grondexploitaties en de onttrekkingen voor het Investeringsprogramma Grote Projecten is duidelijk geworden dat de algemene reserve van het grondbedrijf einde begrotingsjaar 2005 slechts licht positief is geëindigd.

Gelet op het bovenstaande en het feit dat Delft geen mogelijkheden meer heeft tot stadsuitleg zal het Grondbedrijf na 2007, op basis van huidige inzichten, geen extra middelen meer genereren voor de Algemene Dienst.

Weerstandsvermogen

Voor een aantal exploitaties zijn nog geen exacte calculaties beschikbaar. Binnen het weerstandsvermogen is uit voorzichtigheidsoverwegingen rekening gehouden met risico's.

Bestemmingsreserves

Een bestemmingsreserve is, analoog het BBV, een reserve waaraan de Raad een bepaalde bestemming heeft gegeven. Onder deze reserves zijn opgenomen:

- jaarlijkse tekort op het Erfpachtbedrijf;
- restant groenfonds Midden-Delfland;
- incidentele opdrachten vakteam Vastgoed.

Voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties

Een voorziening wordt, analoog het BBV, getroffen voor de te verwachten verliezen op de grondexploitaties waarvan de omvang redelijkerwijs kan worden ingeschat. In de gemeentelijke jaarrekening zijn alle voorzieningen samengevoegd. De voorzieningen worden op basis van de contante waarde getroffen en worden jaarlijks geactualiseerd op basis van herziene berekeningen van de grondexploitaties. Op basis van deze jaarlijkse herziening is de hoogte van deze voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties € 25,5 miljoen.

Overige voorzieningen

De 'subsidie herinrichten bibliotheek' is opgenomen in de reserve Hoogovenpand.

3.3 Risico's

Het produceren van bouwrijpe grond is een bedrijfsmatig en veelal langdurig proces. Dit proces wordt gekenmerkt door zowel publiekrechtelijke kanten, zoals de te volgen ruimtelijke orderingsprocedures als "drager" van de stedelijke ontwikkeling, als privaatrechtelijke zaken waaronder verwerving van grond met de daaraan gekoppelde procesplanningen. In het geheel kan worden gesproken van een bedrijfsmatige activiteit met een relatief hoog gehalte aan externe factoren, die in principe risico inhouden.

Door de lange tijdslijnen per exploitatiecomplex is het marktgegeven een duidelijke. Bij de start van het proces wordt op basis van de dan geldende waarden, met een zeker doorzicht naar de toekomst, de verhouding prijs - volume bepaald. Dit in het licht van een realisatietijdstip wat veelal ruim verder in de tijd gelegen is. Veranderende markten als uitkomst van veranderende algemene economische omstandigheden zijn daarmee in principe risicodragend.

Voor de bedrijfsvoering is het van belang dat er inzicht bestaat in de risico's. Dit zowel in algemene zin als per project. De in het MPV opgenomen grondexploitatieberekeningen zijn op zich uitkomsten van aannames en definities. Dit daaruit voortvloeiende exploitatieresultaat is daardoor bedrijfseconomisch "gefixeerd", maar kent een samenhang tussen de onderliggende variabelen. Het inzicht in de onderliggende keuzes met hun consequenties in het licht van algemene dan wel specifieke gegevens per complex, is de basis voor het beschouwen van het risicoprofiel.

In dit MPV is per exploitatie een risicoprofiel aangegeven. De basis voor de risicobeschouwing wordt gevormd door:

- fase van het project; een project doorloopt een aantal stadia (initiatief -, definitie -, ontwerp- en uitvoeringsfase), waarbij per fase het risicoprofiel verandert;
- relatie tussen reeds gerealiseerde opbrengsten en totaal verwachte opbrengsten;
- boekwaarde; als indicator wat het betekent indien er acuut integraal gestopt zou worden (als gechargeerd model) bij een volledig "afwezige economie" ;
- relatie tussen tijdsplanning en de berekening van de financiële resultaten (gevoeligheid ten aanzien van rente en inflatie).

De aangegeven risicoprofielen hebben betrekking op het ontwikkelingsrisico van het specifieke plan. Deze zijn in drie categorieën aangegeven:

- Risicoprofiel: **Hoog**;
- Risicoprofiel: **Middel**;
- Risicoprofiel: **Laag**.

Naarmate het risicoprofiel oploopt vindt er, vanuit de gemeente, een stringenter bewaking op het project plaats.

3.4 Schematische samenvatting

planaanduiding	hoofd- stuk	boekwaarde 31-12-2005	V/N	risico drager	dekking via	looptijd t/m jaar
Grondbedrijf - actieve exploitaties - werken						
	5					
<i>Grondexploitaties</i>						
Cyclotronweg	5.1.1	703.135	V	Grondbedrijf	grondexploitatie	2006
Delftechpark	5.1.2	2.819.829	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	2006
Delft Gelatin	5.1.3	2.465.579	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	2007
Harnaschpolder Delft woongebieden	5.1.4	30.436.385	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	2012
Ikea	5.1.5	1.304.193	V	Grondbedrijf	grondexploitatie	2007
Mijnbouwstraat/Maarten trompstraat	5.1.6	137.192	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	2008
Paardenmarkt	5.1.7	9.622	V	Grondbedrijf	grondexploitatie	2006
Pootstraat	5.1.8	62.029	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	2007
Tanthof	5.1.9	3.542.555	V	Grondbedrijf	grondexploitatie	2007
Van Foreestweg/Vermeertoren	5.1.10	370.563	V	Grondbedrijf	grondexploitatie	2007
Zuidpoortgebied	5.1.11	8.473.166	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	2007
<i>Samenwerkingsverbanden</i>						
Harnaschpolder bedrijvenschap	5.2.1	--	N	Grondbedrijf	samenwerking	--
Station Zuid – GEM	5.2.2	1.778.748	N	algemene dienst	grondexploitatie	2012
Technopolis	5.2.3	7.804.222	N	algemene dienst	grondexploitatie	2029
<i>Private ontwikkeling</i>						
Ceram Boeroe	5.3.1	29.924	N	privaat	Grondbedrijf	--
sub-totaal actieve exploitaties - werken		48.077.007	N			
Grondbedrijf - in voorbereiding						
	6					
<i>Grondexploitaties</i>						
Brahmslaan 40-42	6.1.1	960.626	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	--
Gasthuisplaats - Koornmarkt 10	6.1.2	49.084	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	--
Händellaan	6.1.3	5.958	V	Grondbedrijf	grondexploitatie	--
Nieuwelaan 178, CWI	6.1.4	1.124.106	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	--
Scheepmakerij/Vliegenthart	6.1.5	21.464	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	--
Sporthal Buitenhof e.o.	6.1.6	449.875	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	--
Vulcanusweg - de Boer	6.1.7	409.454	N	Grondbedrijf	vastgoedexploitatie	--
Zuidpoort fase 2, voormalig Brouwerpand	6.1.8	50.548	N	Grondbedrijf	grondexploitatie	--
sub-totaal in voorbereiding		3.059.198	N			
Exploitaties en werken NIET Grondbedrijf						
	7					
<i>Grondexploitaties</i>						
Brandweer	7.1.1	1.867.321	V	algemene dienst	grondexploitatie	2006
Die Delfgaauwse Weye/Oostblok II - Staalweg	7.1.2	35.860	V	ISV	grondexploitatie	2007
Doelengebied fase 2A en 2b	7.1.3	--		ISV	grondexploitatie	2006
GGZ Delfland, Sint Joris	7.1.4	46.415	N	privaat	Grondbedrijf	--
Koepoort	7.1.5	--				
Oude IJsbahn	7.1.6	--				
<i>Samenwerkingsverbanden</i>						
Poptahof	7.2.1	--				
<i>Niet in exploitatie</i>						
Binnenstad ontwikkeling	7.3.1	89.239	N	Grondbedrijf		--
sub-totaal niet Grondbedrijf		1.767.527	V			
Grondbedrijf - overige activiteiten						
	8					
Cubalaan 1a	8.1	--	N	Grondbedrijf	Grondbedrijf	--
Deko/Nijverheidsstraat	8.2	30.424	N	Grondbedrijf	Grondbedrijf	--
Delftse Hout – camping	8.3	46.305	N	Welzijn	samenwerking	--
Kanaalweg 3b	8.4	--	N	Grondbedrijf	Grondbedrijf	--
Marokkaanse vereniging	8.5	--	N	Grondbedrijf	Grondbedrijf	--
Het Nieuwe kantoor	8.6	--	N	algemene dienst	krediet	--
Reinier de Graaf ziekenhuis	8.7	--	N	Grondbedrijf	Grondbedrijf	--
Röntgenweg 1	8.8	998.252	N	algemene dienst	vastgoedexploitatie	--
Verwervingen Spoorzone	8.9	6.897.623	N	algemene dienst	samenwerking	--
Overig		5.276	N	Grondbedrijf	reserve	--
sub-totaal overige activiteiten		7.977.880	N			
Totaal-generaal		57.346.558	N			

planaanduiding	risico profiel	saldo einde looptijd	V/N	saldo (contante waarde 2%)	V/N	voorziening groot	storting algemene reserve	jaar van storting
Grondbedrijf - actieve exploitaties - werken								
<i>Grondexploitaties</i>								
Cyclotronweg	laag	546.000 V		525.000 V		--	546.000	2007
Delftechpark	laag	1.595.000 N		1.564.000 N		1.564.000	--	--
Delft Gelatin	laag	406.000 N		390.000 N		390.000	--	--
Harnaschpolder Delft woongebieden	hoog	2.668.000 N		2.323.000 N		2.323.000	--	--
Ikea	laag	1.720.000 V		1.653.000 V		--	1.720.000	2007
Mijnbouwstraat/Maerten trompstraat	laag	113.000 N		107.000 N		107.000	--	--
Paardenmarkt	laag	28.000 V		27.000 V		--	28.000	2006
Pootstraat	laag	15.000 N		15.000 N		15.000	--	--
Tanthof	laag	3.797.000 V		3.650.000 V		--	3.797.000	2007
Van Foreestweg/Vermeertoren	laag	1.300 V		1.200 V		--	1.300	2007
Zuidpoortgebied	laag	7.333.000 N		7.048.000 N		7.048.000		
<i>Samenwerkingsverbanden</i>								
Harnaschpolder bedrijvenschap	hoog	--		--		--	--	--
Station Zuid – GEM	laag	132.000 N		115.000 N		115.000	--	--
Technopolis	hoog	21.340.722 N		13.897.000 N		13.897.000	--	--
<i>Private ontwikkeling</i>								
Ceram Boeroe	--	--		--		--	--	--
sub-totaal actieve exploitaties - werken						25.459.135	6.092.300	
Grondbedrijf - in voorbereiding								
<i>Grondexploitaties</i>								
Brahmslaan 40-42	laag	--		--		--	--	--
Gasthuisplaats - Koornmarkt 10	middel	--		--		--	--	--
Händellaan	middel	--		--		--	--	--
Nieuwelaan 178, CWI	laag	--		--		--	--	--
Scheepmakerij/Vliegenthart	middel	--		--		--	--	--
Sporthal Buitenhof e.o.	middel	--		--		--	--	--
Vulcanusweg - de Boer	laag	--		--		--	--	--
Zuidpoort fase 2, voormalig Brouwerpand	laag	--		--		--	--	--
sub-totaal in voorbereiding								
Exploitaties en werken NIET Grondbedrijf								
<i>Grondexploitaties</i>								
Brandweer	laag	1.272.000 V		1.247.000 V		--	--	--
Die Delfgaauwse Weye/Oostblok II – Staalweg	laag	833.400 N		801.000 N		--	--	--
Doelengebied fase 2A en 2b	laag	159.000 V		156.000 V		--	--	--
GGZ Delfland, Sint Joris	--	--		--		--	--	--
Koepoort	--	--		--		--	--	--
Oude IJsbahn	--	--		--		--	--	--
<i>Niet in exploitatie</i>								
Binnenstad ontwikkeling	--	--		--		--	--	--
sub-totaal niet Grondbedrijf								
Grondbedrijf – overige activiteiten								
Cubalaan 1a	--	--		--		--	--	--
Deko/Nijverheidsstraat	--	--		--		--	--	--
Delftse Hout – camping	--	--		--		--	--	--
Kanaalweg 3b	--	--		--		--	--	--
Marokkaanse vereniging	--	--		--		--	--	--
Het Nieuwe kantoor	--	--		--		--	--	--
Reinier de Graaf ziekenhuis	--	--		--		--	--	--
Röntgenweg 1	laag	--		--		--	--	--
Verwervingen Spoorzone	--	--		--		--	--	--
Overig	--	--		--		--	--	--
sub-totaal overige activiteiten								
Totaal – generaal						25.459.135	6.092.300	

4. Vastgoedbedrijf

Voor een gemeente is het hebben van vastgoed geen doel op zich. Het bezit van vastgoed heeft ten doel om strategisch te kunnen inspelen op de economische en ruimtelijke ontwikkelingen in de stad, de maatschappelijke behoeften en de behoeften van de eigen organisatie. Voor elk pand of voor elk stuk grond dat de gemeente in bezit heeft, zal dus een specifieke reden aanwezig zijn; zo niet dan kan het vastgoed in principe worden afgestoten.

Binnen de gemeente Delft is het vakteam Vastgoed verantwoordelijk voor het vormgeven van de eigenaarsrol van nagenoeg al het gemeentelijke onroerend goed. Per 1 april 2006 zijn bij het vakteam Vastgoed 492 objecten ter beheer ondergebracht. Een deel hiervan is bezit in het kader van projecten binnen het Grondbedrijf of ten behoeve van andere grote ruimtelijke projecten zoals de Spoorzone. Deze objecten worden herontwikkeld of afgestoten.

Het grootste deel bestaat echter uit vastgoed dat door de gemeente wordt ingezet om beleidsdoelen te realiseren. Vastgestelde (beleids)doelen zijn het huisvesten van de eigen organisatie, het accommoderen van doelgroepen en het anticiperen op ruimtelijke/economische ontwikkelingen in de stad. Het betreft hier zo'n 160 objecten.

Professioneel management van vastgoed betekent voor de gemeente het verantwoord en effectief inzetten van vastgoed ter ondersteuning van de vastgestelde beleidsdoelen, met een zo gering mogelijk beslag op de algemene middelen. Transparantie en een duidelijke verdeling van de verantwoordelijkheden zijn daarbij een voorwaarde. Om te komen tot een professionele vastgoedorganisatie is het van belang om optimaal inzicht te krijgen in de financiële consequenties van het beheer en de exploitatie van gemeentelijk vastgoed. Er dient een strikt onderscheid gemaakt te worden in de rol van de gemeente Delft als eigenaar van vastgoed (privaatrecht) en de gemeente Delft als subsidieverstrekker (publiekrecht).

Omdat binnen de gemeente Delft al enige tijd het besef bestond dat de begroting, betrekking hebbend op het gemeentelijk vastgoed, achterliep ten opzichte van de werkelijke uitgaven en ontvangsten (kasstromen), en om inzicht te krijgen in de financiële consequenties om te komen tot een financieel sluitende vastgoedexploitatie, is een analyse gemaakt van de vastgoedportefeuille met behulp van de Netto Contante Waarde (NCW) methodiek. De analyse laat een jaarlijks tekort zien van € 1,8 miljoen (prijspeil 1-1-2006). De belangrijkste oorzaak voor het ontstaan van het tekort is gelegen in het feit dat de uitgaven voor groot onderhoud niet of nauwelijks structureel in de begroting opgenomen zijn. In de afgelopen jaren is op incidentele basis jaarlijks gemiddeld een bedrag van € 1,5 miljoen in de instandhouding van gemeentelijk vastgoed geïnvesteerd. Daarnaast is circa € 6 miljoen geïnvesteerd in nieuwe buurthuizen (waar de oude buurthuizen achterstallig onderhoud vertoonden) en bedraagt het saldo aan voorzieningen, voornamelijk ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden, circa € 3 miljoen (stand per oktober 2005).

De huidige situatie wordt verder geoptimaliseerd. Dit wordt onder meer bereikt door de verdere professionalisering van de vastgoedorganisatie en het invoeren van de netto contante waarde rekenmethodiek, een meer marktconforme rekenmethodiek bij het opstellen van vastgoedexploitaties. Op 21 februari 2006 heeft het College van burgemeester en wethouders bovendien besloten om de financiën verband houdend met het vastgoedbeheer in de programmabegroting te ramen op een wijze

waarop alle toekomstig te verwachten uitgaven en opbrengsten zichtbaar worden gemaakt. Feitelijk is dit de opmaat naar een vastgoedbedrijf, dat in 2006 en 2007 zijn beslag zal krijgen.

Over de rol van het vakteam Vastgoed heeft het college in dezelfde vergadering het volgende besloten:

- het economische, juridische en technische beheer, evenals nieuwbouw, renovatie en herontwikkeling van het bestaande vastgoed vindt plaats onder ambtelijke verantwoordelijkheid (opdrachtgeverschap) van het vakteam Vastgoed;
- het vakteam Vastgoed legt jaarlijks verantwoording af inzake het (financieel) verloop van het beheer en de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed;
- er zal een beleidsvisie komen op het gemeentelijk vastgoed. Deze visie zal vervolgens op het niveau van de afzonderlijke objecten uitgewerkt worden: het zogenaamd portefeuillebeleid;
- op totaal en objectniveau zullen de tot nu toe gehanteerde financiële onderleggers op hun kwaliteit worden beoordeeld. Te denken valt dan aan de binnen vastgoed te onderscheiden kostensoorten als rente, verzekering, onderhoud, interne beheerkosten en aan het optimaliseren van de opbrengsten.

In de komende 4 jaar zullen de volgende acties worden uitgevoerd.

2006	Aanpassen programmabegroting voor met name de top-10 gebouwen met het grootste verschil ad € 1.2 miljoen
2006-2007	Verdere inrichting van een vastgoedspecifieke administratieve omgeving van de begroting van de gemeente Delft
	Het vakteam Vastgoed zal een visie op het gemeentelijk vastgoedbeleid ontwikkelen op totaal en objectniveau
2006-2009	Het vakteam Vastgoed zal de mogelijkheden onderzoeken en uitwerken om het resterende tekort ad € 0.6 miljoen op de vastgoedexploitatie weg te werken

Zodra de begroting op dit onderwerp is aangepast en de administratie is ingericht zal in dit MPV ook structureel de cijfermatige verantwoording over het vastgoedbeheer worden afgelegd door het vakteam Vastgoed. Dit zal vanaf 2007 of 2008 het geval zijn.

