

Rapportage
MeerjarenProgramma Grondontwikkeling
(MPG) 2008-2011

Gemeente Delft
Vakteam Vastgoed
Postbus 63
2600 AB DELFT

Registratienummer 348751
Delft, 28 maart 2008

1. HET MEERJARENPROGRAMMA GRONDONTWIKKELING 2008-2011	4
1.1. INLEIDING.....	4
1.2. PLAATS MPG IN DE BELEIDSCYCLUS.....	4
1.3. PROJECTEN, DE INHOUD VAN HET MPG	5
1.4. LEESWIJZER.....	5
2 STEDELIJKE PROJECTEN/GRONDEXPLOITATIES	6
2.1. GRONDBELEID.....	6
2.2. BEGRENZING GRONDEXPLOITATIE.....	7
2.3. ELEMENTEN VAN DE GRONDEXPLOITATIEBEGROTING.....	8
2.4. BUDGETTOEKENNING EN BUDGETBEWAKING.....	8
2.5. PROJECTFASE EN INDELING.....	9
3. GRONDEXPLOITATIES IN RISICOPERSPECTIEF	11
3.1. INLEIDING.....	11
3.2. RISICOPROFIEL.....	12
4. GRONDEXPLOITATIES IN FINANCIËEL PERSPECTIEF	13
4.1. FINANCIËLE ASPECTEN.....	13
4.2. HET RESULTAAT 2007	13
4.3. DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN DE GRONDEN EN PROJECTEN.....	14
4.4. DE TE VERWACHTEN VOORDELIGE EXPLOITATIESALDI.....	15
4.5. DE TE VERWACHTEN NADELIGE EXPLOITATIESALDI EN DE VOORZIENING.....	16
4.6. DE RESERVEONTWIKKELING EN HET WEERSTANDSVERMOGEN.....	17
5. PROJECTEN	20
5.1. PROJECTEN IN VOORBEREIDING.....	21
5.1.1. Brouwerpand (beperkt tot voormalig bibliotheekgedeelte), (voorheen Zuidpoort fase 2).....	22
5.1.2. Gasthuisplaats - Koornmarkt 10.....	24
5.1.3. Händellaan 108.....	26
5.1.4. Martinus Nijhofflaan e.o.....	28
5.1.5. Nieuwelaan 178.....	30
5.1.6. Nieuwe Plantage 115.....	32
5.1.7. Röntgenweg 1.....	34
5.1.8. Sri Lankapad 2.....	36
5.1.9. Van der Horststraat 56 – Componistenpad 10.....	38
5.1.10. Vulcanusweg - De Boer, Vulcanusweg 295 t/m 305.....	40
5.2. PROJECTEN IN UITVOERING.....	42
5.2.1. Brahmslaan 40.....	43
5.2.2. Delft Gelatin.....	45
5.2.3. Harnaschpolder Delft woongebieden.....	47
5.2.4. Koepoort.....	49
5.2.5. Mijnbouwstraat/Maarten Trompstraat.....	51
5.2.6. Scheepmakerij (Vliegenthart)/Rotterdamseweg 30.....	53
5.2.7. Sporthal Buitenhof e.o. (exclusief de opstal- en vastgoedexploitatie).....	55
5.2.8. Station Zuid (aan de GEM gerelateerde gemeentelijke grondexploitatie).....	57
5.2.9. Tanthof.....	59
5.2.10. Technopolis.....	62
5.2.11. Zuidpoort.....	64
5.3. VOORRAAD BOUWRIJPE KAVELS.....	67
5.3.1. Delftechpark kavels DNZ6	68
5.3.2. Ypenburgse Poort.....	70
5.4. TECHNISCH EN FINANCIËEL AFGESLOTEN PROJECTEN.....	72
5.4.1. Brandweer en kantoren.....	73
5.4.2. Die Delfgaauwse Weye/Oostblok II - Staalweg.....	73
5.4.3. Doelengebied 2a en 2b	73
5.4.4. IKEA	73

5.4.5.	<i>Paardenmarkt</i>	74
5.4.6.	<i>Pootstraat</i>	74
5.4.7.	<i>Van Foreestweg - Vermeertoren</i>	74
5.5.	VERBONDEN PARTIJEN	75
BEGRIPPENLIJST		77
	<i>Gemeentelijke grondexploitatie</i>	77
	<i>PPS: Bouwclaimmodel</i>	77
	<i>PPS: Joint-venture model</i>	77
	<i>PPS: Concessiemodel</i>	77
	<i>Zelfrealisatiemodel (volledig private grondexploitatie)</i>	77
	BOEKWAARDE.....	81
VERWACHT PROJECTRESULTAAT		81
	IN EXPLOITATIE GENOMEN BOUWGRONDEN	81
	BOEKWAARDE.....	82
VOORZIENING VOOR HET VERLIES		83
BOEKWAARDE		83
VERWACHT PROJECTRESULTAAT 2007-2010		83
	IN EXPLOITATIE GENOMEN BOUWGRONDEN	83
VOORZIENING VOOR HET VERLIES		84
BOEKWAARDE		84
	VERWACHT PROJECTRESULTAAT 2007-2010	84

Separate bijlage: Tabel MPG 2008-2011

1. Het MeerjarenProgramma Grondontwikkeling 2008-2011

1.1. Inleiding

De gemeente Delft kent een omvangrijk investeringsprogramma van stedelijke projecten. Het “MeerjarenProgramma Grondontwikkeling” (hierna: MPG) brengt jaarlijks in detail verslag uit over deze projecten.