Deel 2: Exploitaties en activiteiten

5. Grondbedrijf; actieve exploitaties en activiteiten

5.1 Grondexploitaties

Kerngegevens Cyclotronweg



> Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
> Administratieve status	In uitvoering (actief)
> Risicodrager	Grondbedrijf
> Risicoprofiel	Laag

Plan op hoofdlijnen

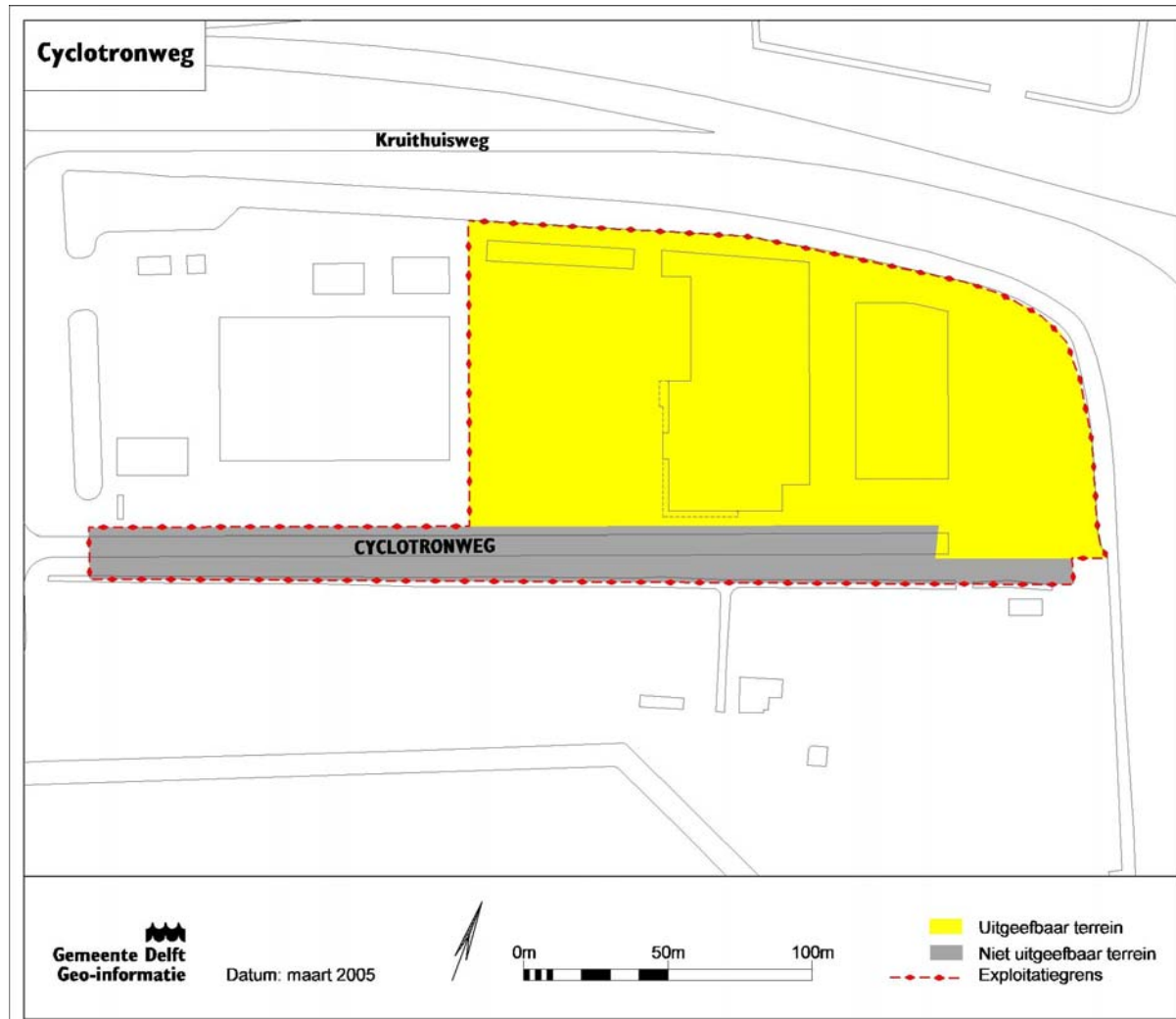
20.655 m² bvo bedrijventerrein met kantoorfunctie.

Financiële kerngegevens

> Startdatum exploitatie	1 januari 1998
> Einddatum exploitatie	31 december 2006
> Bruto omzet (opbrengst)	€ 3.807.948
> Saldo eindwaarde	€ 546.000 V
> Saldo contante waarde 2%	€ 525.000 V
> Getroffen voorziening	€ -

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	0 m ²	20.655 m ²
> Uitgegeven per 31-12-'05	0 m ²	20.655 m ²
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	0 m ²



5.1.1 Cyclotronweg

In de noordoost hoek van de wijk TU-zuid, in de oksel van de Kruithuisweg en de Rijksweg A13, ligt circa 2 ha grond die eigendom was van de gemeente Delft. Het uit slechts twee grote kavels bestaande terrein grenst deels aan de vestiging van Aseptia, een (chemisch) bedrijf dat gewas-beschermingsmiddelen produceert. In verband met veiligheidsnormen (risicocontouren) kent het uit te geven terrein enige beperkingen. Daarnaast liggen in de oostelijke kavel twee grote waterleidingen, die het gebruik van dit perceel grond beperken.

Het terrein is in opdracht van de gemeente inmiddels volledig bouw- en woonrijp gemaakt. Met bedrijven Koolschijn en Prins zijn overeenkomsten gesloten over de verkoop van de twee kavels. Het bouwplan van Koolschijn is inmiddels opgeleverd. De ontwikkeling van het 'bouwplan Prins' heeft vertraging opgelopen. Het bouwplan is in twee fasen geknipt. De eerste fase is reeds gerealiseerd en bestaat uit een bedrijfsverzamelgebouw ter grootte van circa 1.900 m² bvo. De tweede fase betreft uit een bedrijfsverzamelgebouw ter grootte van circa 1.000 m² bvo in combinatie met een kantoor- annex bedrijfsgebouw ter grootte van circa 2.740 m² bvo. Bij gebrek aan (voldoende) kopers is de start bouw van de tweede fase tot nader order uitgesteld. Het project wordt eind 2006 afgesloten.

Winstneming

In 2005 is een tussentijdse winst genomen van € 2,7 miljoen en toegevoegd aan de algemene reserve.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

Kerngegevens Delftechpark



- > Ontwikkelingsvorm
- > Administratieve status
- > Risicodrager
- > Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In uitvoering (actief)
Grondbedrijf
Laag

Plan op hoofdlijnen

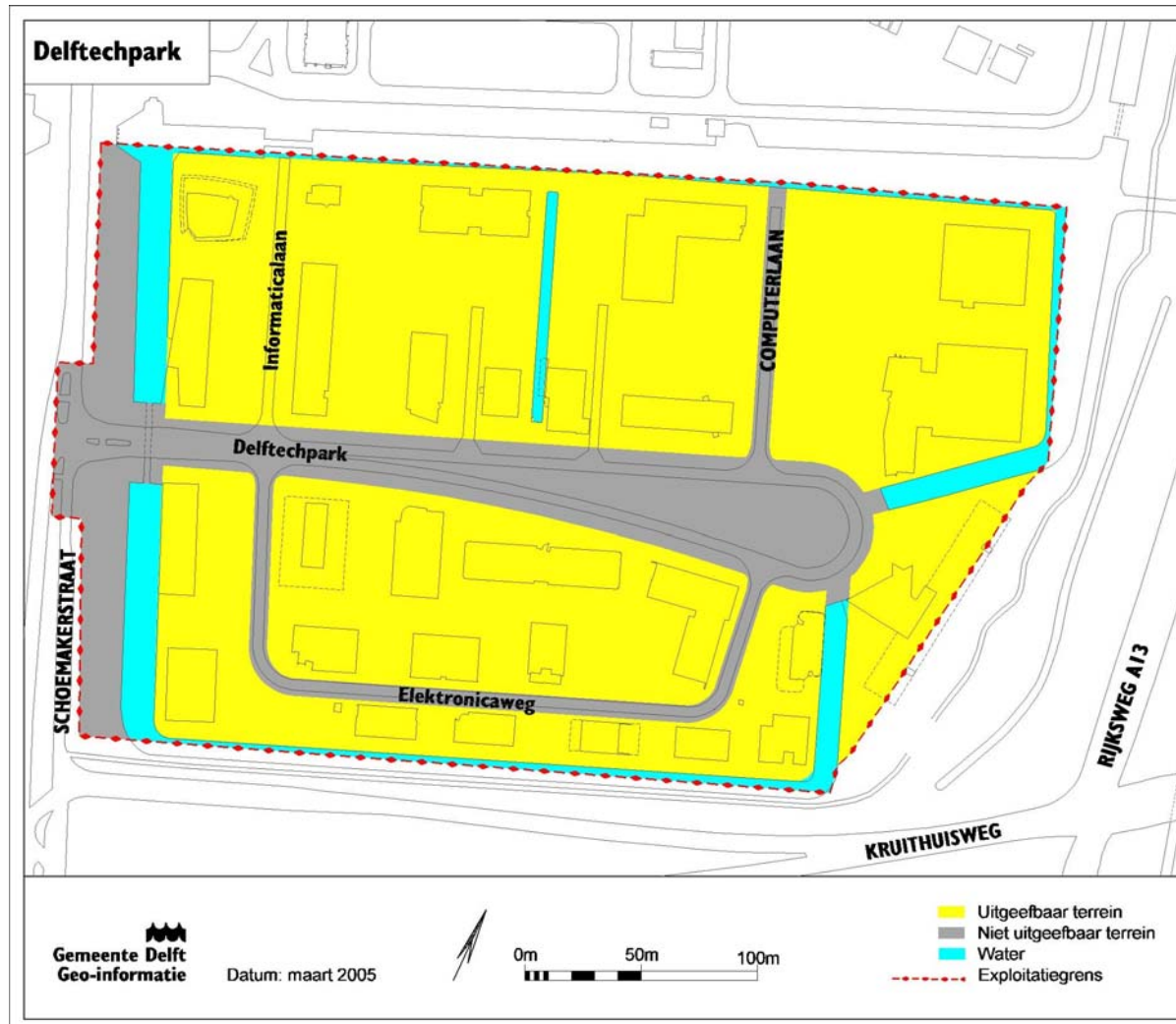
73.705 m² bvo bedrijventerrein met kantoorfunctie.

Financiële kerngegevens

- > Startdatum exploitatie 1 januari 1995
- > Einddatum exploitatie 31 december 2006
- > Bruto omzet (opbrengst) € 16.611.000
- > Saldo eindwaarde € 1.595.000 N
- > Saldo contante waarde 2% € 1.564.000 N
- > Getroffen voorziening € 1.564.000

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	0 m ²	73.705 m ²
> Uitgegeven per 31-12-'05	0 m ²	68.563 m ²
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	5.142 m ²



5.1.2 Delftechpark

Delftechpark is het bedrijventerrein dat exclusief bestemd is voor technologische bedrijven en instellingen. Het themapark is gelegen aan de afslag Delft-zuid van de A13 en grenst aan de hoofdkantoren van TNO en de faculteiten van de TU-Delft. Delftechpark is één van de speerpunten uit de strategie van Delft om zich te ontwikkelen als 'Kennisstad'. Delftechpark onderscheidt zich onder andere door het hoge inrichtingsniveau van de openbare ruimte, de clustering van uitsluitend kennisintensieve bedrijven, geavanceerde telematicafaciliteiten en collectieve gebiedsbeveiliging.

De grondopbrengsten die het gevolg zijn van de uitgifte van de laatste kavel (DNZ 6) zijn gedeeltelijk gerealiseerd. De laatste, nog niet bebouwde, kavel is in twee delen geknipt. Circa 8.455 m² grond is in september 2002 verkocht, voor de resterende circa 5.142 m² grond is een reserveringsovereenkomst gesloten met een maximale looptijd van 4 jaar. De reserveringsvergoeding voor de eerste 2 jaar is gerelateerd aan het aantal m² bvo (8.688). Gedurende de laatste 2 jaar is de reserveringsvergoeding gerelateerd aan het aantal m² grond. Momenteel is de kavel braakliggend.

Zodra de locatie volledig woonrijp gemaakt is, kan de exploitatie worden afgesloten. Voor eventuele kosten die na planafsluiting nog noodzakelijk zijn, wordt alsdan een voorziening getroffen.

Verschillen

Het resultaat van de grondexploitatie is met € 0,3 miljoen nadeliger geworden.

Er zijn twee grote verschillen ten opzichte van de vorige raming. Allereerst is de opbrengstraming van de kavel DNZ 6 naar beneden bijgesteld. Ten gevolge van marktontwikkelingen is het aantal m² bvo teruggebracht naar het aantal m² uitgeefbaar terrein. Hiermee is de grondopbrengst verminderd met € 0,7 miljoen. Het tweede betreft een meevaller op de aanbesteding van ongeveer € 0,3 miljoen.

Risico's

Dit project kent een laag risico. Het kan zijn dat ten gevolge van marktontwikkeling de kavel een paar jaar later verkocht wordt dan momenteel geraamd.

Kerngegevens Delft Gelatin



- | | |
|--------------------------|------------------------|
| > Ontwikkelingsvorm | Bouwgrondexploitatie |
| > Administratieve status | In uitvoering (actief) |
| > Risicodrager | Grondbedrijf |
| > Risicoprofiel | Laag |

Plan op hoofdlijnen

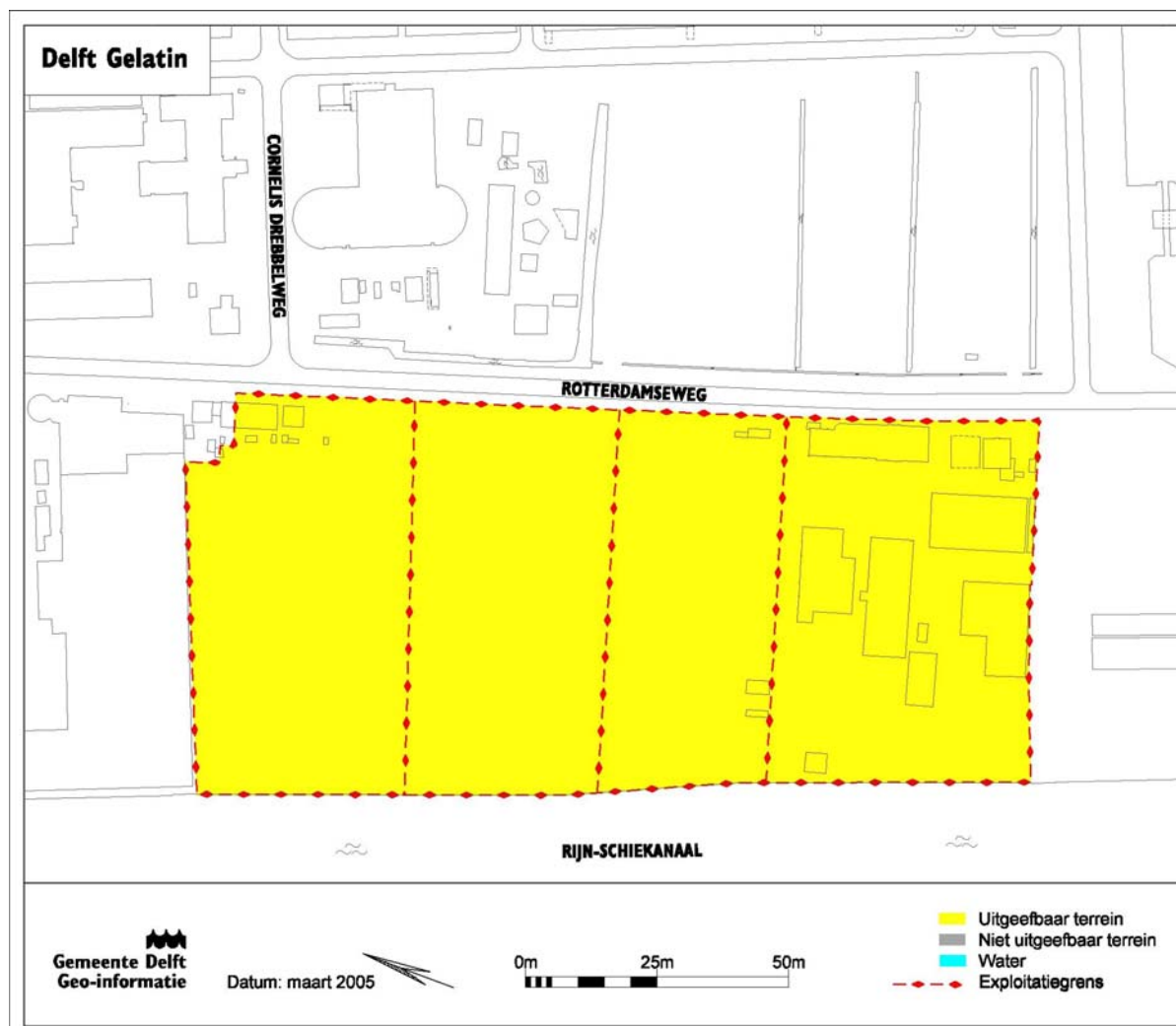
26.020 m² bedrijventerrein en 19.337 m² met een maatschappelijk - culturele functie

Financiële kerngegevens

- | | |
|----------------------------|------------------|
| > Startdatum exploitatie | 1 januari 2005 |
| > Einddatum exploitatie | 31 december 2007 |
| > Bruto omzet (opbrengst) | € 7.770.000 |
| > Saldo eindwaarde | € 406.000 N |
| > Saldo contante waarde 2% | € 390.000 N |
| > Getroffen voorziening | € 390.000 |

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	0 m ²	45.360 m ²
> Uitgegeven per 31-12-'05	0 m ²	23.898 m ²
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	21.462 m ²



5.1.3 Delft Gelatin

In maart 2003 heeft de Lijm - en Gelatinefabriek 'Delft Gelatin' haar productieactiviteiten op de locatie aan de Rotterdamseweg beëindigd. In januari 2004 is de locatie aangekocht door de gemeente. Eén en ander in nauwe samenwerking met reeds geïnteresseerde partijen. Het terrein is gelegen aan de Rotterdamseweg, aan de oostzijde van de Schie, ter hoogte van de Balthasar van der Polweg. De inrichting bestond uit oude fabriekspanden die nu voor een groot deel gesloopt zijn.

Het terrein bestaat uit vier percelen die apart worden doorgeleverd. Op de vier delen zullen diverse functies worden gerealiseerd. Kavel 1 van circa 11.657 m² is in januari 2005 bouwrijp aan het bedrijf Hordijk doorverkocht. Hordijk breidt de huidige bedrijfsvoering uit naar deze kavel. Kavel 2 (circa 11.195 m²) is bouwrijp gemaakt en wordt naar verwachting medio 2006 als bedrijventerrein uitgegeven. Kavel 3, groot circa 9.070 m², is bijna bouwrijp gemaakt en komt in eigendom en beheer bij vakteam Vastgoed en wordt doorverhuurd aan het vakteam Cultuur, Kennis en Economie (CKE) en wordt in gebruik genomen als evenemententerrein voor bijvoorbeeld circussen of muziekfestivals. Kavel 4 is opgedeeld in tweeën. Het eerste deel van circa 13.435 m² is doorverkocht aan het bedrijf Improve en het tweede deel zal aan Lijm & Cultuur verkocht worden. Improve, een bedrijf dat licht verzorgt voor optredens en evenementen, heeft zich daar gevestigd en Lijm & Cultuur zal meerdere gebouwen op het terrein verhuren voor culturele en kunstdoeleinden. De huidige bebouwing wordt niet gesloopt, maar gebruikt voor die functies. De gemeente zal twee olievlekken op het terrein saneren. Voor het 'Lijm en Cultuur'-deel en voor het evenemententerrein zullen naar verwachting de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan en de noodzakelijke bouwvergunningen medio 2006 worden afgerond. Voor de overige kavel(delen) geldt dat de functie binnen het huidige bestemmingplan past. Voor de kavels 1, 2 en 4 geldt dat het woonrijpmaken door de toekomstige eigenaren zelf zal worden uitgevoerd op de aanleg van een inrit bij het perceel van Hordijk na. De inrichting van het evenemententerrein (kavel 3) is in de grondexploitatie van 'Delft Gelatin' meegenomen. Dit wordt betaald door vakteam CKE, die ook het risico voor dit deel draagt. Er is een ontwerp gemaakt en de kosten zijn doorgerekend. De inrichting valt duurder uit dan verwacht en vakteam CKE heeft hier aanvullend budget voor geregeld.

Per uit te geven kavel is aan de hand van de te realiseren functie de grondprijs bepaald. Hierbij dient te worden opgemerkt dat met Hordijk Beheer BV, Improve en vakteam CKE reeds bij aankoop van het terrein afspraken zijn gemaakt over de uitgifteprijs. De kavel voor Hordijk is in januari 2005 geleverd, de kavel voor Improve is eind 2004 geleverd, het evenemententerrein is intern doorgeleverd (Grondbedrijf naar Vastgoedbedrijf) en het Lijm & Cultuurgedeelte van kavel 4 zal naar verwachting na afronding van de Ruimtelijke Ordening-procedure geleverd worden, naar verwachting medio 2006. Het gehele project loopt naar verwachting tot medio 2007. De grondexploitatie is via het MPV van 2005 vastgesteld. De besluitvorming over de vastgoedexploitatie vindt binnenkort plaats. Besluitvorming heeft plaatsgehad over de hoofdlijnen van de dienstverleningsovereenkomst (voor het beheer, onderhoud en gebruik van het evenemententerrein); thans wordt gewerkt aan de juridische uitwerking hiervan.

Verschillen

Doordat er in de praktijk meer olievervuiling aangetroffen is, dan te verwachten was op basis van de bodemrapporten die ten tijde van de aankoop beschikbaar waren, is het project vertraagd en duurder geworden dan was geprognosticeerd. De grondexploitatie ten opzichte van het MPV 2005 is hierdoor circa € 0,5 miljoen negatiever geworden.

Risico's

Dit project kent een laag risico, eruit bestaande dat er bij de uitvoering van het project meer bodemverontreiniging wordt aangetroffen. Op dat moment moet worden bepaald op welke wijze de kosten voor sanering tussen partijen worden verdeeld.

Kerngegevens Harnaschpolder Delft woongebieden



- | | |
|--------------------------|------------------------|
| > Ontwikkelingsvorm | Bouwgrondexploitatie |
| > Administratieve status | In uitvoering (actief) |
| > Risicodrager | Grondbedrijf |
| > Risicoprofiel | Hoog |

Plan op hoofdlijnen

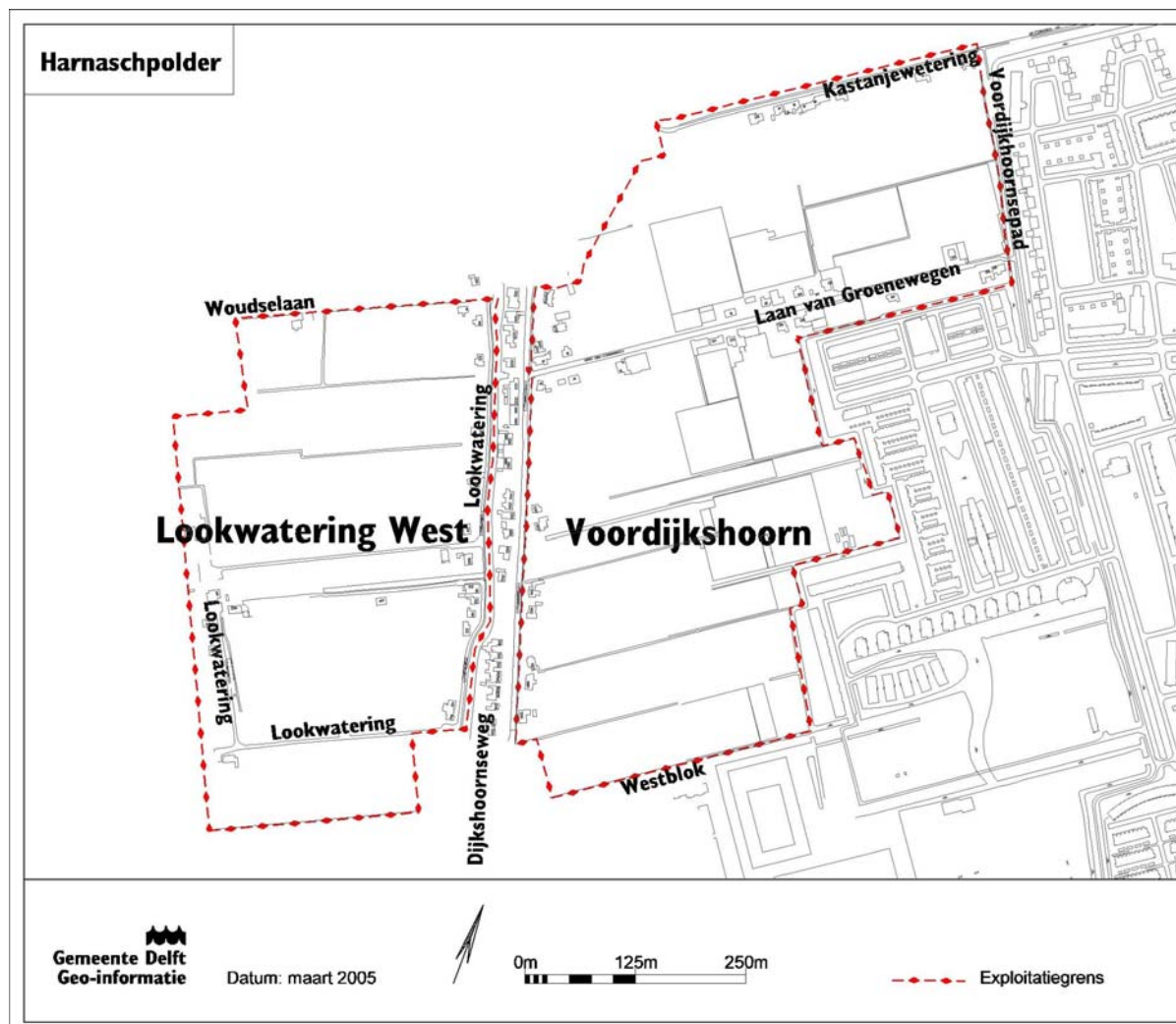
1.260 woningen (w.o. 30% sociale woningbouw en 60% eengezinswoningen)
 2.000 m² commerciële voorzieningen (detailhandel en dienstverlening) en 1.785 m² niet-commerciële voorzieningen.

Financiële kerngegevens

- | | |
|----------------------------|------------------|
| > Startdatum exploitatie | 1 januari 2003 |
| > Einddatum exploitatie | 31 december 2012 |
| > Bruto omzet (opbrengst)* | € 127.355.000 |
| > Saldo eindwaarde | € 2.668.000 N |
| > Saldo contante waarde | € 2.323.000 N |
| > Getroffen voorziening | € 2.323.000 |

Voorraadregistratie

- | | Woningbouw | Overige functies |
|------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| > Netto uitgeefbare m ² | 300.000 m ² | 3.785 m ² bvo |
| > Uitgegeven per 31-12-'05 | 0 m ² | 0 m ² bvo |
| > Voorraad per 01-01-'06 | 300.000 m ² | 3.785 m ² bvo |



5.1.4 Harnaschpolder Delft woongebieden

Het plangebied Harnaschpolder Delft omvat de locaties Lookwatering-west en Voordijkshoorn. De exploitatiegrens van het gebied is op bijgaande kaart aangegeven.

De grondexploitatie Harnaschpolder Delft is geactualiseerd en gebaseerd op het 'bestemmingsplan Harnaschpolder Delft' dat op 31 maart 2005 door de Gemeenteraad is vastgesteld en voor het onderdeel Lookwatering-west op het 'uitwerkingsplan Lookwatering-west' dat in het najaar van 2005 in procedure is gegaan. Dit uitwerkingsplan vloeit voort uit de in het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft opgenomen uitwerkingsverplichting voor de twee gebieden Lookwatering-west en Voordijkshoorn.

Uitgangspunten grondexploitatie

Uitgangspunt bij de grondexploitatie is dat de financiering van de parkeergarage ten behoeve van zowel de vrije sectorwoningbouw als de sociale woningbouw door de ontwikkelaar (mogelijk corporatie) bekostigd wordt. De gemeente heeft de intentie om ter compensatie van deze extra kosten de Besluit Locatie Gebonden Subsidie-gelden (BLS-gelden) voor de sociale huur- en koopwoningen die voor 1 januari 2010 gerealiseerd worden door te geven aan de ontwikkelende partij.

In de grondexploitatie zijn bijdragen opgenomen die geleverd worden aan het samenwerkingsverband Harnaschpolder Bedrijfschap ten behoeve van de hoofdontsluiting. Ten behoeve van de Groenstructuur Delfland is besloten dat de grondexploitatie Harnaschpolder Delft een bijdrage levert aan deze Groenstructuur; de bijdrage is vastgesteld op € 1.400,- per te realiseren woning.

In 2005 heeft de gemeente een aanvang gemaakt met het slopen en bouwrijpmaken van de locatie. Met het voorbelasten wordt in 2006 aangevangen. De zuidelijke ontsluitingsweg zal in de tweede helft van 2006 en de noordelijke ontsluitingsweg medio 2008 beschikbaar zijn. Conform raming hebben de resterende verwervingen in het voorjaar van 2006 plaatsgevonden. In Lookwatering-west zal medio 2007 en in Voordijkshoorn voorjaar 2008 de eerste paal van de woningbouw de grond in gaan.

Verschillen

In 2004 is ter afdekking van het negatieve saldo een voorziening getroffen van € 2,0 miljoen (netto contant). Het saldo netto contant is per 1 januari 2006 € 2,3 miljoen negatief. Dit verschil wordt veroorzaakt door planwijziging (onder andere aantal en prijsklasse woningen en fasering). Het huidige bestemmingsplan is nu de grondlegger van het plan.

Risico's

- De kosten van bebouwd parkeren ten behoeve van appartementen in de sociale sfeer en vrije sector komen ten laste van de ontwikkelende partij die deze sociale woningbouw realiseert. Dit is echter nog niet contractueel vastgelegd;
- Van de 1.260 woningen is voor 10% aangenomen dat deze als vrije kavels in de markt worden gezet. De van oorsprong bedoelde vrije kavels zullen nu deels door ontwikkelaars worden ingevuld. Risico is de grondopbrengst;
- In de jaren 2007-2009 is de uitgifte van 93% van de 1.260 woningen gepland: een faseringsrisico;
- Voor Lookwatering-west zijn de inkomsten geraamd op basis van het uitwerkingsplan, voor Voordijkshoorn op basis van het globaal bestemmingsplan. Risico is dat laatstgenoemde ramingen kunnen wijzigen als dit deelgebied stedenbouwkundig nader is uitgewerkt.

Kerngegevens IKEA



> Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
> Administratieve status	In uitvoering (actief)
> Risicodragers	Grondbedrijf
> Risicoprofiel	Laag

Plan op hoofdlijnen

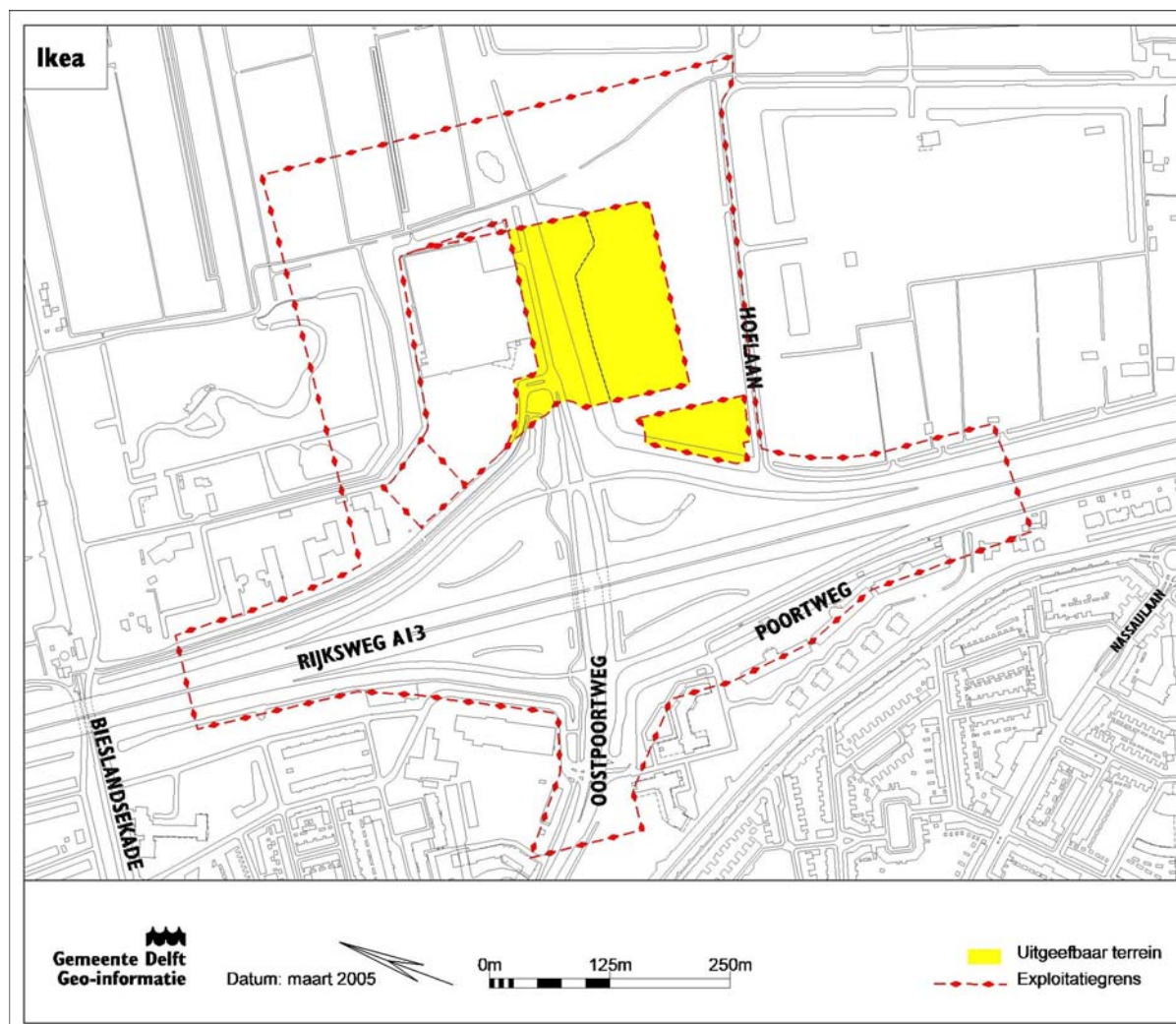
16.597 m² bvo winkel - en kantoorruimte en 14.198 m² bvo hotel (140 bedden).

Financiële kerngegevens

> Startdatum exploitatie	1 januari 2004
> Einddatum exploitatie	31 december 2007
> Bruto omzet (opbrengst)	€ 8.531.000
> Saldo eindwaarde	€ 1.720.000 V
> Saldo contante waarde 2%	€ 1.653.000 V
> Getroffen voorziening	€

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	0 m ²	30.795 m ² bvo
> Uitgegeven per 31-12-'05	0 m ²	16.597 m ² bvo
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	14.198 m ² bvo



5.1.5 IKEA

IKEA is bezig haar huidige vestiging uit te breiden met circa 15.000 m² bvo (indicatief) en reconstrueert daarna het huidige gebouw. Daarnaast is er, door de toenemende behoefte aan overnachtingen, een hotel gewenst met circa 140 bedden. In september 2004 is de grondexploitatie door de Raad goedgekeurd en in het laatste kwartaal 2004 en eerste kwartaal 2005 heeft het bouwrijpmaken voor de uitbreiding plaatsgevonden. De overeenkomst met IKEA is getekend en op 21 februari 2005 is de eerste paal geslagen. De bouw van de uitbreiding duurt circa 2 jaar. IKEA maakt het terrein zelf woonrijp. Naar verwachting gaat de vestiging in de nieuwe vorm 1 januari 2007 open. De carpoolplaats wordt op kosten van IKEA verplaatst in het gebied. Voor zover deze carpoolplaats op grond ligt van IKEA, draagt IKEA deze grond over aan de gemeente. Over de overeenkomst voor het hotel zijn de onderhandelingen nog gaande. Naar huidige verwachting wordt met de bouw van het hotel in 2008 begonnen. De grondexploitatie voor de uitbreiding van IKEA sluit positief.

Vanuit de grondexploitatie is aan Ikea een bedrag betaald voor inpassing van het nieuwbouwplan in de ecologische structuur en voor aanpassing van de infrastructuur (lees RW A13). Tevens is vanuit de grondexploitatie een bijdrage gedaan aan het Groencompensatiefonds.

Verschillen

Vanwege problemen met de aanleg van het gemaal zijn de kosten in 2005 hoger uitgevallen dan verwacht; desondanks blijven de totale kosten voor het bouwrijpmaken van het IKEA-terrein beduidend onder de initieel geraamde kosten. De door IKEA te betalen grondprijs voor het hotel is verhoogd aangezien IKEA het plan heeft 140 hotelkamers te maken in plaats van 120. De grondexploitatie blijft een jaar langer lopen doordat de plannen voor het hotel langer duren dan verwacht. In de loop van 2006 heeft de gronduitgifte ten behoeve van het hotel plaatsgevonden. Per saldo hebben deze veranderingen een positieve invloed op het resultaat van de grondexploitatie.

Winstneming

In 2005 is een tussentijdse winst genomen van € 4,5 miljoen en toegevoegd aan de algemene reserve. Van dit bedrag is via de algemene reserve € 2,0 miljoen overgeboekt naar het ecologiefonds.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

Kerngegevens Mijnbouwstraat/Maerten Trompstraat



- > Ontwikkelingsvorm
- > Administratieve status
- > Risicodragers
- > Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In uitvoering (actief)
Grondbedrijf
Laag

Plan op hoofdlijnen

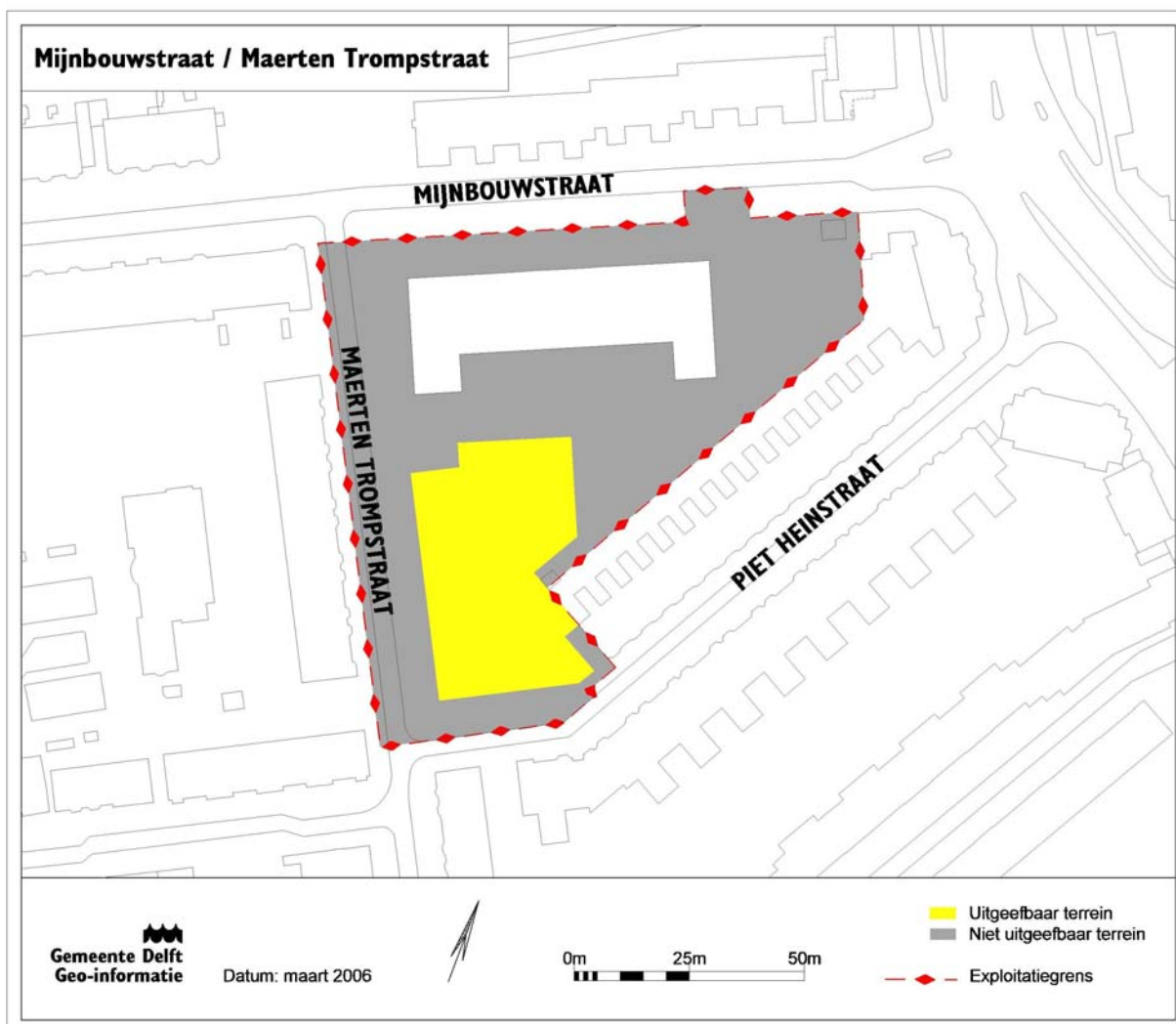
8 kavels voor het bouwen van 8 aaneengesloten woningen
in privaat opdrachtgeverschap

Financiële kerngegevens

- > Startdatum exploitatie 1 januari 2005
- > Einddatum exploitatie 31 december 2008
- > Bruto omzet (opbrengst) € 1.030.000
- > Saldo eindwaarde € 113.000 N
- > Saldo contante waarde 2% € 107.000 N
- > Getroffen voorziening € 107.000

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	1.670 m ²	0 m ² bvo
> Uitgegeven per 31-12-'05	0 m ²	0 m ² bvo
> Voorraad per 01-01-'06	1.670 m ²	0 m ² bvo



5.1.6 Mijnbouwstraat/Maerten Trompstraat

Aan de Maerten Trompstraat ligt een perceel dat in eigendom is van het Mondriaan College aan de Mijnbouwstraat. Van dit perceel wordt 2.030 m² verkocht aan de gemeente. Het Mondriaan College verkoopt de grond om de renovatie van het gebouw aan de Mijnbouwstraat te financieren. De renovatie is noodzakelijk vanwege de verandering van beroepsonderwijs naar volwasseneneducatie. De gemeente brengt zelf een kleine strook eigen grond in, maakt circa 1670 m² bouwrijp en geeft de grond in 7 kavels uit voor privaat opdrachtgeverschap.