Deze projecten hebben een looptijd van meerdere jaren. Daarom is niet alleen de realisatie van kosten en opbrengsten tot op heden interessant, maar ook de (financiële) doorkijk naar het einde van de planperiode en de kansen en risico's die met de projecten gepaard gaan.

Vooraf dit laatste aspect vraagt om een bredere kring van ‘schrijvers’ van dit MPG dan de gespecialiseerde planeconomische en financieel administratief deskundigen. Daarom is er vorig jaar al voor gekozen om de projectleiders nadrukkelijk bij de totstandkoming te betrekken. Tenslotte concentreert de integrale kennis van en verantwoordelijkheid voor het project zich bij de projectleider.

Bij het schrijven van dit MPG is getracht het bestuur zo volledig mogelijk te informeren met inachtneming van het zorgvuldig omgaan met gevoelige (onder andere financiële) informatie.

1.2. Plaats MPG in de beleidscyclus

De beleidscyclus is het jaarlijkse proces van plannen en begroten van het beleid (uitmondend in de begroting) en van het rapporteren en verantwoorden over dit beleid (uitmondend in de jaarrekening).

Het MPG rapporteert over beide elementen van de beleidscyclus (begroten en verantwoorden).

Eenzijds vindt verantwoording plaats over de werkzaamheden in het afgelopen jaar en de financiële consequenties daarvan. Anderzijds geeft het MPG een prognose weer van de toekomstige eindresultaten aan het einde van de planperiode.

Met het accorderen van deze prognoses is in feite de begroting voor de komende periode vastgesteld. Daarom vindt gelijktijdig met dit MPG een begrotingswijziging plaats. Deze begrotingswijziging is nodig om de begroting 2008 aan te laten sluiten op actuele calculaties zoals die voor dit MPG zijn gemaakt.

De in dit MPG opgenomen cijfers met een peildatum 31 december 2007 sluiten overigens aan op de cijfers zoals opgenomen in de jaarrekening 2007.

De beleidscyclus voorziet ook in periodieke informatievoorziening. In 2007 is ook één formele rapportage uitgebracht onder de naam Tussentijds MPG (hierna: *t*-MPG 2007-2010). Het *t*-MPG gaat uitsluitend in op de geconstateerde en verwachte afwijkingen in de verwachte eindresultaten ten opzichte van het voorgaande MPG. De benodigde informatie komt uit interviews met en analyses van projectleiders en planeconomen. De gerapporteerde afwijkingen zijn dan ook van een hoger abstractieniveau dan bij het MPG. Bij het MPG wordt ook de planeconomische begroting zo gedetailleerd mogelijk geactualiseerd.

1.3. Projecten, de inhoud van het MPG

Het MPG heeft met het programma “Ontwikkelen, grond en vastgoed” ook programmatische een eigen plaats in de jaarrekening en begroting.

Het programma “Ontwikkelen, grond en vastgoed” heeft zeven deelprogramma’s, te weten:

- Grond en Vastgoed
- Technopolis;
- Harnaschpolder Delft Woongebieden;
- Poptahof;
- Spoorzone;
- Schieoevers;
- Bomenwijk.

De laatste twee projecten zijn niet in dit MPG toegelicht. Deze projecten zijn geen grondexploitatie. Het project Spoorzone, zijnde de verbonden partij “Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone BV” heeft een eigen rapportagestructuur.

Ten opzichte van het MPG 2007-2010 is het hoofdstuk Verwervingen DPP vervallen. Dit betrof het hoofdstuk waarin verslag werd uitgebracht over de verwervingen in het kader van de Spoorzone. Met DPP/OBS BV zijn afspraken gemaakt over het budgethouderschap en de verantwoordingswijze. Daarom is dit hoofdstuk vervallen.

Ook is het hoofdstuk Vastgoedbedrijf: bijzondere vastgoedinvesteringen vervallen. Met de oprichting van het Vastgoedbedrijf krijgt het bedrijf een eigen rapportagelijijn. In het bijzonder geldt voor Het Nieuwe Kantoor dat over de informatie-uitwisseling specifieke afspraken zijn gemaakt.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2. “Stedelijke projecten/grondexploitaties” gaat meer inhoudelijk in op de definiëring van grote stedelijke projecten en grondexploitaties. Daarbij zijn ook de diverse fasen waarin het project is te onderscheiden toegelicht.

Risico’s zijn inherent aan stedelijke (meerjarige) projecten. Elk project kent zijn eigen risicoprofiel.

Hoofdstuk 3. “Grondexploitaties in risicoperspectief” licht de belangrijkste soorten risico’s, profielen en de afhankelijkheden toe.

De fase waarin het project zich bevindt en de projectrisico’s bepalen de ‘hardheid’ van de prognoses van het financiële resultaat. Hoofdstuk 4. “Grondexploitaties in financieel perspectief” gaat in op het financieel perspectief. In dit hoofdstuk zijn alle projecten in financiële zin samengevat en is het effect op het gemeentelijk resultaat belicht.

Hoofdstuk 5. “Projecten” beschrijft de individuele projecten.

In de bijlage is een begrippenlijst opgenomen en een totaal cijfermatig overzicht van financiële gegevens per project.

2 Stedelijke Projecten/Grondexploitaties

2.1. Grondbeleid

De “ruimte” is een schaars bezit. Het terrein van de ruimtelijke ordening houdt zich bezig met de verschillende claims op en de verdeling van de beschikbare ruimte. Via de ruimtelijke ordeningsprocedures zijn de diverse beleidsdoelstellingen te realiseren.

Naarmate de gemeente Delft een meer omvangrijke grondpositie in het te ontwikkelen gebied heeft, is de uit te oefenen invloed ook groter. In de praktijk wordt dit een *actief grondbeleid* genoemd.

Voorbeeld van een actief grondbeleid is de grondexploitatie Harnaschpolder Woongebieden. De gemeente Delft had nagenoeg geen grondpositie in dit gebied. Door actief te verwerven (in ruil voor bijvoorbeeld bouwclaims) en gronden uit te geven, kan de gemeente Delft haar doelstellingen in ruimtelijke zin realiseren.

Tegenover een actief grondbeleid staat een faciliterend beleid. De gemeente Delft faciliteert de planvorming in haar hoedanigheid als overheid. De ontwikkeling en uitvoering wordt overgelaten aan een private partij. In deze situatie heeft de gemeente Delft geen grondpositie. Een voorbeeld hiervan is het project Schieoevers.

Uiteraard zijn er ook tussenvormen denkbaar, de zogenoemde Publiek Private Samenwerkingsvormen. De verbonden partij “Stille Vennoot BV/Spoorzone Delft Zuid Beheer BV” is daar een voorbeeld van.

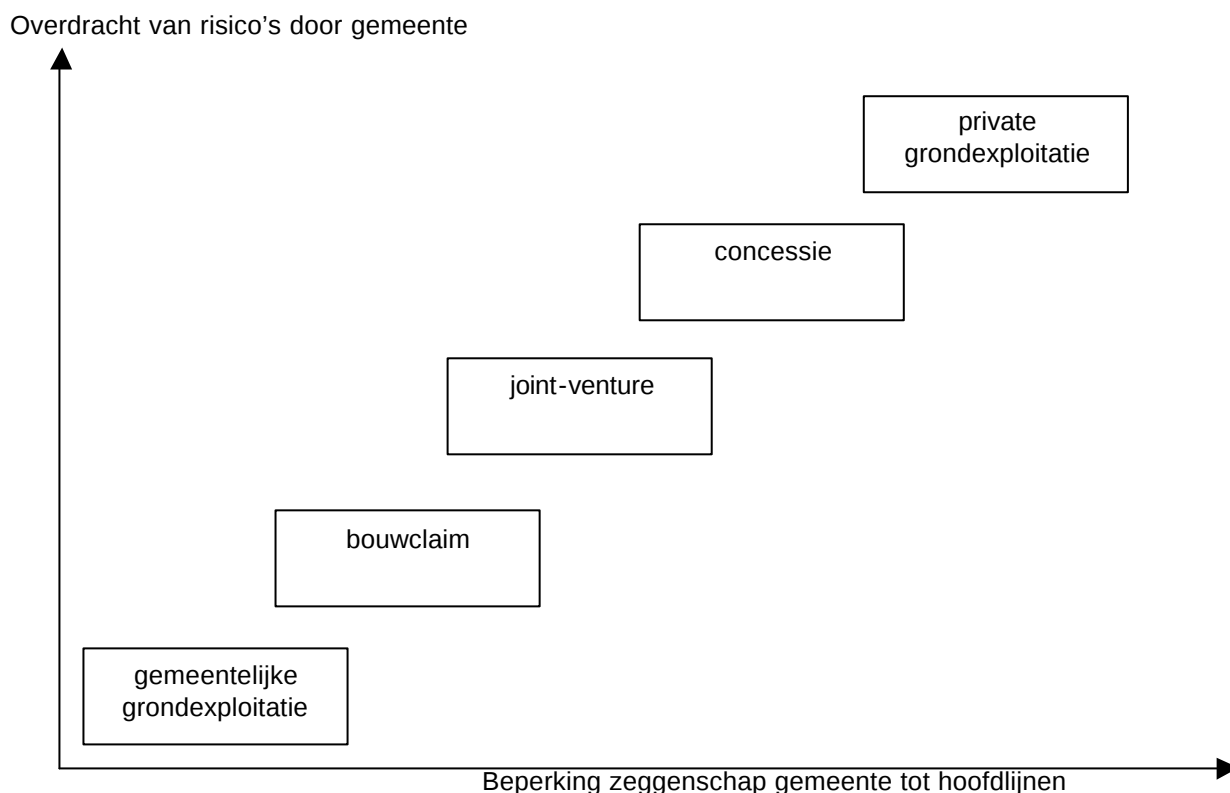
Kenmerkend voor grondexploitatiebegrotingen is dat deze begrotingen inzicht geven in de kostprijs van het door de gemeente Delft te verkopen bouwterrein. Een belangrijk bijkomend voordeel van een actieve grondexploitatie ten opzichte van een faciliterend beleid is, dat het de gemeente Delft beter in staat stelt om de kosten van de openbare inrichting zoveel als mogelijk door te belasten in de uitgifteprijs. De nota Grondprijzen is hierbij kaderstellend.

De vraag is hoe om te gaan met de kosten van de inrichting van de openbare ruimte bij faciliterend beleid.

De mogelijkheden om bij dit type projecten tot kostenverhaal over te gaan zijn beperkt. In dit kader is vermeldenswaard dat per 1 juli 2008 de Grondexploitatiewet van kracht zal zijn. Deze zal de mogelijkheden om tot kostenverhaal bij particuliere initiatieven over te gaan aanzienlijk vergroten.

De gemeente Delft heeft nu geen formele kaders met betrekking tot het grondbeleid geformuleerd. Per concrete situatie wordt dan ook bezien op welke wijze en volgens welke kaders een te ontwikkelen gebied zal worden uitgevoerd. Dit afwegingsproces kan nog meer gefundeerd plaatsvinden.