Gezien de behoefte in de buurt aan extra parkeerplaatsen en een speelvoorziening voor kinderen wordt het huidige schoolplein heringericht. Bij het ontwerp van de inrichting van het binnenterrein wordt uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen zodat de school, de omgeving en de bewoners van de nieuw te bouwen woningen ervan gebruik kunnen maken. De gemeente en het Mondriaan College zullen elk de helft van de kosten dragen. Het beheer gebeurt door de gemeente, maar Mondriaan behoudt het eigendom. In de buurt is ook behoefte aan een fietsenstalling voor de bewoners van de Piet Heinstraat, deze mogelijkheid wordt onderzocht. In de grondexploitatie is alleen door middel van een grondreservering rekening gehouden met de komst van deze stalling.

Eind 2004 is ingestemd met de financiële haalbaarheidsstudie, het ontwikkelingsplan en de concept grondaankoopovereenkomst. Begin 2005 is de definitieve koopovereenkomst getekend en het ontwikkelingsplan in procedure gebracht en heeft de inspraak plaatsgevonden. De definitieve grondexploitatie is eind februari 2005 vastgesteld en loopt 3 jaar. In 2006 vindt de bodemsanering en het bouwrijpmaken plaats. Uit bodemonderzoek is gebleken dat er voor een deel van het terrein verontreiniging is van zware metalen in een puinhoudende laag en dat een sanering onder gezag van de provincie uitgevoerd moet worden. De bodemsanering wordt in opdracht en voor rekening van Mondriaan uitgevoerd. In principe vindt de levering van de grond na de bodemsanering plaats. Begin 2007 kan gestart worden met de bouw, die iets langer dan gemiddeld kan duren vanwege de uitgifte met privaat opdrachtgeverschap. In 2008 wordt tenslotte woonrijp gemaakt. De grondexploitatie sluit naar verwachting licht negatief.

Verschillen

Aangezien de grondexploitatie eind 2005 is vastgesteld, zijn er geen noemenswaardige afwijkingen bij de herziening van 2006.

Risico's

Aangezien de kosten en opbrengsten redelijk goed in beeld zijn en dit een klein project is, kent dit project een laag risico. De belangrijkste risico's zijn:

- de vertraging van het project vanwege de bodemsanering die onder regie van de provincie uitgevoerd moet worden;
- de afzetbaarheid van vrije kavels.

Kerngegevens Paardenmarkt



> Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
> Administratieve status	In uitvoering (actief)
> Risicodragers	Grondbedrijf
> Risicoprofiel	Laag

Plan op hoofdlijnen

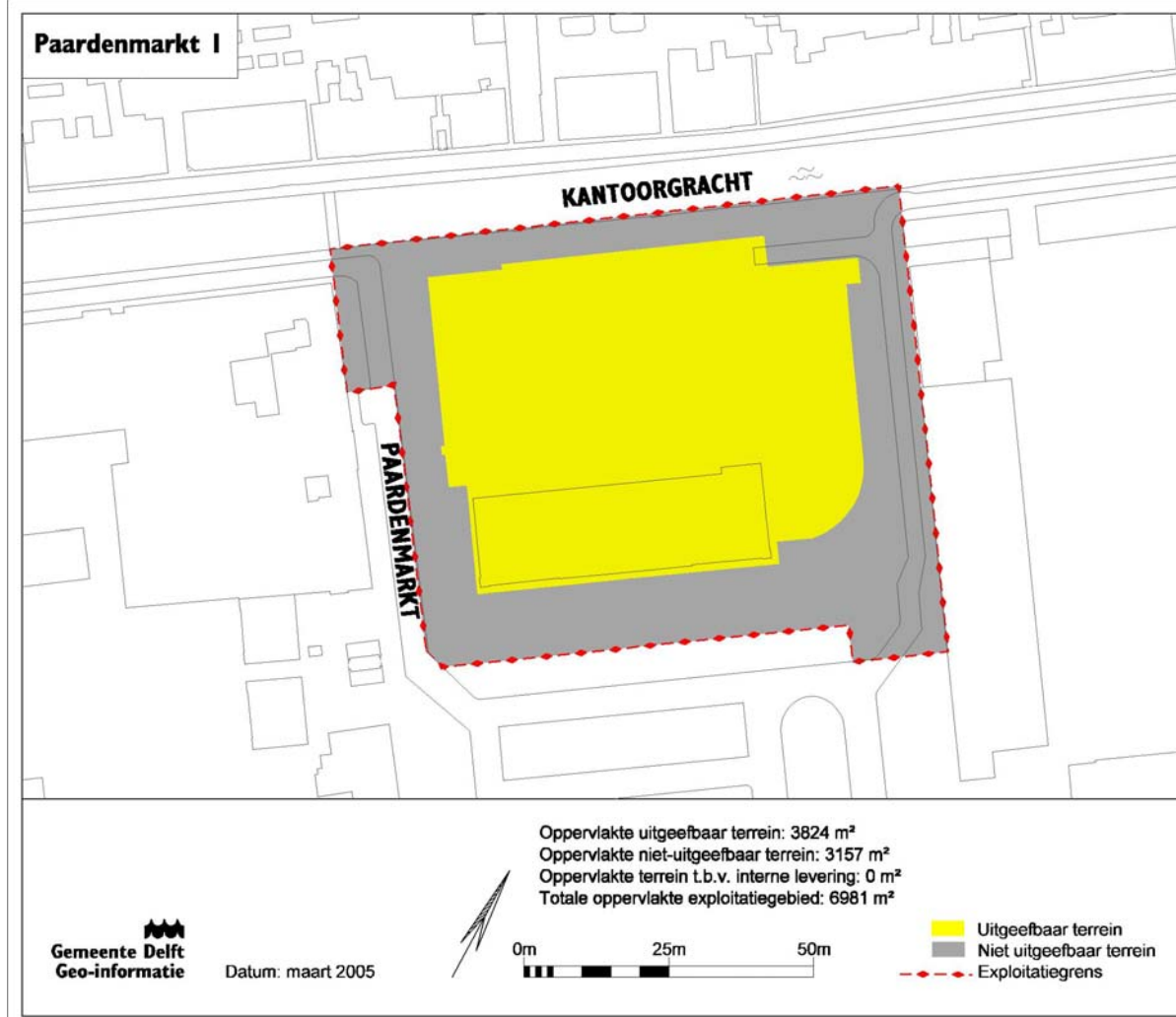
Woonzorgcomplex en vrije sector appartementen met ondergrondse parkeergarage.

Financiële kerngegevens

> Startdatum exploitatie	1 januari 2003
> Einddatum exploitatie	31 december 2006
> Bruto omzet (opbrengst)	€ 1.389.000
> Saldo eindwaarde	€ 28.000 V
> Saldo contante waarde 2%	€ 27.000 V
> Getroffen voorziening	€

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	0 m ²	3.824 m ² bvo
> Uitgegeven per 31-12-'05	0 m ²	3.824 m ² bvo
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	0 m ² bvo



5.1.7 Paardenmarkt

Aan de noordzijde van de Paardenmarkt was al sinds langere tijd de locatie Paardenmarkt 1 in gebruik voor de huisvesting van mensen met een geestelijke handicap. Het inmiddels gesloopte pand werd gehuurd door de stichting Ipse. De bouwkundige toestand van het pand was zodanig dat vervanging noodzakelijk was. De stichting Ipse heeft de locatie in 2004 gekocht. Het voorgebouw is gerenoveerd en aan de achterzijde is de nieuwbouw gestart.

Na de nieuwbouw is het openbare gebied opnieuw ingericht en is de fietsverbinding langs de zuidzijde van de Kantoorgracht ook gerealiseerd. De laatste werkzaamheden na aanbestedingen lopen door tot begin 2006. Het project kan medio 2006 worden afgesloten.

Verschillen

Er is een voordelig verschil van circa € 0,1 miljoen ten opzichte van 2005. Dit is veroorzaakt door aanbestedingsvoordelen.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

Kerngegevens Pootstraat



- > Ontwikkelingsvorm
- > Administratieve status
- > Risicodragers
- > Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In uitvoering (actief)
Grondbedrijf
Laag

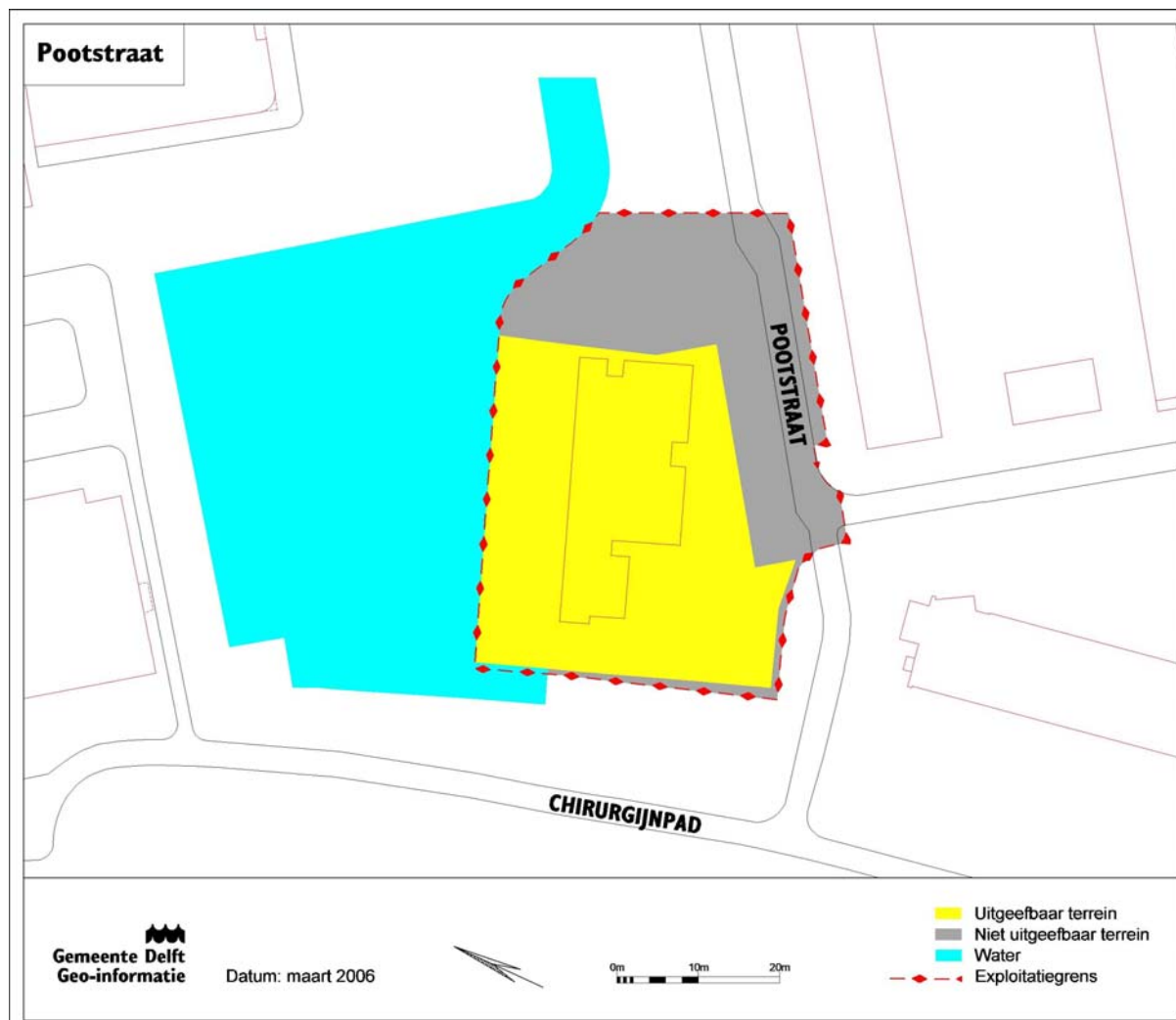
Plan op hoofdlijnen
Zorgcentrum door Ceres.

Financiële kerngegevens

- > Startdatum exploitatie 1 januari 2006
- > Einddatum exploitatie 31 december 2007
- > Bruto omzet (opbrengst) € 150.000
- > Saldo eindwaarde € 15.000 N
- > Saldo contante waarde 2% € 15.000 N
- > Getroffen voorziening € 15.000

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	0 m ²	1.100 m ² bvo
> Uitgegeven per 31-12-'05	0 m ²	1.100 m ²
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	m ² bvo



5.1.8 Pootstraat

Op de locatie van een voormalige kleuterschool zal aan de Pootstraat 124 een nieuw zorgcentrum worden gebouwd. Het College van B&W heeft besloten om samen met de woningbouwvereniging Vestia het nieuwe gezondheidscentrum te ontwikkelen dat gelijktijdig kan voldoen aan de randvoorwaarden zoals in de nota Eerstelijnszorg is omschreven. Met de gebruikers, Ceres projecten en de gemeente is in 2003 overeenstemming bereikt over de bouw van een centrum van ongeveer 1.100 m² bvo.

Het gebouw is in 2005 gesloopt en de grond is bouwrijp gemaakt. De huisartsen gebruiken tot de oplevering van de nieuwbouw tijdelijke huisvesting.

Dit is een project van beperkte omvang, slechts de realisatie van één vastgoedobject. De grondexploitatie is daarom niet separaat in 2005 ter besluitvorming voorgelegd.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

Kerngegevens Tanthof



- | | |
|--------------------------|------------------------|
| > Ontwikkelingsvorm | Bouwgrondexploitatie |
| > Administratieve status | In uitvoering (actief) |
| > Risicodrager | Grondbedrijf |
| > Risicoprofiel | Laag |

Plan op hoofdlijnen

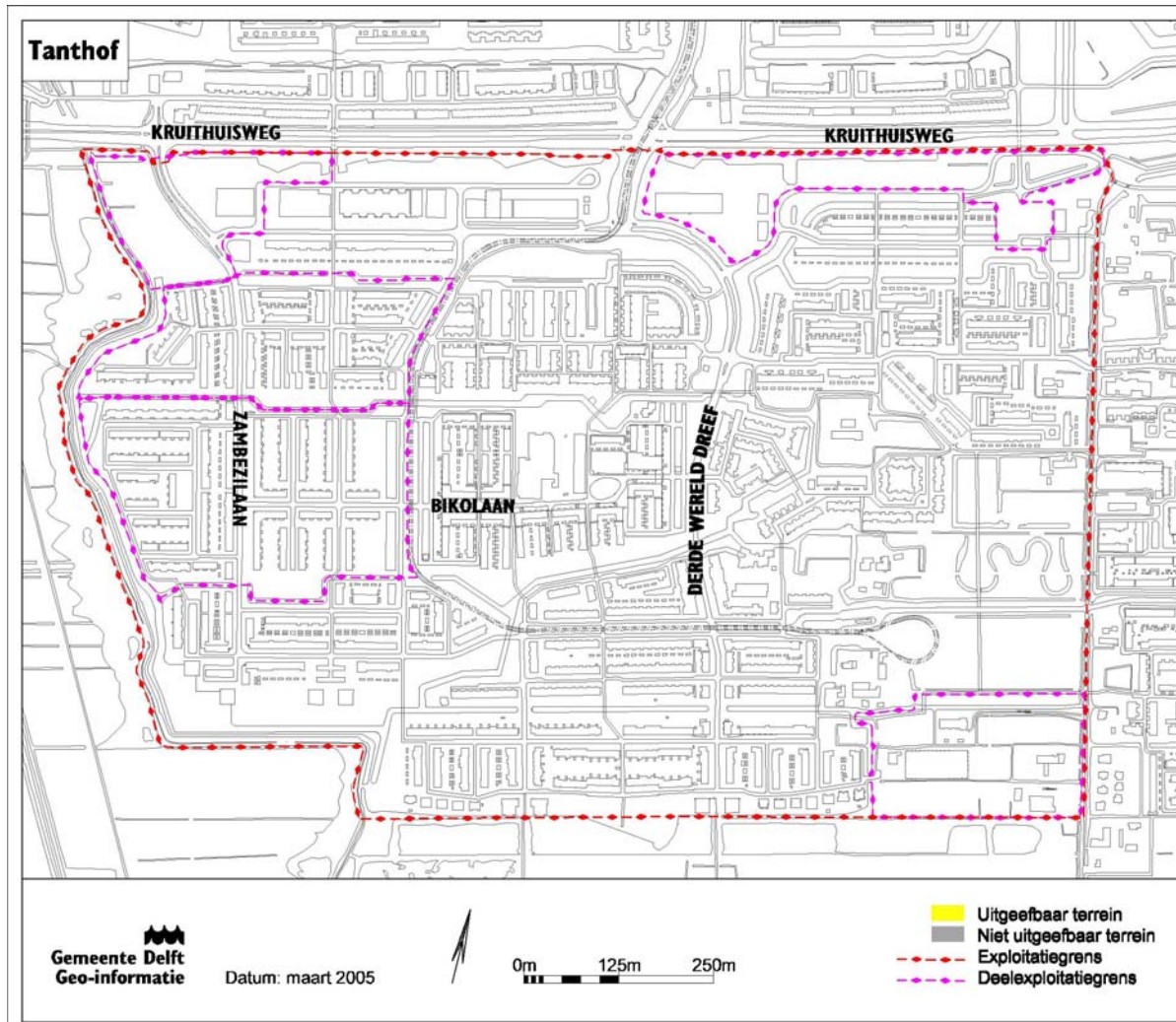
7.000 wooneenheden + 2 bedrijfsterreinen.

Financiële kerngegevens

- | | |
|----------------------------|------------------|
| > Startdatum exploitatie | 1 januari 1976 |
| > Einddatum exploitatie | 31 december 2007 |
| > Bruto omzet (opbrengst) | € 82.811.000 |
| > Saldo eindwaarde | € 3.797.000 V |
| > Saldo contante waarde 2% | € 3.650.000 V |
| > Getroffen voorziening | € |

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	608.144 m ²	185.115 m ²
> Uitgegeven per 31-12-'05	608.144 m ²	175.390 m ²
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	9.730 m ²



5.1.9 Tanthof

Begin 1970 is gestart met de ontwikkeling van de wijk Tanthof. In totaal zijn 7.000 wooneenheden gebouwd, waarvan het merendeel grondgebonden is. Daarnaast zijn aan de noord- en oostrand bedrijfsterreinen gerealiseerd of in optie gegeven. In 2004 is in het laatste deelgebied (deelplan 613) het openbare gebied integraal opgehaald; waar nodig is ook het riool hersteld. De aanleg van de ecologische geluidswal is in 2005 aanbesteed en is momenteel in uitvoering. Ook de realisatie van het wijkcentrum is in 2005 van start gegaan.

In deelplan 611 moet de grondopbrengst van de bedrijfskavels nog gerealiseerd worden. Vanwege slechte marktomstandigheden is het niet de verwachting dat de kavels het komende jaar tot ontwikkeling komen. De uitvoering van het bouw- en woonrijpmaken schuift daarmee ook door.

In deelplan 612 is in 2005 gestart met de realisatie van het wijkcentrum.

Als einddatum van het project wordt eind 2006 aangehouden. Voor de dan nog te maken kosten en opbrengsten zullen reserveringen worden getroffen waardoor het project medio 2006 afgesloten kan worden.

Winstneming

In 2005 is een tussentijdse winst genomen van € 5,0 miljoen en toegevoegd aan de algemene reserve.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

Kerngegevens Van Foreestweg - Vermeertoren



> Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
> Administratieve status	In uitvoering (actief)
> Risicodrager	Grondbedrijf
> Risicoprofiel	Laag

Plan op hoofdlijnen

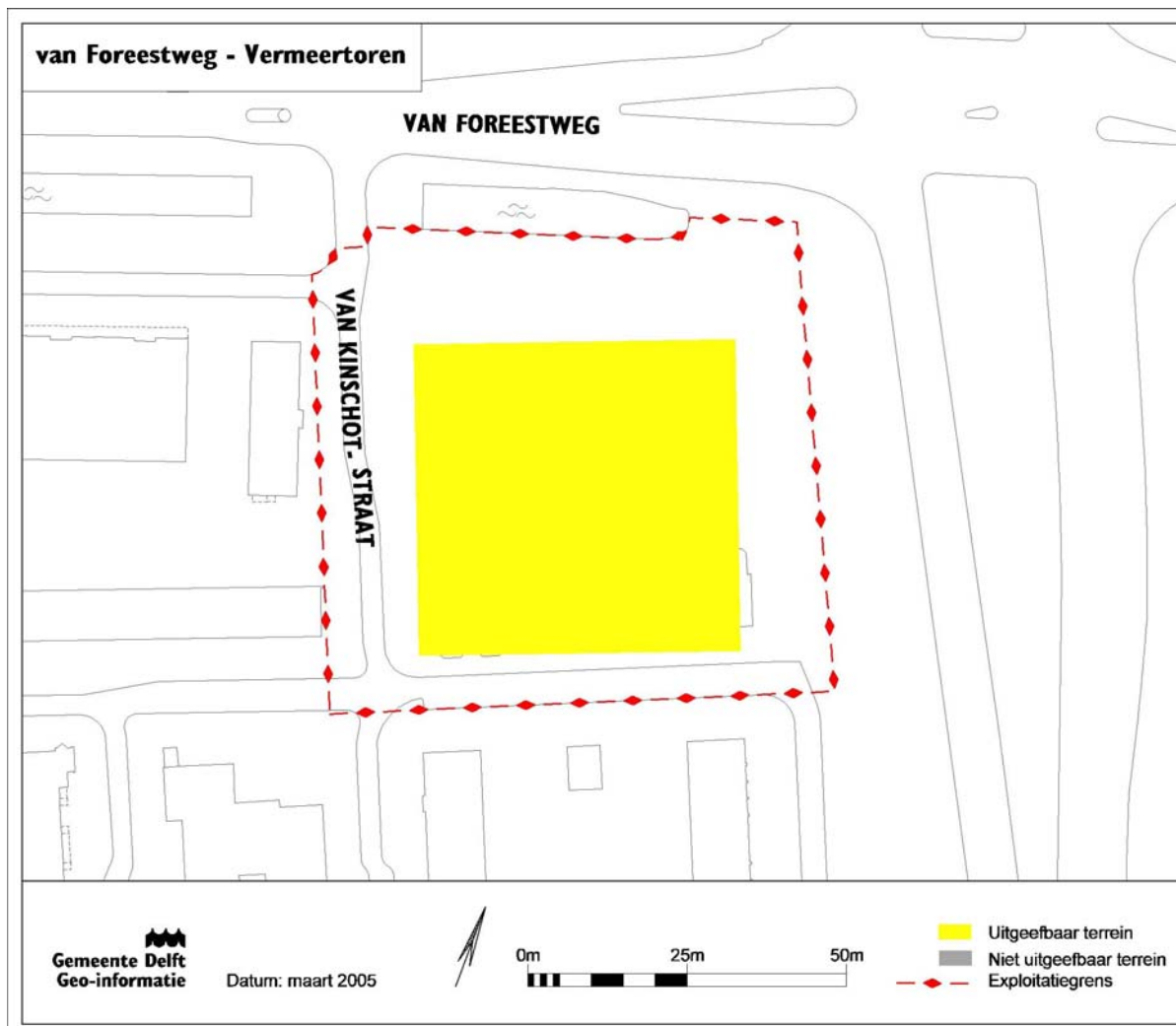
Bovenbouw: 66 woningen, onderbouw: 2-laagse bedrijfsruimte met wijkcentrum, gezondheidscentrum en kinderdagverblijf, kelder: parkeergarage.

Financiële kerngegevens

> Startdatum exploitatie	1 januari 2004
> Einddatum exploitatie	31 december 2007
> Bruto omzet (opbrengst)	€ 880.000
> Saldo eindwaarde	€ 1.300 V
> Saldo contante waarde 2%	€ 1.200 V
> Getroffen voorziening	€

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	6.890 m ² bvo	3.300 m ² bvo
> Uitgegeven per 31-12-'05	6.890 m ² bvo	3.300 m ² bvo
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ² bvo	0 m ² bvo



5.1.10 Van Foreestweg - Vermeertoren

Op de hoek Provinciale Weg/Van Foreestweg is door Ceres Projecten een initiatief uitgewerkt om op deze locatie een woontoren voor ouderen met wijkcentrum, jongerencentrum en gezondheidscentrum inclusief ondergrondse parkeervoorzieningen te ontwikkelen. De gemeente heeft het ontwikkelingsplan vastgesteld en met Ceres Projecten is een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de te realiseren functies en het financiële kader.

De grondexploitatie is in december 2004 door de Raad goedgekeurd.

Inmiddels is de bouw van start gegaan. In januari 2005 is de tijdelijke voorziening voor het buurthuis gereed gekomen. In februari 2005 is de buurtvereniging verhuisd. In maart 2005 heeft de sloop van de aanwezige opstallen plaatsgevonden. De gemeente heeft de bouwrijpe grond geleverd, waarna op 1 april 2005 de start bouw heeft plaatsgevonden.

Begin 2007 wordt na voltooiing van de bouw de openbare ruimte opnieuw ingericht en verhuist het buurthuis terug naar een ruimte in de nieuw gerealiseerde Vermeertoren. In 2005 hebben de werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp leveren van de grond plaatsgevonden en is de grond uitgegeven, waarmee de opbrengsten bij de gemeente binnen zijn gekomen. De uitvoeringskosten zijn binnen de raming gebleven.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

Kerngegevens Zuidpoortgebied



- > Ontwikkelingsvorm
- > Administratieve status
- > Risicodragers
- > Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In uitvoering (actief)
Grondbedrijf
Laag

Plan op hoofdlijnen

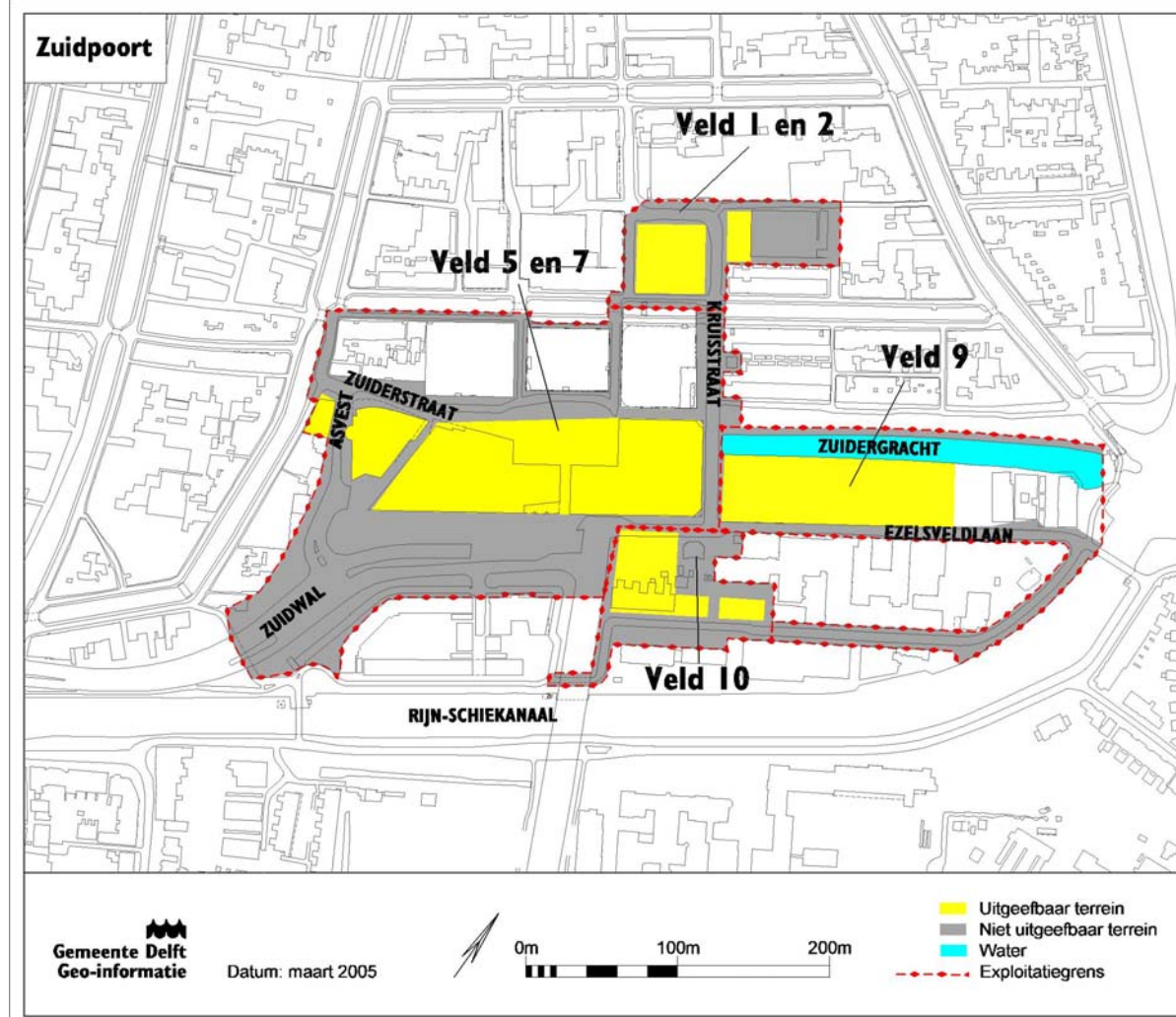
theater (1993), winkels + woningen (veld 2 en 5&7), school (4 lokalen) met 4 woningen, woningen (veld 1 en 10), zorgcomplex (veld 9) en verkoop van professorenwoningen.

Financiële kerngegevens

- | | |
|----------------------------|------------------|
| > Startdatum exploitatie | 1 januari 1995 |
| > Einddatum exploitatie | 31 december 2007 |
| > Bruto omzet (opbrengst) | € 39.704.000 |
| > Saldo eindwaarde | € 7.333.000 N |
| > Saldo contante waarde 2% | € 7.048.000 N |
| > Getroffen voorziening | € 7.048.000 |

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	32.776 m ²	24.664 m ² bvo
> Uitgegeven per 31-12-'05	25.936 m ²	20.676 m ² bvo
> Voorraad per 01-01-'06	6.840 m ²	3.988 m ² bvo



5.1.11 Zuidpoortgebied

Het exploitatiegebied Zuidpoort betreft delen van een gebied globaal begrensd door de Zuidwal/Nieuwelaan, de Zuiderstraat, de Kruisstraat, de Yperstraat en het Achterom/Brabantse Turfmarkt. Zuidpoort vormt hiermee het zuidelijkste deel van de binnenstad.

In het voorjaar van 2001 zijn de werkzaamheden gestart voor veld 5 en 7. Er heeft bodemsanering plaatsgevonden, de parkeergarage is gebouwd en daarboven woningen, winkels en een bioscoop. De parkeergarage is in november 2004 geopend en in maart 2005 is de bouw van de woningen, de winkels en de bioscoop afgerond. Ook het Hoogovenspand aan de Zuiderstraat krijgt deels een nieuwe functie (Discotake, Openbare bibliotheek, Kunstcentrum (DOK)), maar dit pand behoort niet tot de grondexploitatie. De aanbouw aan dit pand, waarin 470 m² bvo winkels, circa 340 m² bvo aan de DOK verwante functies en enkele woningen worden gerealiseerd, is wel opgenomen in de grondexploitatie.

Voor veld 9 is begin 2005 met Woningcorporatie Vidomes een samenwerkingsovereenkomst getekend. De bouw is halverwege 2005 gestart en zal eind 2006 klaar zijn. Vidomes zal 100 appartementen en 2.683 m² bvo bedrijfsruimte bouwen. Het verplaatsen van de woonboten is voltooid.

Op veld 10 wordt voor circa 2.766 m² nieuwe woningen gebouwd, circa 1.250 m² bebouwing wordt opgeknapt en circa 385 m² bvo commerciële bedrijfsruimte (niet zijnde detailhandel) wordt gerealiseerd. Met het opknappen van de zogenaamde professorenwoningen is in 2005 gestart.

Op veld 10a is een school met daarboven 4 woningen gerealiseerd. Als laatste komt veld 1 en 2 in uitvoering.

Op veld 2 (de parkeerplaats tegenover de bibliotheek) is gestart met de bouw van circa 1.170 m² bvo winkels en circa 30 appartementen.

Op veld 1 zijn 6 woningen gepland. Besloten is echter dat veld 1 pas later bebouwd wordt of deel uit gaat maken van het project Zuidpoort fase 2.

Verschillen

In de grondexploitatie Zuidpoort 2006 is de eindwaarde circa € 7,3 miljoen negatief. Het nadelig eindwaardesaldo is dus toegenomen met circa € 0,3 miljoen. De tegenvaller wordt vooral veroorzaakt door de onvoorzien hogere kosten voor archeologie in veld 1 die in 2005 betaald zijn.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

5.2 Samenwerkingsverbanden

5.2.1 Bedrijvenschap Harnaschpolder

Het Bedrijvenschap HarnaschPolder (BHP) is een samenwerking op basis van een gemeenschappelijke regeling tussen de gemeente Den Haag, de gemeente Midden-Delfland en de gemeente Delft. Het plangebied ligt op het grondgebied van de buurgemeente Midden-Delfland. Doel van de samenwerking is een nieuwe bedrijvenlocatie te ontwikkelen die ruimte biedt voor uitplaatsingen uit de diverse gemeenten. De deelnemende gemeenten participeren risicodragend.

Voor de tekorten (of overschotten) is de gemeente Delft voor 1/3 deel risicodragend (of begunstigde). Eind 2005 zijn de door het vakteam Vastgoed gemaakte kosten bij het bedrijvenschap in rekening gebracht. Voorts is besloten, omdat hier sprake is van een gemeentebrede activiteit, de beschikbare voorziening ad € 3,5 miljoen over te hevelen naar de algemene dienst.

5.2.2 Station Zuid - GEM

De samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar wordt vormgegeven in een GrondExploitatieMaatschappij (GEM). Deze GEM, waarin de gemeente en de ontwikkelaar een gelijk risico dragen, maakt de gronden die door de gemeente worden ingebracht bouwrijp.

De samenwerkingsovereenkomst is in juni 2005 met de marktpartij gesloten. Naar verwachting krijgt medio 2006 de oprichting definitief haar beslag. Hierbij wordt de grondexploitatie van de GEM geactualiseerd en wordt de gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld.

De GEM grondexploitatie kent een looptijd van 10 jaar. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte omvang van uitgifte (kantoren) bedraagt meer dan 30.000 m² bvo. Door het realiseren van extra m² 's is er een mogelijkheid om de aankleding van het station en de directe omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Zo kunnen aspecten als sociale onveiligheid en bereikbaarheid worden verbeterd. Naar verwachting loopt de grondexploitatie van gemeentezijde neutraal. Tijdens de looptijd van het project wordt in termijnen de inbrengwaarde van de door de gemeente geleverde grond vergoed. Ook wordt een deel van de tot nu toe gemaakte kosten als historische kosten opgenomen in de grondexploitatie van de GEM.

5.2.3 Technopolis

Ligging en functie.

Het Technopolis Innovation Park is gelegen ten zuiden van de TU Delft campus.

Doelgroep zijn de kennisintensieve bedrijven en hoogwaardige, technisch georiënteerde bedrijven.

Inmiddels heeft het Nederlands Meetinstituut (NMI) huisvesting gevonden in het voormalige gebouw van de faculteit Geodesie van de Technische Universiteit Delft.

Grondpositie resulteert in samenwerkingsovereenkomst.

In het plangebied hebben de gemeente Delft en de Technische Universiteit Delft (TU Delft) een grondpositie voor respectievelijk 15% en 85%.

Beide partijen hebben voor de herontwikkeling van het gebied in 2002 gezamenlijk een Masterplan opgesteld, dat voorziet in de realisatie van 612.000 m² bvo aan hoogwaardig technologische functies.

Voor de uitvoering van het Masterplan hebben de gemeente en de TU Delft een

samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Het afgelopen jaar is deze financieel vertaald en heeft ook een rentecorrectie plaatsgevonden.

Samenwerkingsovereenkomst.

In de samenwerkingsovereenkomst is de rolverdeling tussen de gemeente Delft en de TU Delft gedurende het project vastgelegd. Puntsgewijs de belangrijkste afspraken:

- de ontwikkeling van Technopolis is een gezamenlijk project van de gemeente en de TU Delft. Voor de uitvoering van het project zal echter geen gezamenlijke grondexploitatie maatschappij opgericht worden;
- in de overlegstructuur fungeren een beleidsgroep en een managementgroep, waarin beide partijen vertegenwoordigd zijn;
- de gemeente verkoopt haar grondpositie aan de TU Delft;
- de gemeente neemt de verplichting tot het bouwrijp en woonrijp maken van de locaties over van de TU Delft (de gemeente maakt de locatie, *in opdracht van de TU Delft*, bouwrijp en woonrijp);
- de kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken worden naar rato van de huidige grondpositie verdeeld over de twee partijen;
- de TU Delft verzorgt de uitgifte aan de ontwikkelende partijen (conform het gestelde in de realisatieovereenkomst met de ontwikkelende partijen);
- de opbrengsten van de uitgifte worden na rato van de huidige grondpositie verdeeld over de twee partijen;
- de gemeente mag haar kosten in verband met voorbereidings-, toezicht- en uitvoeringskosten tot een vastgesteld maximum percentage over de kosten bouwrijp en woonrijp maken in rekening brengen bij de TU Delft;
- de gemeente is gehouden een aantal bovenwijkse voorzieningen ten behoeve van het plan voor eigen rekening en risico te realiseren en ontvangt hiervoor van de TU Delft een vastgestelde bijdrage;
- na realisatie neemt de gemeente het openbaar gebied over van de TU Delft en betaalt hier een vastgestelde vergoeding voor.

Samenwerking met ontwikkelende partijen resulteert in realisatieovereenkomst.

De gemeente en de TU Delft hebben de ontwikkelende partijen ING Vastgoed Ontwikkeling bv (ING) en Bouwfonds Vastgoedontwikkeling bv (Bouwfonds) betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van het project. Afspraken tussen de grondeigenaren (gemeente en TU Delft) en de ontwikkelende partijen (ING en Bouwfonds) zijn vastgelegd in een realisatieovereenkomst.

Realisatieovereenkomst.

In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de feitelijke ontwikkeling en uitvoering van het plan. Zo komen zaken als projectorganisatie, fasering, grondvoorraad en grondopbrengsten aan de orde. De belangrijkste punten, die ook voor de gemeente van groot belang zijn, puntsgewijs op een rij:

- binnen de overlegstructuur fungeren een projectgroep en een stuurgroep waarin onder andere de gemeente vertegenwoordigd is;
- de locatie zal in deelgebieden worden ontwikkeld van ieder 4 hectare groot;
- de TU Delft wijst de te ontwikkelen locatie aan, rekening houdend met de wensen van de ontwikkelende partij;
- de ontwikkelende partij zal na aanwijzing per deelgebied een verkavelingsplan indienen die ter goedkeuring aan de stuurgroep wordt voorgelegd;

- gedurende de ontwikkeling zal de TU Delft richting ontwikkelaars zorgen voor 4 hectare bouwrijpe grond in voorraad. Feitelijk (zie samenwerkingsovereenkomst) neemt de gemeente deze verplichting over van de TU Delft, aangezien de gemeente de locatie, *in opdracht van de TU Delft*, bouwrijp en woonrijp maakt;
- de TU Delft hanteert richting ontwikkelaars een vastgestelde uitgifteprijs per m² bvo prijspeil 01-01-2002;
- op de eerste 100.000 m² bvo past zij een andere korting toe dan op de resterende meters. Deze zijn contractueel vastgelegd.

Dubbelrol bij uitvoering.

Als gevolg van het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst zal de gemeente Delft tijdens de uitvoering van het project in een dubbelrol terecht komen. Enerzijds is zij betrokken vanuit haar oorspronkelijke grondpositie, anderzijds is in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat de gemeente als opdrachtnemer van de TU Delft zal optreden voor het civieltechnische werk (het bouwrijp maken en woonrijp maken).

Vertaling samenwerkingsovereenkomst en realisatieovereenkomst resulteert in grondexploitatie.

De grondexploitatie in het MPV geeft de financiële gevolgen van het ontwikkelen van de locatie Technopolis voor de gemeente weer. Het is feitelijk geen grondexploitatie, maar een financiële vertaling van de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst plus de gemeentelijke boekwaarden, de verwervingskosten van de Rijnmondhal en de drie bungalows, de sloopkosten van de Rijnmondhal, de drie bungalows en de al in ons bezit zijnde grote hal, de verwervingskosten van grond ten behoeve van de aanleg van de Faradaybrug, het risico van het overschrijden van het percentage aan voorbereidings-, toezicht- en uitvoeringskosten, het door de gemeente in voorraad dienen te hebben van 4 hectare bouwrijpe grond en het saneren van het crossterrein.