Ter ondersteuning daarvan is het wenselijk om te komen tot een afwegingsmodel¹. De eigendomsverhoudingen en de gewenste zeggenschap bepalen de wijze waarop de grondexploitatie kan worden uitgevoerd (variërend van gemeentelijke tot private grondexploitatie). Andere factoren zoals doelen, uitgangspunten, risicoverdeling, kennis en financiën spelen uiteraard ook een rol. Onderstaand schema geeft inzicht in de relatie tussen de risico's en zeggenschap gekoppeld aan een uitvoeringswijze. Voor een uitleg over de begrippen inzake de uitvoeringswijze wordt verwezen naar de bijlage.



Omwille van de eenvoud zijn in dit MPG alle financiële vertalingen van projecten steeds aangeduid met de term 'grondexploitaties'.

2.2. Begrenzing grondexploitatie

Bij het opstellen van de grondexploitatie dient eerst de plangrens en de daarbijbehorende exploitatiegrens te zijn vastgesteld. De exploitatiegrens omvat het gebied waarbinnen de grondkosten en de grondopbrengsten vallen. De exploitatiegrens kan kleiner of gelijk zijn aan de plangrens, maar nooit groter. Bij de projectbeschrijving (hoofdstuk 5. "Projecten") is steeds op kaart de plan- en exploitatiegrens aangegeven.

Bij de bepaling van het grondgebruik dient gebruik gemaakt te worden van de zogenaamde afpelmethode: hierbij werkt men in drie stappen van een grove naar gedetailleerde verdeling van het ruimtegebruik toe.

¹ Actiepunt: een afwegingsmodel voor de ontwikkelings- en exploitatiemethode ontwikkelen.

Deze stappen zijn:

- plangebied (oppervlakte van alle gronden binnen de plangrenzen);
- exploitatiegebied (netto plangebied: plangebied minus te handhaven elementen);
- uitgeefbaar gebied (exploitatiegebied minus alle (hoofd)infrastructuur, (hoofd)waterpartijen, (hoofd)groenvoorzieningen).

2.3. Elementen van de grondexploitatiebegroting

De belangrijkste elementen (grondkosten- en opbrengsten) van een grondexploitatiebegroting zijn:

- onderzoekskosten;
- verwervingskosten grond en opstallen;
- tijdelijke beheerkosten van de grond en opstallen;
- bodemsaneringskosten;
- archeologiekosten;
- kosten van bouwrijp maken (de kosten van het geschikt maken van het terrein voor de feitelijke bouwactiviteit, bijvoorbeeld het verleggen kabels en leidingen, aanleggen riolering, graven van waterpartijen);
- kosten van woonrijp maken (de kosten van het inrichten van de omgeving nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond, bijvoorbeeld het inrichten van de straat, het aanbrengen van beplanting en openbare verlichting);
- planschadecompensatie;
- opbrengst gronduitgifte o.b.v. nota Grondprijzen;
- subsidies;
- kosten van projectmanagement;
- financieringsbaten en -lasten;
- eventuele niet verrekenbare omzetbelasting.

De projecten zijn veelal langlopend. Daarom wordt voor de berekening van de financiële uitkomsten van het project een inschatting gemaakt van:

- de nominale kasstromen (zogenaamde nominale waarden);
- de ontwikkeling van de prijzen (zogenaamde reële waarden);
- de fasering van de kasstromen, leidend tot financieringslasten of -baten;
- de eindwaarde (het projectresultaat aan het einde van het project);
- de contante waarde van de eindwaarde (het projectresultaat contant gemaakt naar 1/1/2008).

De ramingen van de projectresultaten spelen een belangrijke rol bij het opmaken van de jaarrekening. Voor verliesgevendende projecten wordt namelijk een voorziening gevormd zodra het verlies gecijferd is (voorzichtigheidsprincipe). Voor winstgevendende projecten kan winst worden verantwoord zodra de winst gerealiseerd is (realisatieprincipe).

Hoofdstuk 4 "Grondexploitaties in financieel perspectief" licht dit nader toe.

2.4. Budgettoekenning en budgetbewaking

De Gemeenteraad accordeert de grondexploitatiebegroting (of herziening). Zij heeft immers het budgetrecht en dient ten principale in te stemmen met de exploitatiebegroting. Het belangrijkste kader hiervoor is de nota Grondprijzen. De Gemeenteraad stelt jaarlijks separaat deze nota vast.

De grondexploitatie is een meerjarig project waarvan het resultaat pas bekend is aan het einde van de projectperiode. Dit brengt met zich mee dat gedurende de looptijd van het project de grondexploitatiebegroting jaarlijks om actualisatie vraagt. Deze actualisatie vindt plaats bij het opstellen van het MPG. Het MPG laat de tot op dat moment gemaakte grondkosten -en opbrengsten (ofwel de netto-investeringen of de boekwaarde) samen met de nog te maken grondkosten en -opbrengsten zien en zet deze af tegen het verwachte resultaat volgens de laatst vastgestelde exploitatiebegroting. Het MPG rapporteert over deze verschillen tussen de resultaatverwachtingen en licht de oorzaken hiervan toe.

Een goede projectbeheersing kent alleen verschillen die veroorzaakt zijn door niet voorziene gebeurtenissen in de periode tussen t-MPG en MPG en door het beter (nauwkeuriger) kunnen ramen van de kosten en opbrengsten.

2.5. Projectfase en indeling

De realisatie van een bestemmingsplan of ruimtelijk project is het best te waarborgen door te werken in projectverband waarin de diverse disciplines (tijdig) vertegenwoordigd zijn. De te onderscheiden fases binnen het project zijn die van initiatief, definitie, ontwerp, voorbereiding en realisatie.