Correctie boekwaarde.

In 1996 is grond aangekocht in Technopolis. In het jaar 2005 is gebleken dat een deel van die grond niet op de grondexploitatie Technopolis maar op het erfpachtbedrijf geboekt had moeten worden omdat de betreffende grond in erfpacht, met bijbehorende erfpachtopbrengsten, is uitgegeven. Doordat vanaf 1996 rente is toegerekend aan de grond is de gecumuleerde waarde van de benodigde correctie opgelopen tot € 4,5 miljoen. De correctie behoort feitelijk ten laste te komen van het erfpachtbedrijf, maar de betreffende reserve heeft onvoldoende saldo (€ 0,4 miljoen) om deze afboeking te dekken. Omdat de foutieve boeking zich vóór 2005 heeft voorgedaan, is sprake van een fundamentele fout die in het beginvermogen van 2005 gecorrigeerd behoort te worden en ook zo verwerkt is.

Resultaat grondexploitatie.

Naast de boekwaarde worden in de grondexploitatie nog kosten voorzien die met name betrekking hebben op civiel technische zaken. Tegenover de kosten staan opbrengsten, voornamelijk bestaande uit de te declareren kosten voor het civiel technische werk en de grondopbrengsten.

Wanneer de kosten en opbrengsten uit de gemeentelijke exploitatie in de tijd worden gezet resulteert een negatief eindwaardesaldo van € 22,1 miljoen. Het contant gemaakte saldo van de grondexploitatie bedraagt € 13,8 miljoen negatief.

Elementen die dit saldo sterk beïnvloeden zijn de boekwaarde van het plan, de verwervingslasten, de kosten voor het saneren van het crossterrein en de geraamde niet declarabele plankosten.

Risico's.

De realisatie van het project Technopolis gaat gepaard met een aantal risico's. Hierdoor kan het saldo van de grondexploitatie sterk beïnvloed worden.

Het grootste risico wordt voorzien op de uitgifte van de grond. Het totale programma bestaat uit 612.000 m², wat gezien de looptijd van het project een uitgifte per jaar van 3,5 hectare inhoudt. De uitgifte blijft tot nu toe achter bij de planning (gedurende de eerste vier jaren bedroeg de uitgifte (ten behoeve van het NMI) 19% van de in het contract geraamde uitgifte) en het is onzeker hoe deze zich de komende jaren zal ontwikkelen.

Andere risico's hebben betrekking op de civiel technische kosten in het project, aangezien de raming in de grondexploitatie op een taakstellend maximum is gesteld.

Het laatste grote risico dat voorzien wordt betreft de plankosten. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een 18% aan plankosten. Gezien de lange looptijd van het plan wordt een risico voorzien dat het totaal uiteindelijk op 20% komt.

Totaal wordt in het plan € 13,8 miljoen (netto contant per 01-01-2006) gezien aan risico's.

Voor het project zal het komende jaar een risicoanalyse uitgevoerd worden.

5.3 Private ontwikkeling

5.3.1 Ceram Boeroe

Voor de realisering van het stadsvernieuwingsproject tussen de Riouwstraat en de Boeroestraat was onder meer een grondregeling nodig tussen Vestia (eigenaar van de grond, waarop tot 2003 72 duplexwoningen hebben gestaan) en de gemeente Delft (eigenaar van de openbare wegen in het plangebied). Deze grondregeling was opgenomen in een tussen de gemeente en de initiatiefnemer (Ceres/Vestia) gesloten overeenkomst die voorzag in onder andere de levering van bouw- en woonrijpe grond. Begin 2005 heeft een deel van de grondruil plaatsgevonden. In 2006 rest nog de grondruil van het restant en worden de voorbereidingskosten ten laste van de bestemmingsreserve "Incidentele opdrachten vakteam Vastgoed" gebracht.

6. Grondbedrijf; in voorbereiding

6.1 Grondexploitaties

6.1.1 Brahmslaan 40-42

De locatie Brahmslaan 42 komt beschikbaar voor herontwikkeling na de realisatie van het nieuwe gebouw van de school 'De Horizon'. Een woningbouwvariant waarbij wordt uitgegaan van 15 vrije sectorwoningen is doorgerekend en als rekenkundige basis gebruikt om toezeggingen te kunnen doen aan het vakteam Onderwijs ter financiering van de geplande verhuizing van 'De Horizon' naar de locatie Brahmslaan 42. In juni 2003 heeft besluitvorming in het College plaatsgevonden en is besloten de geplande verhuizing door te laten gaan met een financiële bijdrage vanuit het Grondbedrijf van circa € 0,9 miljoen onder gelijktijdige toezegging de locatie Brahmslaan 40 aan te wijzen als een te herontwikkelen locatie voor woningbouw voor rekening en risico van het Grondbedrijf. Deze bijdrage is eind 2005 voldaan en verwerkt in de boekwaarde van dit complex.

De grondexploitatie Brahmslaan 40-42 is in concept gereed maar wacht op het ruimtelijk kader om te kunnen worden opgewerkt tot een definitieve grondexploitatie. Op basis van het voorlopige resultaat van de grondexploitatie is in het weerstandsvermogen reeds een bedrag gelabeld.

6.1.2 Gasthuisplaats-Koornmarkt 10

De Gasthuisplaats wordt sinds het vertrek van het ziekenhuis gebruikt als parkeerlocatie voor bezoekers en bewoners van de binnenstad. Het parkeerbeleid voor de binnenstad gaat er echter vanuit dat de bezoekersparkeerplaatsen geconcentreerd worden in garages aan de randen van de binnenstad. Vanaf het moment dat de Koepoortgarage operationeel is kan de Gasthuisplaats opnieuw herontwikkeld worden met woningbouw en een daarbij behorende parkeergarage. Naar verwachting is dit eind 2007.

Volgens het bestemmingsplan Binnenstad is de realisatie van ongeveer 30 woningen mogelijk. In 2005 is een eerste bewonersavond geweest die als input dient voor het uit te werken stedenbouwkundige kader. Medio 2006 zullen de eerste resultaten van het stedenbouwkundig ontwerp en de financiële haalbaarheid bekend zijn en ter besluitvorming worden voorgelegd.

Het financiële resultaat is afhankelijk van de grootte van het plangebied en de daarmee samenhangende verwervingen én van de financiering van de parkeergarage. Beide zaken zijn een punt van aandacht in het ontwerpproces.

6.1.3 Händellaan

Het pand aan de Händellaan 108 is een voormalige kleuterschool (bouw 1965) waar sinds 1985 een gezondheidscentrum is gevestigd. In 2004 is op de parkeerplaats naast het gebouw tijdelijk een semi-permanent gebouw geplaatst voor de Jeugd GezondheidsZorg (JGZ). In de nota 'het realiseren van gezondheidscentra' (mei 2003) is de wens uitgesproken op termijn nieuwbouw voor een gezondheidscentrum te realiseren, waarin de functies van beide panden gecombineerd en eventueel uitgebreid kunnen worden. Er wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarin de mogelijkheid van een combinatie met woningbouw wordt bekeken.

6.1.4 Nieuwelaan 178, CWI

Het pand Nieuwelaan 178 was in eigendom van de Arbeidsvoorzieningsorganisatie. De gemeente Delft is destijds om twee redenen tot aankoop overgegaan:

- het CWI en de gemeente Delft waren in onderhandeling over het onderbrengen van de back- en frontoffice in de nog te bouwen centrale huisvesting. Hierbij is het praktischer om het pand in eigendom te hebben. Tussentijdse huurbeëindiging door de gemeente Delft is eenvoudig te regelen en brengt geen onnodig hoge kosten met zich mee;
- het pand is gelegen in het noordoostelijke deel van het Zuidpoortgebied aan het Rijn-Schiekanaal en is van strategische waarde. Deze locatie leent zich uitstekend voor herontwikkeling.

Inmiddels is er een principebesluit genomen inzake de huisvesting van het CWI en het gemeentelijke onderdeel Werk, Inkomen en Zorg (WIZ) in het kantorencomplex boven de nieuwe brandweerkazerne. Hiermee wordt vooruitgelopen op de eerdere wens om deze twee onderdelen samen te voegen in de nog te bouwen centrale huisvesting.

Door de herhuisvesting van het CWI in kantorencomplex boven de nieuwe brandweerkazerne komt de locatie Nieuwelaan 178 vrij voor herontwikkeling. De verwachting is een kostendekkende grondexploitatie. In de loop van 2006 wordt hiertoe een ruimtelijke onderbouwing en financiële haalbaarheidsstudie opgesteld.

6.1.5 Scheepmakerij/Vliegenthart

Aan de Scheepmakerij bevindt zich de locatie van de oude olie- en vernisfabriek Vliegenthart. Deze locatie is, op het pakhuis 'De Liefde' na, in eigendom van een projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar is voornemens op deze locatie vrije sectorwoningen te realiseren en daarnaast een aantal bestaande panden geschikt te maken voor hergebruik in de vorm van woonateliers.

Om het bouwplan goed aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing en een goede (voetgangers)verbinding te realiseren tussen de Scheepmakerij en de Rotterdamseweg is besloten het braakliggende perceel Rotterdamseweg 30 te verkopen aan de projectontwikkelaar.

In de ontwikkelingsovereenkomst met de projectontwikkelaar is tevens overeengekomen dat de openbare groenvoorziening tussen de Rotterdamseweg en de Scheepmakerij opnieuw ingericht zal worden, waarbij de projectontwikkelaar voor 50% bijdraagt aan de kosten voor deze herinrichting (ontwerp en aanleg).

Op perceel Rotterdamseweg 30 zullen 2 stadswoningen en een gedeelte van een 3^e stadswoning van het bouwplan Vliegenthart gerealiseerd worden. Uit de grondopbrengsten zullen de saneringskosten en een gedeelte van de herinrichtingskosten van de openbare groenvoorziening worden gefinancierd.

Na verlening van de bouwvergunning aan de projectontwikkelaar wordt de definitieve grondexploitatie naar verwachting in de tweede helft van 2006 aan de Raad aangeboden.

In het kader van bovenstaande ontwikkeling is de bodemkwaliteit van de openbare groenvoorziening in beeld gebracht. Er is een diffuse vervuiling aangetroffen. Deze vervuiling is niet toewijsbaar aan de bedrijfsactiviteiten van de voormalige eigenaar. Op grond van deze risico's is het wenselijk om de openbare groenvoorziening zo spoedig mogelijk te saneren. Mocht het bouwplan Vliegenthart geen doorgang vinden, dan zijn de kosten van de sanering niet gedekt vanuit de grondexploitatie. Hiervoor is een voorziening getroffen.

6.1.6 Sporthal Buitenhof e.o.

Op het terrein van de sporthal Buitenhof en op de aangrenzende locaties waar nu een parkeerterrein en een leegstaand schoolgebouw zijn gesitueerd, vindt een herstructurering van functies plaats.

De huidige sporthal wordt gesloopt en een nieuwe sporthal komt op het naastgelegen parkeerterrein.

De huidige locatie van de sporthal biedt plaats aan circa 87 appartementen en de locatie van de voormalige school aan de Glenn Millerstraat biedt ruimte voor de bouw van circa 30 eengezinswoningen.

Aanleiding voor de herstructurering is dat de sporthal De Buitenhof gerenoveerd dient te worden zodat het weer voldoet aan de eisen van de tijd en dat de school aan de Glenn Millerstraat sinds begin 2006 vrij is gekomen.

De gemeente heeft een ontwikkelcompetitie uitgeschreven voor het totale terrein. Na voorselectie zijn er vier gegadigde ontwikkelcombinaties die een bod uitbrengen, in combinatie met een plan.

Uitgangspunt is dat de gemeente het terrein in de huidige staat levert, met uitzondering van de school die door de gemeente gesloopt zal worden. De bouwcombinatie sloopt de sporthal, maakt de gronden bouwrijp, realiseert de in het plan voorgestelde appartementen, eengezinswoningen en sporthal, maakt de openbare ruimte woonrijp en draagt deze over aan de gemeente én levert de sporthal turn-key op aan de gemeente.

De gemeente hanteert hier het concessiemodel, waarbij de risico's bij de projectontwikkelaar zullen komen te liggen. De voorbereidingskosten zijn tot nu toe ten laste van het ISV gebracht en zullen worden meegenomen in de grondexploitatie. Zo ook de verwervingskosten van de snackbar die, vooruitlopend op het project, al in het Grondbedrijf zijn ondergebracht.

6.1.7 Vulcanusweg, de Boer

In 2003 is het complex Vulcanusweg 295 t/m 305 om strategische redenen, zonder onderliggende grondexploitatie, aangekocht en ondergebracht bij de grondexploitatie van Station Zuid.

Voor wat betreft de vastgoedexploitatie is in het aankoopvoorstel aangegeven dat een sluitende huurexploitatie moeilijk zou zijn gelet op het soort onroerend goed (grote hallen) en de economische situatie. Na aankoop heeft het vakteam Vastgoed dit complex in exploitatie genomen en heeft slechts enkele tijdelijke huurcontracten voor delen van het complex kunnen afsluiten.

De locatie is vorig jaar losgekoppeld van de ontwikkeling van Station Zuid en er is geen reden meer om de gronden in bezit te houden. De vastgoedexploitatie zal spoedig worden afgesloten en is derhalve niet in de anno 2006 opgestelde schaduwexploitatie meegenomen.

Op basis van een onderliggende grondexploitatie heeft in 2005 een afwaardering van € 4,0 miljoen ten laste van het rekeningresultaat plaatsgevonden.

De herontwikkeling van dit gebied dient zo snel mogelijk afgerond te worden.

6.1.8 Zuidpoort fase II, herontwikkeling voormalig Brouwerpand c.a.

In de tweede helft van 2006 verhuist de openbare bibliotheek aan de Kruisstraat met de mediatheek en het kunstcentrum (DOK) naar de nieuwe huisvesting tegenover theater De Veste. Hierdoor komt het

huidige bibliotheekpand vrij. Dit pand is momenteel eigendom van de gemeente. Gezien de huidige staat van het pand is herbestemming niet realistisch. Dit gegeven is aanleiding om deze locatie te herontwikkelen.

In het naastgelegen pand zijn nu kleine ongelijkvloerse winkels met daarboven woningen. Door de winkels te betrekken in de herontwikkeling kan door het vergroten van het vloeroppervlak de winkelfunctie verbeteren. Omdat de verbetering van deze winkels een voorwaarde is voor een goede ontwikkeling van de winkelroute Bastiaanplein-Bastiaanspoort-Pynepoort-Kruisstraat, vormt het één van de belangrijkste doelstellingen van dit project. Boven de winkels kunnen woningen gebouwd worden. Over de uitbreiding van de winkelfunctie en de woningen heeft nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden.

In 2005 zijn er haalbaarheidsstudies gemaakt voor de herontwikkeling in samenwerking met ontwikkelaar Bouwfonds MAB. Herontwikkeling leidt tot een groot financieel tekort waar nog geen dekking voor is. Dit tekort wordt met name veroorzaakt door de boekwaarde van bibliotheek, de noodzaak gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren en de zeer hoge kosten voor archeologie. Bestuurlijke besluitvorming over de herontwikkeling is in voorbereiding.

7. Exploitaties en activiteiten niet ten laste van het Grondbedrijf

7.1 Grondexploitaties

Kerngegevens Brandweerkazerne plus kantoren



- > Ontwikkelingsvorm
- > Administratieve status
- > Risicodrager
- > Risicoprofiel

Bouwgrondexploitatie
In uitvoering (actief)
Algemene Dienst
Laag

Plan op hoofdlijnen

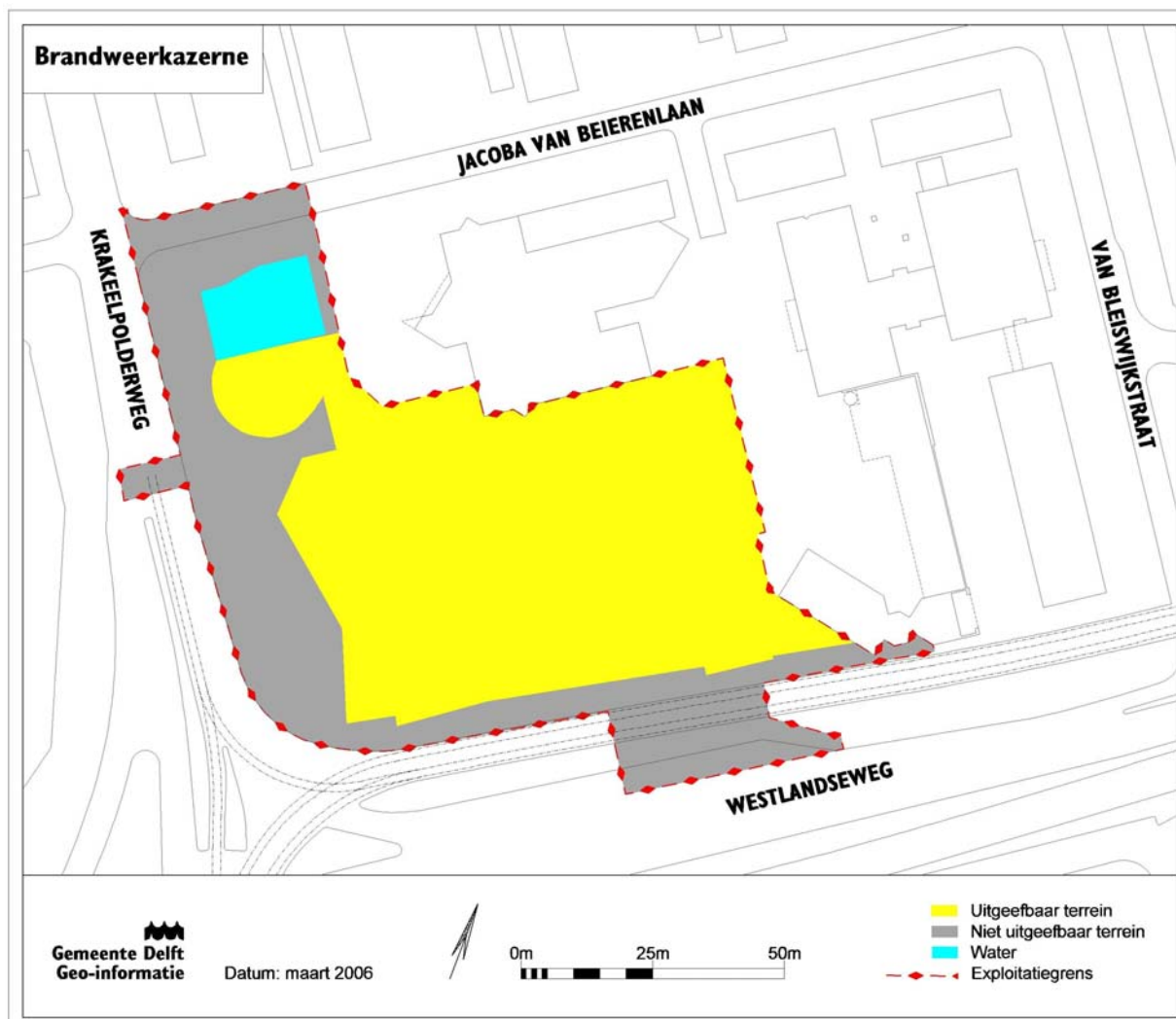
Nieuwbouw brandweerkazerne + bovenliggende kantoren.

Financiële kerngegevens

- > Startdatum exploitatie 1 januari 2001
- > Einddatum exploitatie 31 december 2006
- > Bruto omzet (opbrengst)* € 4.565.000
- > Saldo eindwaarde € 1.272.000 V
- > Saldo contante waarde 2% € 1.247.000 V
- > Getroffen voorziening € -

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	0 m ²	12.100 m ² bvo
> Uitgegeven per 31-12-'05	0 m ²	12.100 m ² bvo
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	0 m ² bvo



7.1.1 Brandweerkazerne plus kantoren

Eind 2004 is gestart met de bouw van de brandweerkazerne en de bovenliggende kantoren. Naar verwachting is de bouw medio 2006 voltooid waarna de buitenruimte verder wordt ingericht.

Momenteel wordt het initiatief om het gemeentelijke onderdeel Werk, Inkomen en Zorg (WIZ) en het Centrum voor Werk en Inkomen (CWI) in het kantoorgedeelte boven de brandweerkazerne te huisvesten in overleg met het CWI verder uitgewerkt.

Verschillen

Het positieve resultaat van de grondexploitatie is ten opzichte van een jaar geleden licht gestegen. De kosten voor het inrichten van het buitengebied zijn door een herziening van het programma van eisen ten opzichte van de oorspronkelijke raming gestegen. De kosten voor het inrichten van het uitgeefbare terrein zijn niet meer meegenomen in de grondexploitatie.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

Kerngegevens Die Delfgauwse Weye/Oostblok II - Staalweg



> Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
> Administratieve status	In uitvoering (actief)
> Risicodragers	ISV
> Risicoprofiel	Laag

Plan op hoofdlijnen

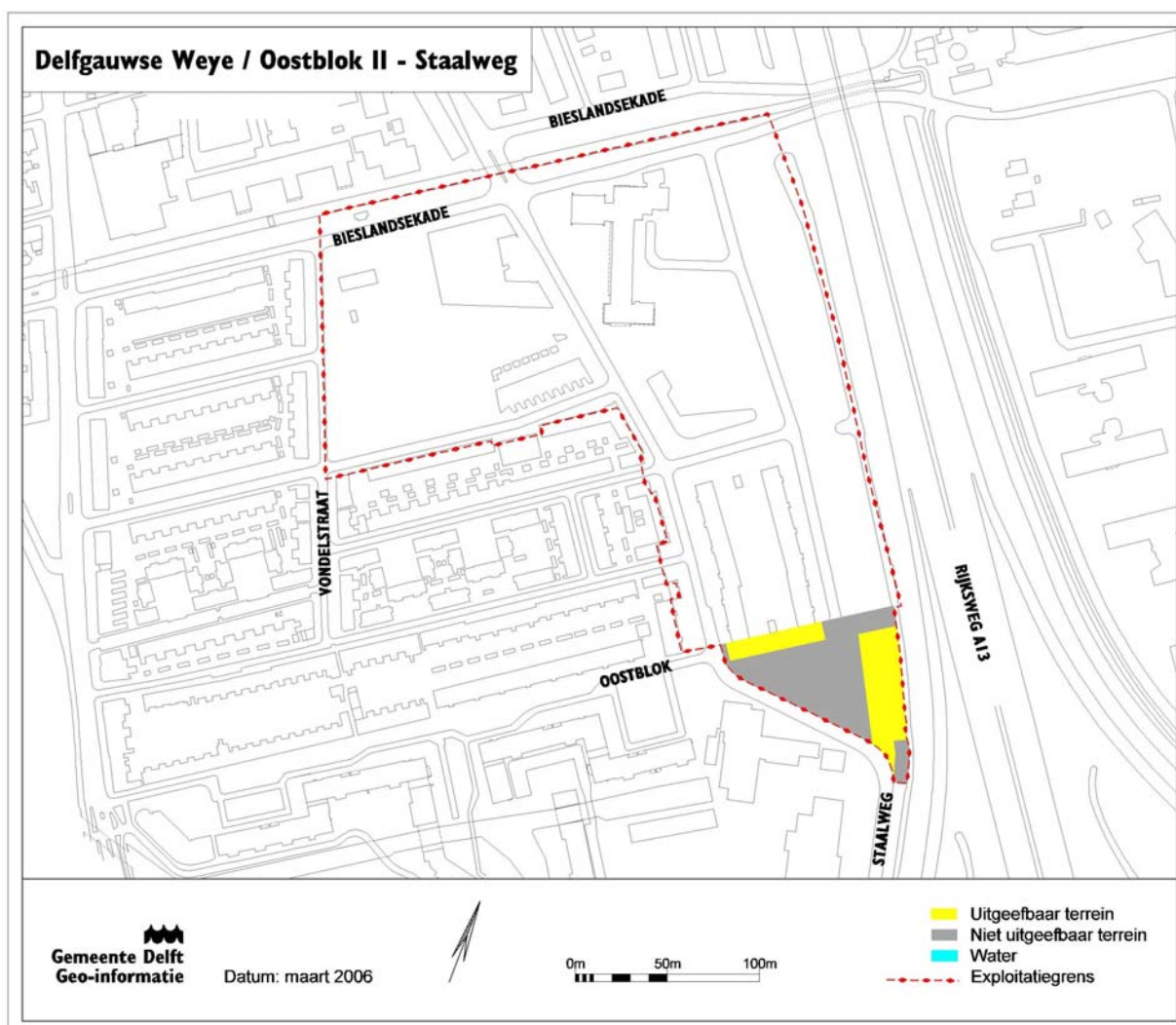
Renovatie + nieuwbouw van woningen.

Financiële kerngegevens

> Startdatum exploitatie	1 januari 1999
> Einddatum exploitatie	31 december 2006
> Bruto omzet (opbrengst)*	€ 2.022.000
> Saldo eindwaarde	€ 833.400 N
> Saldo contante waarde	€ 801.000 N
> Getroffen voorziening	€ -

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	2.081 m ²	0 m ² bvo
> Uitgegeven per 31-12-'05	2.081 m ²	0 m ² bvo
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	0 m ² bvo



7.1.2 Die Delfgaauwse Weye/Oostblok II - Staalweg

Aan de oostzijde van de stad, langs de A13 tussen de afslagen Delft-noord en Delft-centrum, ligt de locatie Die Delfgaauwse Weye.

Door Woonbron Delft worden de woningen gerenoveerd of woningen gesloopt en nieuw gebouwd. Het openbaar gebied knapt de gemeente Delft op met gelden uit het ISV-fonds. Het deelgebied Oostblok/Staalweg, met de bouw van appartementen op de koppen van de bestaande bouwblokken, maakt ook onderdeel uit van de exploitatie. In de exploitatie zijn alleen de nog te maken kosten opgenomen voor de aanleg van het openbaar gebied.

Verschillen

Er zijn twee wijzigingen ten opzichte van het vorige MPV, per saldo leidt het nauwelijks tot een wijziging van het saldo. Allereerst is deelgebied Oostblok Staalweg bij het project Delfgaauwse Weye gevoegd. In de rapportages van het ISV maakten beide projecten onderdeel uit van de Delfgaauwse Weye.

De tweede wijziging betreft het doorschuiven van kosten naar 2006.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

Kerngegevens Doelengebied 2a en 2b



> Ontwikkelingsvorm	Bouwgrondexploitatie
> Administratieve status	In uitvoering (actief)
> Risicodragers	ISV
> Risicoprofiel	Laag

Plan op hoofdlijnen

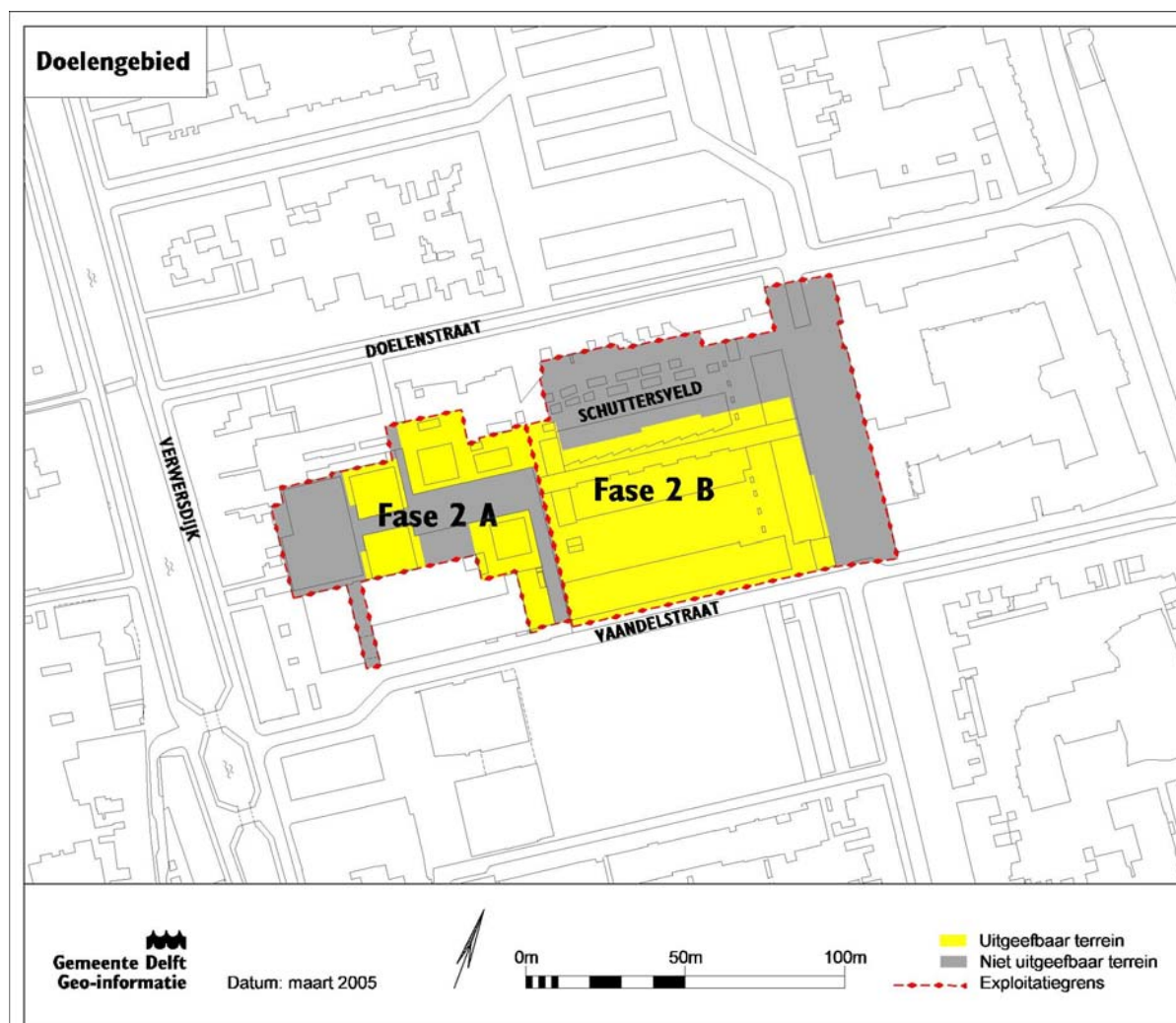
appartementen, eengezinswoningen (vrije sector) en een parkeergarage.

Financiële kerngegevens

> Startdatum exploitatie	1 januari 1993
> Einddatum exploitatie	31 december 2005
> Bruto omzet (opbrengst)*	€ 2.359.000
> Saldo eindwaarde	€ 159.000 V
> Saldo contante waarde	€ 156.000 V
> Getroffen voorziening	€ -

Voorraadregistratie

	Woningbouw	Overige functies
> Netto uitgeefbare m ²	5.642 m ²	0 m ² bvo
> Uitgegeven per 31-12-'05	5.642 m ²	0 m ² bvo
> Voorraad per 01-01-'06	0 m ²	0 m ² bvo



7.1.3 Doelengebied 2a en 2b

Eén van de grootste stadsvernieuwingsprojecten in Delft betreft de herontwikkeling van het Doelengebied. Onder regie van een coördinerend architect wordt de locatie door drie afzonderlijke projectontwikkelaars herontwikkeld. In het Doelengebied zijn appartementen en eengezinswoningen (vrije sector) alsmede een parkeergarage gerealiseerd.

De laatste woningen zijn in 2005 opgeleverd en alle werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied zijn uitgevoerd. De exploitatie kan begin 2006 worden afgesloten als alle restant verplichtingen voldaan zijn.

Verschillen

Ten gevolge van enige restantverplichtingen wordt het project in 2006 afgesloten in plaats van in 2005.

Risico's

Dit project kent een laag risico.

7.1.4 GGZ Delfland

De ontwikkeling GGZ Delfland/St. Joris-locatie betreft een private ontwikkeling. De gemeente begeleidt vanuit haar publiekrechtelijke taak de noodzakelijke bestemmingsplanprocedures. De huidige boekwaarde wordt in 2006 eenmalig verrekend met de bestemmingsreserve 'incidentele opdrachten vastgoed' terwijl de dan optredende kosten ten laste van de algemene dienst worden gebracht.

7.1.5 Koepoort

Het plangebied ligt ten oosten van de Koepoortbrug, aan beide zijden van de Van Miereveltlaan (plangebied A ligt in de oksel van de Oostsingel en De Genestetstraat en plangebied B op de Koepoortplaats). In plangebied A zal de ontwikkelaar in het verlengde van de Koepoortbrug een ondergrondse parkeergarage realiseren met 344 parkeerplaatsen (waarvan 15 parkeerplaatsen voor de koopwoningen) en aansluitend richting De Genestetstraat, op eigen grond 15 koopwoningen en 24 m² bedrijfsruimte. De parkeergarage is ten behoeve van Parking Delft BV, de woningen en de bedrijfsruimte zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De grond voor plangebied A is geleverd aan de Koepoort v.o.f. en de bouw is gestart.

Voor plangebied B heeft de gemeente, voor een periode van 20 jaar, aan dezelfde ontwikkelaar een optie verleend om de grond te verwerven ter realisering van een hotel. Vijf jaar na ondertekening van de overeenkomst (30 maart 2005) kan deze optie door beide partijen worden beëindigd. Bij beëindiging van de optie is de gemeente een vergoeding verschuldigd van € 225.000. Omdat de ontwikkeling van dit plangebied geen Grondbedrijfactiviteit is, zijn er binnen de reserves en voorzieningen van het Grondbedrijf geen middelen beschikbaar gemaakt voor genoemde voorziening.

7.1.6 Oude IJsbahn 72

Dit betreft de incidentele verkoop van een kavel. Na verrekening van de kosten met de opbrengst is per saldo een klein bedrag als bate genomen.

7.2 Samenwerkingsverbanden

7.2.1 Poptahof

De gemeente Delft en de Stichting Volkshuisvesting WoonbronMaasoevers hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de herontwikkeling van de Poptahof. Deze herontwikkeling zal onder meer bestaan uit renovatie van acht flatgebouwen, sloop van bestaande woningen en de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwwoningen ten behoeve van verkoop en van sociale huurwoningen alsmede parkeervoorzieningen, uitbreiding van het binnen het plangebied aanwezige winkelcentrum Hovenpassage en de winkelstrip aan de Papsouwselaan, aanleg van openbare voorzieningen en opnieuw inrichten van het openbaar gebied.

De gemeente en WoonbronMaasoevers zijn ieder eigenaar van gronden en opstallen binnen het plangebied. Ook is een aantal gronden en opstallen binnen het plangebied eigendom van Van der Vorm Vastgoed BV. De hiervoor genoemde drie partijen hebben gezamenlijk het Masterplan op hoofdlijnen (vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 24 april 2003) en het Beheerplan Poptahof opgesteld alsmede een

intentieovereenkomst gesloten voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de herontwikkeling van het Winkelcentrum Hovenpassage.

De financiële gevolgen van de herontwikkeling zijn vertaald in een grondexploitatie en een vastgoedexploitatie. De gemeente en WoonbronMaasoevers hebben de financiële bijdragen en de verdeling van de risico's vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (sok). Ook is in de sok overeengekomen dat de grondopbrengsten van de ontwikkeling van het Winkelcentrum Hovenpassage ten gunste zullen komen van de GrondExploitatieMaatschappij (GEM) Poptahof.

De sok (door de Gemeenteraad in januari 2005 ondertekend) heeft in 2005 geleid tot de oprichting van de stichting GEM Poptahof, waarin de gemeente Delft en WoonbronMaasoevers gezamenlijk de grondexploitatie en de daartoe benodigde middelen hebben ondergebracht.

Op 31 mei 2005 hebben de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedkeuring verleend (DMB/2005/4693) aan deelname van de gemeente Delft aan deze samenwerking en daarmee tevens goedkeuring gegeven aan de onderliggende grondexploitatie en de daarmee verband houdende risico's. De GEM Poptahof heeft voor de uitvoering van het project een eigen werkapparaat. Het vakteam Vastgoed is bij dit project slechts op ad-hoc basis betrokken in de rol van adviseur bij een voorkomend verzoek van het gemeentebestuur in het kader van de controlfunctie.

7.3 Niet in exploitatie

7.3.1 Binnenstad Ontwikkeling (reserve strategische aankoop panden binnenstad)

De gemeente Delft richt in 2006 gezamenlijk met een woningcorporatie voor de ontwikkeling van de binnenstad een vastgoedontwikkelingsmaatschappij (VOM) op met als doelstelling het handhaven danwel verbeteren van de kwaliteit van de oude binnenstad door sturing met vastgoed.

Het benodigde aandelen- en werkkapitaal wordt gefinancierd uit de reserve strategische aankoop panden binnenstad. Het restant van deze reserve is aangewend ten behoeve van de algemene reserve Grondbedrijf. De VOM heeft voor de uitvoering een eigen werkapparaat. Het vakteam Vastgoed is bij dit project slechts op ad-hoc basis betrokken in de rol van adviseur bij een voorkomend verzoek van het gemeentebestuur in het kader van de controlfunctie.

8. Grondbedrijf; overige activiteiten

8.1 Cubalaan 1

Het pand Cubalaan 1 is opnieuw verhuurd voor kinderopvang en de gemaakte kosten zijn verrekend met de algemene reserve Grondbedrijf.

8.2 Deko/Nijverheidsstraat

Dit tankstation maakt deel uit van het plangebied Voorhof Noord, dat betrokken wordt bij het bestemmingsplan Spoorzone. Met de eigenaar wordt reeds geruime tijd gesproken over de mogelijke verkoop van dit onroerend goed aan de gemeente Delft. Inzet was een verplaatsing naar elders binnen de gemeente, maar inmiddels is door de eigenaar gekozen voor bedrijfsbeëindiging.

In 2005 is de verkoop van LPG ter plaatse beëindigd, waarvoor op basis van een rijksregeling aan de eigenaar een vergoeding is uitgekeerd. Door externe deskundigen wordt op dit moment gesproken over de hoogte van de waarde en de bijkomende vergoedingen op grond van de Onteigeningswet.

8.3 Delftse Hout, camping

Dit betreft een grondruil tussen Delftse Hout Vastgoed BV, de exploitant van de camping, en de gemeente. De grond wordt in eigendom uitgegeven ten behoeve van de beoogde uitbreiding van het campingterrein. Langs de Korftlaan wordt een strook grond verworven ten behoeve van herinrichting als 'openbaar gebied'. Dit project geschiedt in opdracht van de sector Leefbaarheid. De kosten van de herinrichting van het openbaar gebied rondom het uit te geven terrein kunnen volledig worden voldaan uit de grondopbrengst. Het betreft hier een zogenaamd taakstellend budget. De voor de beoogde uitbreiding van de camping benodigde artikel 19-procedure is later dan verwacht opgestart. Het saldo zal op zijn vroegst eind 2006 kunnen worden afgerekend.

8.4 Kanaalweg 3b (en nabijgelegen grond)

Ter uitvoering van de woningbouwplannen in TU-Noord werd door stichting DUWO verzocht hier een begeleidende rol vanuit de gemeente te voeren. De besprekingen met de eigenaar, de Staat der Nederlanden (i.c. de Regionale Directie Domeinen West) leidden in het vierde kwartaal van 1995 tot overeenstemming inzake verkoopprijs en aanvullende voorwaarden, waarna op 13 december 2005 het College van Burgemeester en Wethouders besloot tot aankoop en doorverkoop aan DUWO. Op 30 december 2005 werd dit onroerend goed doorgeleverd aan de stichting DUWO. De rol van de gemeente is sinds de juridische (door)levering beperkt tot een faciliterende.

8.5 Marokkaanse vereniging

Dit betreft de verkoop van een kavel. Na verrekening van de kosten met de opbrengst is per saldo € 0,25 miljoen aan de algemene reserve toegevoegd.

8.6 Het Nieuwe Kantoor

In het tweede kwartaal van 2006 stelt de Raad naar verwachting een voorbereidingskrediet beschikbaar. De tot 2006 gemaakte voorbereidingskosten Brandweerkazerne en bovenliggende

kantoren (circa € 80.000,00) worden geboekt ten laste van het rekeningresultaat bij de algemene dienst. De tot 2006 gemaakte resterende voorbereidingskosten (circa € 39.000,00) voor Het Nieuwe Kantoor worden geactiveerd.

8.7 Reinier de Graaf Ziekenhuis/ecologische zone

In 2005 zijn de in het verleden gemaakte voorbereidingskosten verrekend met het voorbereidingskrediet 'Reinier de Graaf'. De met de uitvoering gemoeide kosten komen niet ten laste van het Grondbedrijf maar worden separaat gefinancierd.