De grondexploitaties worden normaliter ingedeeld in grondexploitaties 'in voorbereiding' en 'in uitvoering'. Deze indeling is uiteraard een momentopname. Bij de indeling spelen de volgende factoren een rol:

- start sloop aanwezig opstellen met het oog op de start van het bouwrijp maken;
- het sluiten van verkoopovereenkomsten;
- in uitvoering zijn van civieltechnische werken.

In dit MPG is de indeling als volgt:

- 5.1. Projecten in voorbereiding
- 5.2. Projecten in uitvoering
- 5.3. Voorraad bouwrijpe kavels
- 5.4. Technisch en financieel afgesloten projecten
- 5.5. Verbonden partijen

Het hoofdstuk 5.3. "Voorraad bouwrijpe kavels" gaat in op de kavels die al gereed zijn maar nog niet verkocht. Bedrijfseconomisch gezien is het uitgeven van deze kavels wenselijk (en mogelijk). De projecten die dit jaar technisch en financieel zijn afgesloten krijgen, indien vermeldenswaard, een toelichting in het hoofdstuk 5.4. "Technisch en financieel afgesloten projecten".

Het hoofdstuk 5.5. "Verbonden partijen" gaat nader in op de projecten en grondexploitaties waarvan de uitvoering verloopt via een publiek private samenwerking. De gemeente Delft neemt ten opzichte van deze Partijen veelal twee rollen in. Enerzijds als eigenaar (aandeelhouder), financier of opdrachtgever (bijvoorbeeld als lid van een toezichhoudend orgaan). Anderzijds vanuit haar publiekrechtelijke rol op het terrein van de ruimtelijke ordening.

Overigens zijn de netto-investeringen op de balans ingedeeld in twee soorten voorraden:

- grond- en hulpstoffen: nog niet in exploitatie genomen bouwgronden of
- onderhanden werk: in exploitatie genomen bouwgronden.

Uit deze indeling valt op te maken dat de kosten van particuliere initiatieven veelal niet in aanmerking komen voor waardering op de balans maar dat de daarmee samenhangende kosten direct als kosten zijn te verantwoorden.

3. Grondexploitaties in risicoperspectief

3.1. Inleiding

Projecten en grondexploitaties zijn in hun aard risicovol. Bij de start van het project zijn nog relatief veel onduidelijkheden en onzekerheden. Bijvoorbeeld over de kwaliteit van de bodem. Maar ook over de inhoud van het project zoals de te realiseren bebouwing. De bebouwing bepaalt de omvang van de opbrengsten.

In de eerste fasen van het project is met normen gewerkt en zijn inschattingen gemaakt. Hierdoor zijn de financiële prognoses gedurende die fasen van het project globaal.

Na verloop van tijd zijn de onderbouwingen van de cijfers meer gefundeerd.

Het uiteindelijke projectresultaat is pas bekend bij beëindiging en afsluiten van het project. Gedurende het project stuurt men op het verwachte financiële eindsaldo. Maar inherent aan verwachtingen en prognoses is dat de werkelijkheid zich niet volgens de verwachting hoeft te voltrekken. Om het project te kunnen sturen is daarom ook continu inzicht nodig in risico's en onzekerheden.

De meest voorkomende risico's zijn:

Calculatierisico

Het calculatierisico bij een grondexploitatie betreft de ramingen van zowel de kosten als de opbrengsten. Om het calculatierisico zoveel mogelijk te beperken, zijn deze ramingen eenduidig opgebouwd. De eenduidigheid komt tot uiting in de wijze van opbouw van de ramingen en het hanteren van normbedragen.

Voor de ramingen van bouw- en woonrijp maken is gebruik gemaakt van de normbedragen uit het (interne) Prijzenboek van het Ingenieursbureau en voor de ramingen van de grondopbrengsten is de Grondprijzennota 2007 als raamwerk gehanteerd.

Voor het bepalen van de kosten van verwerving, bodemsanering en archeologie kan geen gebruik worden gemaakt van normbedragen aangezien dat locatieafhankelijke kosten zijn. In dit geval is maatwerk vereist.

De hoogte van de post "verwerving" kan alleen via een taxatie worden bepaald. In een vroeg stadium is de raming gebaseerd op globale indrukken en is het risico van een -naar later blijkt- afwijkende raming groot.

De hoogte van de post "bodemsanering" is alleen te bepalen via saneringsonderzoeken. De uiteindelijke hoogte van de post is afhankelijk van de hoeveelheid af te graven grond en de mogelijke stortplaats. Ook voor de hoogte van de post "archeologie" zijn specifieke onderzoeken noodzakelijk. Voor beide posten geldt dat in een zeer vroeg stadium het risico op een afwijkende raming het grootst is.

Markt- en omgevingsrisico

Het markt- en omgevingsrisico betreft zowel de opbrengsten als de kosten. Deze zijn het resultaat van economische, maatschappelijke, geografische en wet- en regelgevingsontwikkelingen. Het betreft hier deels locatieafhankelijke en deels locatieonafhankelijke aspecten.

Naarmate de looptijd van het project langer is, is het markt- en omgevingsrisico groter.

Het marktrisico bij de grondopbrengsten is afhankelijk van het type te ontwikkelen locatie. Een woningmarktlocatie kent momenteel een lager risico dan een kantorenmarktlocatie, aangezien er op de woningmarkt minder stagnatie is.

De woningmarkt zelf lijkt ongewis gezien de ontwikkelingen in de wereldeconomie. Dit kan zijn weerslag hebben op de afzet waardoor de fasering van de diverse woningbouwprojecten alle aandacht verdient.

Organisatierisico

Het project dient in de basis goed georganiseerd te zijn om de projectdoelstelling te kunnen realiseren. Bij de organisatie hoort een visie op de structuur, taak- en verantwoordelijkheidbeschrijving, de planning en de benodigde capaciteit (kwalitatief en kwantitatief).