8.8 Röntgenweg 1

In 2003 is het complex aan de Röntgenweg 1 verworven door de gemeente. Oorspronkelijk uitgangspunt was dat het saldo van de grondexploitatie ná herontwikkeling van het complex nihil moest zijn. Dit wordt niet gehaald als gevolg van een ingezakte vastgoedmarkt. Eind december 2005 bedroeg het leegstandspercentage 50% waar 30% verwacht werd. Daarnaast valt ook de realiseerbare huuropbrengst per vierkante meter tegen. Vooral de rentelasten drukken zwaar op de exploitatie. Daardoor is het, uiteraard rekening houdend met de nog lopende huurcontracten, raadzaam zo snel mogelijk te herontwikkelen. Dat staat inmiddels gepland voor 2010. De correctie ten laste van het resultaat van € 5,3 miljoen op de te hoge boekwaarde van het complex komt voort uit het contant maken van de negatieve exploitatie t/m 2009 en is beperkt door rekening te houden met de hoogst mogelijke opbrengst uit de herontwikkeling.

8.9 Verwervingen Spoorzone

In totaal is voor de Spoorzone € 31,9 miljoen aan panden en gronden aangekocht. Dit bedrag bestaat voor het grootste deel uit aankopen aan de Van Leeuwenhoeksingel en Houttuinen (€ 22,4 miljoen). De overige € 9,5 miljoen bestaat uit rente, advieskosten, één pand in Voorhof-noord en de aankoop van de gronden en panden van NS Vastgoed. Ultimo 2005 is er een eerste afrekening geweest met betrekking tot de te verstrekken subsidie door het rijk. Het ontvangen bedrag, groot € 25 miljoen, is op de boekwaarde in mindering gebracht.

In 2000 is gestart met de aankoop van panden aan de Van Leeuwenhoeksingel en Houttuinen die benodigd zijn voor de bouw van de spoortunnel. Per 1 januari 2006 zijn er van deze 53 panden 44 aangekocht (84%). De verwervingskosten (exclusief rente en advieskosten) van deze 44 panden bedragen € 26,7 miljoen, waarvan € 22,4 miljoen reeds is betaald en er voor € 4,3 miljoen aan verplichtingen is aangegaan.

Het beheer van deze panden is wat de woningen betreft aan Duwo uitbesteed. Het resterende onroerend goed is tijdelijk aan derden in gebruik gegeven.

In 2005 is ook een aanvang gemaakt met de onderhandelingen voor de aankopen van benodigde panden voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het betreft een aantal bedrijfspanden in de wijk Voorhof-noord, twee percelen nabij de Abtswoudseweg en drie woningen. Het beheer van de aangekochte onroerende goederen van NS Vastgoed is onder verantwoordelijkheid van Directie Programma's en Projecten ter hand genomen.

9. Afgesloten plannen

In het vorige MPV is zichtbaar gemaakt dat een aantal vastgestelde grondexploitaties en overige projecten in 2005 zouden worden afgesloten. Ultimo 2005 zijn de volgende grondexploitaties en/of projecten afgesloten, waarbij de positieve plansaldi toegevoegd zijn aan de algemene reserve terwijl de nadelige plansaldi zijn verrekend met de getroffen voorzieningen:

9.1 Aart van der Leeuwlaan

De grondexploitatie is € 340.000 positiever afgesloten dan begin 2005 werd verwacht. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- niet alle geplande kosten zijn gemaakt;
- er zijn kosten voor beheer en onderhoud uit andere budgetten betaald;
- door een andere oplossing van het talud was er geen dure damwand nodig;
- in de civieltechnische raming zaten dubbeltellingen.

9.2 Oostsingel - De laatste eer

De grondexploitatie is € 416.000 positiever afgesloten dan begin 2005 werd verwacht. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- de voorziene bijdrage voor bodemsanering is komen te vervallen, omdat deze kosten zijn meegenomen bij de locatie Oostsingel 151-152;
- de hiermee voorziene advieskosten zijn ook ten laste van de naastliggende locatie zijn gebracht;
- de inbrengwaarde van de gemeentegrond is vrij komen te vallen;
- de kosten van het woonrijpmaken en in het bijzonder de kosten van bestrating zijn lager uitgevallen.

9.3 Paulus mavo

In december 1999 is besloten om, in verband met de slechte onderwijskundige situering (geen schoolplein) en de onderhoudstoestand, de openbare basisschool Jan Vermeerschool te verplaatsen. Begin 2003 is met de uitvoering van de school gestart. Halverwege 2003 is aanvullend opdracht gegeven om ook de kinderopvang en de commerciële ruimte geschikt te maken voor verhuur dan wel verkoop. Tevens bleek dat het verwachte aantal leerlingen van de school in omvang toenam en wel zodanig dat een negende lokaal gerechtvaardigd was. Ook hiervoor is aanvullend opdracht gegeven. Begin maart 2004 is de school verhuisd en is de kinderopvang in gebruik genomen. De commerciële ruimte is casco opgeleverd. Inmiddels is dit casco ook verkocht en kon het project worden afgesloten.

9.4 VDD-terrein

Met betrekking tot het VDD-terrein ging, aangezien dit een privaat initiatief is, de betrokkenheid van de gemeente Delft niet verder dan het bewaken van vooraf gestelde kaders waarbinnen de realisatie tot stand zou moeten komen. Middels een overeenkomst tussen de gemeente Delft en de ontwikkelaars werden ook de financiële afspraken geregeld. De niet binnen deze afspraken gedekte kosten zijn verrekend met de getroffen voorziening.

Bijlagen

Bijlage 1

Begrippenkader

Boekwaarde

De boekwaarde geeft het totaal aan gemaakte kosten en opbrengsten weer die op de peildatum (in dit geval 1-1-2006) al ten behoeve van een project gerealiseerd zijn. Hierin is ook de rente opgenomen die tot de peildatum is bijgeschreven.

Startwaarde of nominale waarde

De startwaarde, of nominale waarde, is een berekening van een bedrag op het prijspeil van heden (in dit geval 1-1-2006). Het geeft weer wat bijvoorbeeld een brug kost indien deze nu zou worden gemaakt. Hierbij is dus geen rekening gehouden met toekomstige kosten- (of opbrengsten)stijging of toekomstige rentewinsten/verliezen.

Reële of geïndexeerde waarde

Dit betreft de waarde van een opbrengst of investering op het moment dat deze daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Om dit bedrag te berekenen wordt de startwaarde (wat kost het nu) gecorrigeerd met de voorspelde kostenstijging tot het moment van realisatie (bijvoorbeeld in 2008). Ergo: dit is het bedrag, dat in het jaar van realisatie feitelijk moet worden betaald. Voor opbrengsten wordt dezelfde methodiek gehanteerd. Rente-effecten worden buiten beschouwing gelaten.

Eindwaarde

Alle kosten en opbrengsten ten behoeve van een project worden bij elkaar gebracht in een exploitatieberekening. Deze berekening heeft een einddatum waarop ook het project administratief wordt afgesloten. Het saldo op deze einddatum is het zogeheten 'eindwaardesaldo'. Dit is het bedrag dat op de datum van afsluiting daadwerkelijk moet worden verrekend met de gemeentelijke middelen. Om dit te kunnen berekenen, worden alle individuele kosten en opbrengsten naar de einddatum doorberekend en dan gesaldeerd. Hierbij wordt, naast de kostenstijging, ook de rente berekend. Een voorbeeld:

- startdatum exploitatieberekening = 01-01-2006;
- brug wordt aangelegd in 2008;
- einddatum exploitatieberekening = 31-12-2011.

Kosten van een brug op startwaarde	= €	100
Reële waarde van deze investering is € 100 + 2 jaar kostenstijging	= €	105
Eindwaarde van deze investering is € 105 + 3 jaar rente	= €	123

Contante waarde

Om inzicht te krijgen wat de 'prestatie' van projecten ten opzichte van elkaar is, zullen berekende saldi moeten worden vergeleken. Projecten hebben echter verschillende einddata waardoor bij het ene project de rente meer invloed heeft dan bij het andere. Eindwaardesaldi kunnen daarom niet zomaar met elkaar worden vergeleken.

Door de bedragen 'contant' te maken kan dit wél. Berekend wordt wat de waarde van het eindwaarde saldo is, teruggerekend naar heden (1-1-2006). Resultaat is een bedrag op contante waarde; een bedrag op het prijspeil van heden dat, onder invloed van rente, zal groeien naar het bedrag op eindwaarde. De effecten van kosten- en opbrengstenstijging zijn hierin verdisconteerd. Saldi van projecten op contante waarde zijn daarmee vergelijkbaar.

Bruto omzet (opbrengst)

Dit is het bedrag dat de totale opbrengsten in een project weergeeft. Hierbij zijn alle historische en toekomstige opbrengsten (op reële waarde) bij elkaar opgeteld. Dit bedrag geeft het opbrengstvolume van een project aan. Bij de beoordeling van het plansaldo is het handig om de bruto omzet als referentie te hebben. Een verlies van € 1.000 bij een bruto omzet van € 1,0 miljoen heeft immers een andere 'lading' dan bij een bruto omzet van € 10.000.

Voordelig (V)

Er zijn of worden meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd c.q. voorzien.

Nadelig (N)

Er zijn of worden meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd c.q. voorzien

Grondexploitaties

Dit betreft gronden, die onder de vlag van het Grondbedrijf actief in ontwikkeling zijn ten behoeve van een functiewijziging. Aan een actieve exploitatie ligt altijd een concreet bestuurlijk uitvoeringsbesluit ten grondslag, onder meer gebaseerd op inzicht in de financiële consequenties (grondexploitatie).

Samenwerkingsverband

De gemeente participeert in een ontwikkeling, zonder daarbij drager van het (gehele) financiële risico te zijn. Veelal betreft dit PPS-constructies, waarbij samen met marktpartijen een ontwikkeling tot stand wordt gebracht. Ook projecten die in samenwerking tussen gemeenten worden uitgevoerd, behoren tot deze categorie.

Private ontwikkeling

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente niet voor een ondernemende, risicodragende, maar voor een faciliterende rol. Onder randvoorwaarden van het bestemmingsplan en onder het publieke toezicht laat de gemeente de grondexploitatie aan een private grondexploitant (ontwikkelaar of corporatie) over. De actieve gemeentelijke rol beperkt zich tot de aanleg of afname van voorzieningen van openbaar nut of bepaalde bijzondere bestemmingen (zoals grond voor een basisschool). Er is sprake van een exploitatieovereenkomst of baatbelasting, waarbij de kosten die de gemeente maakt voor bepaalde publieke voorzieningen (mede) ten nutte van het plan in principe worden verhaald. De gemeente loopt in principe geen of slechts een laag financieel risico.

Grondexploitaties in voorbereiding

Voordat gronden in actieve exploitatie worden genomen, gaat er normaliter een voorbereidingsfase aan vooraf. In deze fase wordt nader gekeken naar financiële consequenties, optimalisatie, het tijdspad, juridische en financiële constructies en de risico's voor de gemeente Delft. Basis voor deze fase is een bestuurlijke uitspraak om een complex voor te bereiden op een actieve exploitatie. Het besluit om inderdaad actief te exploiteren is daarmee nog niet genomen. Wel zijn met de voorbereiding kosten gemoeid waarvoor door het bestuur ook een krediet wordt gevoteerd.

Overige activiteiten

Het gaat hier om een aantal financiële projecten waarop tijdelijk kosten of baten worden geboekt. Op grond van bestuurlijke besluitvorming kunnen deze bedragen worden toegevoegd aan een grondexploitatie of worden verrekend met de algemene reserve van het Grondbedrijf, dan wel met een project van een ander gemeentelijk organisatieonderdeel.

Algemene reserve

Een korte toelichting staat in hoofdstuk 3.2 Verloop algemene reserve.

Weerstandsvermogen

Een korte toelichting staat in hoofdstuk 3.2 Verloop algemene reserve.

Bestemmingsreserves

Een korte toelichting staat in hoofdstuk 3.2 Verloop algemene reserve.

Voorzieningen

Een korte toelichting staat in hoofdstuk 3.2 Verloop algemene reserve.

Bijlage 2

Tabel mutaties reserves Grondbedrijf, Vastgoedbedrijf en Erfpachtbedrijf

Het Grondbedrijf en het Erfpachtbedrijf worden beschouwd als zogenoemde gesloten circuits. Concreet houdt dit in dat alle mutaties verwerkt worden in specifiek benoemde reserves. De grote hoeveelheid mutaties in een gesloten circuit maakt het ondoenlijk om per mutatie binnen een gesloten circuit een specifiek raadsbesluit te vragen. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke mutaties binnen het gesloten circuit verwerkt kunnen worden zonder een specifiek daartoe benodigd raadsbesluit.

Het Vastgoedbedrijf is onderdeel van de algemene dienst. Wel kent het Vastgoedbedrijf reserves voor de egalisatie van het vastgoed, waar met name het verschil tussen de werkelijke en de doorberekende eigenaarslasten in muteren. Gezien het tekort in het vastgoed worden alle boekresultaten op verkoop van panden gestort in de betreffende reserves.

Sommige mutaties in de reserves zijn verplicht als gevolg van het Besluit Begroting en Verantwoording en zijn soms pas bekend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening, zoals het berekenen van de juiste stand van de voorziening nadelig saldi actieve grondexploitaties.

Reserve	Mutatie betreft	Mutatie verplicht op grond van BBV
Algemene reserve Grondbedrijf	Tussentijdse winstneming grondexploitaties	Ja
Algemene reserve Grondbedrijf	Resultaatsneming afsluiting grondexploitaties	Ja
Algemene reserve Grondbedrijf	Muteren voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties	Ja
Algemene reserve Grondbedrijf	Oplossen negatief saldo dat ontstaan is door ophogen voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties middels bijdragen uit andere reserves	Ja
Reserve exploitatie erfpachtgronden	Sluiten van het gesloten circuit erfpacht	Nee
Reserves egalisatie vastgoed	Boekresultaat verkoop panden	Ja
Reserves egalisatie vastgoed	Verskil werkelijke en doorberekende eigenaarslasten	Nee

Bijlage 3

Schematische weergave verloop reserves en voorziening nadelige saldi van het grondbedrijf over 2005

Bedragen in €

	Algemene reserve grondbedrijf (vrij aanwendbaar)		Algemene reserve grondbedrijf (weerstandvermogen)		Reserve lopende exploitaties		Voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties		Van grondbedrijf naar algemene dienst
	Vermindering	Vermeerdering	Vermindering	Vermeerdering	Vermindering	Vermeerdering	Vermindering	Vermeerdering	
saldo 1-1-2005 (voordelig)		7.745.027		0		8.213.194		19.277.000	
Afsluiting winstgevende grondexploitaties		2.308.623							
Afsluiting verliesgevende grondexploitaties	143.758						1.439.485		
Tussentijdse winstneming: Tanthof		5.000.000							
Tussentijdse winstneming: Cyclotronweg (incl. dubieuze deb.)		2.700.000							
Tussentijdse winstneming: Ikea		4.500.000							
Technopolis: verhoging voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties	6.683.941							6.683.941	
Technopolis: verhoging voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties					7.213.194			7.213.194	
Technopolis: Afboeking boekwaarde	4.523.180								
vermeerdering voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties		3.863.495						3.863.495	
vermindering voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties		815.000					815.000		
Niet actieve exploitaties: correctie voorziening 1-1-2005				5.802.000			5.802.000		
Niet actieve exploitaties: vermindering 2005		580.000	580.000						
Niet actieve exploitaties: vermeerdering 2005	90.000			90.000					
Vrijval dubieuze debiteuren		380.000	380.000						
Weerstandvermogen, vervallen gedeelte Vulcanusweg		2.040.000	2.040.000						
Weerstandvermogen, vervallen kosten bouwrijpmaken		1.000.000	1.000.000						
Reserve lopende exploitaties, vervallen minimaal bedrag		1.000.000			1.000.000				
Afroming Hoogovenspand			1.326.000						Vermeerdering reserve Hoogovenspand
Afroming Poptahof, Gezondheidscentra, Schie-oeveren	2.450.000								Vermeerdering reserve dekking grote projecten (afoming grondbedrijf)
Afroming Groenfondsen	3.178.000								Vermeerdering reserve dekking Groenfondsen Midden-Delfland
Afroming Koepoortparkeergarage	1.100.000								Vermeerdering reserve Koepoortparkeergarage
Afroming groencompensatieplan	2.000.000								Vermeerdering reserve ecologie
Afroming sportpark Tanthof	750.000								Vermeerdering reserve renovatie sportvelden
Afroming Vermeertoren	51.480								Bijdrage in de kosten
Afroming Hoogovenspand	102.000								Vermeerdering reserve Hoogovenspand
Harnaschpolder Bedrijfschap naar algemene dienst							3.522.000		Vermeerdering voorziening Bedrijfschap HP
diversen	10.703								
saldo 31-12-2005 (voordelig)		3.122.093		566.000		0		25.459.135	

De recapitulatie van de reserves en voorzieningen is opgenomen in paragraaf 3.2 van dit MPV

Toelichting schematische weergave reserves en voorziening nadelige saldi van het grondbedrijf over 2005

In dit schema is inzichtelijk gemaakt welke mutaties zich in 2005 hebben voorgedaan in de algemene reserve grondbedrijf, de reserve lopende exploitaties en de voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties.

De algemene reserve grondbedrijf muteert voornamelijk om de volgende redenen:

1. tussentijdse winstneming op grondexploitaties
2. resultaatneming bij afsluiting van grondexploitaties
3. muteren voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties
4. afomingen

Ad 1. Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het verplicht om gerealiseerde winsten op actieve grondexploitaties als voordelig resultaat te nemen. Deze gerealiseerde winsten worden vervolgens gestort in de algemene reserve grondbedrijf. In 2005 is in totaal € 12,2 miljoen tussentijdse winst gerealiseerd.

Ad 2. Bij de afsluiting van grondexploitaties is altijd sprake van resultaatneming. Gerealiseerde winsten worden vervolgens gestort in de algemene reserve grondbedrijf. Gerealiseerde verliezen worden in eerste instantie verrekend met een reeds getroffen voorziening. Resterende gerealiseerde verliezen worden onttrokken aan de algemene reserve grondbedrijf. Per saldo hebben de afgesloten plannen in 2005 geleid tot een vermeerdering van de algemene reserve grondbedrijf met € 2,2 miljoen.

Ad 3. Het is volgens het BBV verplicht om ten behoeve van de jaarrekening alle grondexploitaties door te rekenen. Voorzienbare verliezen moeten voorzien worden. De betreffende mutatie in de voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties wordt verwerkt in de algemene reserve grondbedrijf. In 2005 heeft de ophoging van deze voorziening geleid tot een vermindering van de algemene reserve grondbedrijf met € 9,7 miljoen, waarvan € 6,7 miljoen als gevolg van Technopolis.

Ad 4. Afomingen zijn verschuivingen van de algemene reserve grondbedrijf naar een (bestemmings)reserve. Over het algemeen komen de afomingen voort uit de besluitvorming over de programmabegroting. In 2005 is in totaal € 11 miljoen afgeroomd, waarvan € 9,5 miljoen als gevolg van de besluitvorming uit de programmabegroting.

Bij Technopolis is sprake van een correctie als gevolg van een fout uit het verleden. Dit is toegelicht in paragraaf 5.2.3 onder '*Correctie boekwaarde*'. De boekwaarde van de grondexploitatie Technopolis is ten laste van de algemene reserve grondbedrijf verlaagd met een bedrag van € 4,5 miljoen.

Voorts is in 2005 sprake geweest van een verschuiving. Op grond van het BBV is gebleken dat verliezen op niet actieve grondexploitaties (exploitaties in voorbereiding) niet voorzien mogen worden maar gecorrigeerd moeten worden op de boekwaarde. Ultimo 2004 was € 5,8 miljoen ten onrechte voorzien. Dit bedrag is overgeheveld naar de algemene reserve grondbedrijf.

De afwaarderingen van het pand Röntgenweg (€ 5,3 miljoen) en Vulcanusweg/De Boer (€ 4,0 miljoen) zijn rechtstreeks via het rekeningresultaat gelopen en zijn dus ook niet zichtbaar in het verloop van de algemene reserve grondbedrijf of van de voorziening nadelige saldi actieve grondexploitaties. Wel wordt de Raad bij de vaststelling van de jaarrekening voorgesteld om € 3 miljoen van deze afwaarderingen te verwerken via de algemene reserve grondbedrijf. Deze resultaatbestemming mag gezien het karakter (voorstel) nog niet verwerkt worden in jaarrekening. Wel is het effect van deze resultaatbestemming al zichtbaar gemaakt in het verloop van de algemene reserve grondbedrijf 2006-2009 (zie paragraaf 3.2).