3.2. Risicoprofiel

Per project is een risicoprofiel aangegeven in de categorieën hoog, middel of laag.

Bepalend voor de categorie is de looptijd en de bekendheid van gegevens. Projecten in de categorie 'in voorbereiding' kennen veelal het risicoprofiel "hoog", projecten in de categorie 'in uitvoering' kennen veelal het risicoprofiel "laag".

Projecten met een lange looptijd hebben veelal het risicoprofiel "hoog".

De inschatting van de risicocategorie is maatwerk. Door een diepgaande kennisuitwisseling tussen projectleiders en planeconomen is de risicoanalyse per project gefundeerd en voor het totaal van alle projecten op een eenduidige wijze benaderd. In nagenoeg alle gevallen bleef de risicocategorie gelijk.

Voor het bepalen van het risicoprofiel is gekeken naar de aanwezige risico's volgens de rubricering looptijd / complexiteit / marktontwikkeling / eenzijdigheid markt / stadium plan / fase aanbesteding. Duidelijk zal zijn dat het in belangrijke mate aanwezig zijn van factoren als lange looptijd, hoge complexiteit, trage marktontwikkeling, eenzijdigheid markt, vroeg stadium plan en geen aanbesteding leidt tot een hoog risicoprofiel. De financiële uitkomsten van het plan kunnen wijzigen na afronden van nader onderzoek betreffende bovenstaande factoren.

4. Grondexploitaties in financieel perspectief

4.1. Financiële aspecten

In dit MPG staat het financiële aspect van de grondexploitaties centraal. Naast het financiële aspect staat de realisatie van de beleidsdoelstellingen en maatschappelijk gewenste effecten van stedelijke projecten. De programmaverantwoording van de jaarrekening 2007 gaat meer in detail in op deze inhoudelijke aspecten, in het bijzonder de deelprogramma's van het programma Ontwikkelen, grond en vastgoed.

Dit hoofdstuk behandelt dus de financiële aspecten. Dit omvat een terugblik op de realisatie (het resultaat over 2007) en een vooruitblik naar de toekomstverwachtingen voor 2008 en volgende jaren.

Dit hoofdstuk gaat in op:

- Het resultaat 2007;
- De waarderingsgrondslag van de gronden en de projecten;
- De te verwachten nadelige exploitatiesaldi;
- De te verwachten voordelige exploitatiesaldi;
- De voorziening voor de verwachte verliezen en
- De reserve ontwikkeling en het weerstandsvermogen.

4.2. Het resultaat 2007

Het resultaat 2007 van alle grondexploitaties bedraagt € 385.000 voordelig. Onderstaande tabel geeft inzicht in de opbouw van het resultaat en het resultaat in vergelijking met de begroting en het t-MPG.

Resultaat	Voor/ nadelig	Begroting 2007 Bedrag in € 1.000	t-MPG 2007-2011 Bedrag in € 1.000	Werkelijk 2007 Bedrag in € 1.000	Plaats in de jaarrekening
Tussentijdse winstneming	V			585	
Winstneming bij projectafsluiting	V	1.309	1.384	1.479	
Per saldo dotaties aan de voorziening en afboeken plan(voorbereidings)kosten	N		-554	-1.047	
Verwachte voordelen, niet benoemd op projectniveau	N		479	0	
Sub-totaal	V	1.309	1.309	1.017	Programma Ontwikkelen, grond en vastgoed
2% oprenting van de voorziening	N	-632	-632	-632	Algemene dekkingsmiddelen
Totaal	V	677	677	385	

Het resultaat op de grondexploitatie is in vergelijking met de laatste inschatting bij het t-MPG in totaliteit circa € 0,3 miljoen lager dan verwacht. Bij het t-MPG wordt op een hoog abstractieniveau een voorspelling gedaan van de verwachte afwijkingen.

Nu bij de jaarafsluiting en het MPG is de planeconomische begroting gedetailleerd geactualiseerd. Daardoor wijkt logischerwijs op bijna alle projecten het resultaat af van de raming. De opvallendste en niet eerder voorziene afwijkingen doen zich voor bij project Koepoort (nadeel van € 0,2 miljoen) en de kavels van project Delftechpark (nadeel van € 0,2 miljoen).

Voor Koepoort geldt dat ten tijde van het t-MPG de analyse naar het financiële effect van de bouwtechnische problemen nog niet gereed was. Voor Delftechpark zijn in 2007 en 2008 overeenkomsten gesloten voor de verkoop van de laatste kavels. Hiermee staat de verkoopsom vast. Dit is lager dan de boekwaarde waardoor er een afwaardering plaats heeft gevonden.

4.3. De waarderingsgrondslag van de gronden en projecten

Het wettelijke kader voor de waardering van de gronden en projecten ligt vast in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Het BBV heeft als uitgangspunt dat gronden en projecten gewaardeerd worden voor de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien de marktwaarde duurzaam onder de verkrijgings- of vervaardigingsprijs ligt dienen de gronden en projecten afgewaardeerd te worden naar deze lagere marktwaarde.

De investeringen in de grondexploitaties zijn relatief omvangrijk. Per ultimo 2007 zijn de netto-investeringen (het saldo van de uitgaven minus inkomsten grondverkoop en overige bijdragen van derden) € 81,1 miljoen. Onderstaande tabel geeft de opbouw van dit bedrag weer :

Categorie	Aantal	Netto-investering in € 1.000 ultimo 2006	Netto-investering in € 1.000 ultimo 2007
Nog niet in exploitatie genomen bouwgronden	10	3.443	3.946
Nog niet in exploitatie genomen bouwgronden - verwervingen DPP/Spoorzone	1	9.263	1.024
In exploitatie genomen bouwgronden	13	73.507	76.782
Totaal		86.213	81.752

In de bijlage van dit MPG is een specificatie van de boekwaarde per project opgenomen. De belangrijkste oorzaken voor de per saldo afname van de netto-investering zijn:

Nog niet in exploitatie genomen bouwgronden

Voor het project Martinus Nijhofflaan e.o. zijn planvoorbereidingskosten gemaakt (€ 0,4 miljoen).

Nog niet in exploitatie genomen bouwgronden-verwervingen DPP/Spoorzone

Het economische risico van de verwervingen is overgedragen aan de OBS BV. De verwervingen worden per 1 januari 2007 gepresenteerd als vordering. Wat resteert, is de netto-investering van twee panden waarvan het economisch risico bij de gemeente blijft.

In exploitatie genomen bouwgronden

De netto-investering nam toe met € 3,3 miljoen. Dit bedrag bestaat hoofdzakelijk uit:

- Projectuitgaven, totaal € 13,3 miljoen, in het bijzonder voor de projecten Harnaschpolder Delft, Mijnbouwstraat/Maerten Trompstraat, Zuidpoort en Technopolis. Hierdoor stijgt de netto-investering.
- Projectinkomsten, totaal € 5,4 miljoen, in het bijzonder voor de projecten Delft Gelatin en IKEA. Hierdoor daalt de netto-investering.
- (Tussentijds) Afsluiten van verliesgevende projecten, totaal € 8,4 miljoen. De afsluiting betekent dat de netto-investering ten laste van de daarvoor gevormde voorzieningen is afgeboekt. Hierdoor daalt de netto-investering.
- (Tussentijds) Afsluiten van winstgevende projecten, totaal € 2,1 miljoen. Hierdoor wordt de negatieve boekwaarde naar nihil gebracht en stijgt de netto-investering.
- Technische correcties overige activa en inbreng van boekwaarden, totaal € 1,7 miljoen. De correctie houdt verband met project Brandweerkazerne en kantoren. Hierdoor stijgt de netto-investering.

De waarderingsgrondslag is zeer relevant voor de gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen. Voor de gemeente Delft geldt dit voor projecten die zich in de fase van projectvoorbereiding bevinden, al dan niet met een lopende vastgoedexploitatie. Deze locaties zijn soms verworven met het oog op de realisatie van een beleidsdoelstelling en komen voor herontwikkeling in aanmerking. Enkele voorbeelden zijn de locatie Röntgenweg 1, locatie Vulcanusweg-De Boer, locatie Nieuwelaan 178 (voormalig kantoor CWI), locatie Kruisstraat 71 (voormalige bibliotheek) en de locatie Van Der Horststraat. De boekwaarde van de categorie "Nog niet in exploitatie genomen bouwgronden" varieert van € 38 per m² tot € 892 per m².

In 2007 is afwaardering van de boekwaarde niet nodig. Met de huidige boekwaarden en eventueel gevormde voorzieningen voor verwachte verliezen en de huidige planinzichten is in principe een rendabele ontwikkeling mogelijk.

4.4. De te verwachten voordelige exploitatiesaldi

Met dit MPG zijn per project de verwachte exploitatiesaldi geactualiseerd op basis van een set van uitgangspunten. Uit deze actualisatie volgt dat vijf projecten met een voordelig exploitatiesaldo sluiten. De winsten worden voorzichtigheidshalve pas verantwoord op het moment dat zij als gerealiseerd zijn te beschouwen.

In de praktijk worden daarvoor twee methoden toegepast:

- Winstneming na afloop van het totale project
- Winstneming naar rato van de voortgang van het project.

De gemeente neemt de winst naar rato van de voortgang van het project, slechts indien de winst betrouwbaar kan worden geschat en indien de bouwgronden juridisch zijn geleverd. De omvang van de winstneming is dan zodanig dat onvoorziene omstandigheden nog altijd opgevangen kunnen worden uit het restant resultaat.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de te verwachten voordelige projectsaldi:

Project	Jaar van afsluiten	5% contante waarde in € 1.000 per 1 januari 2008	Eindwaarde in € 1.000 per afsluitdatum
Tanthof	2009	2.196	2.421
Spoorzone Station-Zuid	2013	1.601	2.145
Sporthal Buitenhof	2012	pm	pm
Ypenburgse Poort (kavel)	pm	pm	pm
Zuidpoort woningen en techniekmuseum	pm	pm	pm
Totaal		3.797	4.566

De contante waarde per 1 januari 2008 van projecten met een voordelig exploitatiesaldo bedraagt minimaal € 3,8 miljoen voordelig. De eindwaarde (dus op het moment van feitelijk afsluiten) is geprognosticeerd op minimaal € 4,6 miljoen.

De projecten Tanthof en Spoorzone Station-Zuid wijken niet noemenswaardig af van eerdere ramingen.

De projecten Sporthal Buitenhof en Zuidpoort woningen/Techniekmuseum zijn nieuw ten opzichte van het MPG 2007-2011. Het voordelige exploitatiesaldo van Sporthal Buitenhof wordt volledig aangewend ter dekking van de investering in de nieuw te realiseren sporthal.

Voor het project Zuidpoort woningen en Techniekmuseum staat het moment van verkoop en de verkoopsom nog niet vast. Dit geldt ook voor de laatste kavel in het project Ypenburgse Poort.

4.5. De te verwachten nadelige exploitatiesaldi en de voorziening

Alle overige grondexploitaties in uitvoering zijn verliesgevend. Ter dekking van deze verliezen is dan ook een voorziening gevormd.

Bij het vormen van de voorziening kan gekozen worden voor een voorziening voor het nadelig saldo volgens de eindwaarde of volgens de contante waarde. Indien de factor 'tijd' een wezenlijke invloed heeft op het resultaat, ligt het voor de hand om dit in de berekening van de voorziening tot uiting te laten komen. Daarom wordt bij de bepaling van de voorziening gerekend met een disconteringspercentage van 2%. Hierdoor wordt wel rekening gehouden met een rente-effect maar wordt het effect van toekomstige prijsstijgingen nog niet in de voorziening opgenomen.

Het verloop van de voorziening gedurende 2007 is:

Voorziening		Projecten in voorbereiding	Projecten in uitvoering	Totaal Contante waarde (2%) in € 1.000
Saldo op 1 januari	2007	578	31.051	31.629
Bij: oprenting 2%		11	621	632
Bij: technische correctie project Koepoort (omzetting reserve naar voorziening)			1.269	1.269
Bij: dotaties voor bestaande of nieuwe projecten		371	1.121	1.492
Af: vrijval vanwege bijstelling verwachte resultaat			-593	-593
Af: afboeking vanwege afsluiting			-7.692	-7.692
Saldo op 1 januari	2008	960	25.777	26.737
Ter vergelijking Verwachte verliezen op:				
Contante waarde 5%			17.399	
Eindwaarde			35.283	

De eindwaarde van de verliesgevende projecten bedraagt € 35,3 miljoen. Dit betekent dat tot aan het einde van de looptijd van de projecten nog € 9,5 miljoen aan rente aan de voorziening toegevoegd dient te worden. Met deze toevoeging, verspreid over de looptijd van het project, is dan voorzien in het totale nadelige resultaat van verliesgevende projecten. Dit betreft vooral de projecten Harnaschpolder Wonen (looptijd tot 2011, € 0,7 miljoen) en Technopolis (looptijd tot 2030, € 8,8 miljoen).

De belangrijkste dotaties aan de voorziening betreffen de bijstelling van de grondexploitatie van Brahmslaan 40-42 (€ 0,4 miljoen) en Koepoort (€ 0,2 miljoen) en Martinus Nijhofflaan e.o. (€ 0,4 miljoen). Hoofdstuk 5 gaat per project nader in op de oorzaken.

4.6. De reserveontwikkeling en het weerstandsvermogen

De grondexploitatie wordt als gesloten circuit aangemerkt. De resultaten worden dan ook al in de jaarrekening bestemd en voor zover niet anders besloten gemuteerd op de algemene reserve.

In hoofdstuk 4.4 is inzicht gegeven in de verwachte toekomstige winsten. De omvang hiervan voor de huidige meerjarenraming van 2008-2012 is beperkt tot € 2,4 miljoen (2009). Dit is exclusief het project Sporthal Buitenhof omdat dit resultaat volledig bestemd is voor de dekking van de investering in de nieuw te realiseren sporthal en het weerstandsvermogen dus niet versterkt.

In hoofdstuk 4.5. is inzicht gegeven in de verwachte toekomstige verliezen. Voor de contante waarde van alle verwachte verliezen is een voorziening gevormd. Deze voorziening dient jaarlijks met 2% opgerent te worden. De oprenting bedraagt jaarlijks circa € 0,5 miljoen. Voor de meerjarenraming 2008-2012 betekent dit een oprenting van in totaal circa € 2,4 miljoen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het effect van de grondexploitatie op de financiële positie van de gemeente.

Jaar	2008	2009	2010	2011	2012
Toevoeging aan de algemene reserve (winsten)		2.421			Pm
2% oprenting van de voorziening uit de algemene dekkingsmiddelen (last)	-535	-537	-504	-514	-349
Saldo	-535	1.884	-504	-514	-349
Cumulatief effect op de financiële positie	-535	1.349	845	331	-18

Voor de periode 2008-2012 is de conclusie dan ook dat uit de grondexploitatie in principe per saldo geen vrij besteedbare middelen beschikbaar komen.

Voorts is het bij het ambitieniveau van de gemeente en de omvang van de projecten evident dat een tegenvaller grote impact kan hebben op het resultaat. Ook zijn de mogelijkheden om rendabele projecten te ontwikkelen beperkt. Dit betekent dat binnen het gemeentelijke weerstandsvermogen een buffer aan te houden is voor de algemene risico's die met de grondexploitatie gepaard gaan. De omvang van dit weerstandsvermogen is niet eenvoudig te bepalen.

Voor de majeure projecten in uitvoering is het gebruikelijk om risicoanalyses uit te voeren en beheersmaatregelen te benoemen en te implementeren. De risicoanalyse maakt onderdeel uit van de grondexploitatie die ter vaststelling wordt aangeboden. Vervolgens is het risicomanagement een vast onderdeel van het projectmanagement.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gewogen bandbreedte van de risico-analyse. "Gewogen" betekent dat het nominale risicobedrag is vermenigvuldigd met de kans op het zich voordoen van het na- of voordeel.

Project	Jaar vaststelling	Gewogen Nadeel	Gewogen Voordeel
		In € 1.000	In € 1.000
Harnaschpolder Wonen	MPG 2007-2010	3.656	2.158
Technopolis	MPG 2006-2009	Pm	Pm
Totaal		3.656	2.158

Voor het project Technopolis wordt een PM-post opgenomen, omdat de ontwikkeling afhankelijk is van de gesprekken in het kader van Science Port Holland. Na evaluatie zal een nieuwe risico- analyse worden uitgevoerd en daarmee een inschatting van het maximale risico worden gegeven.

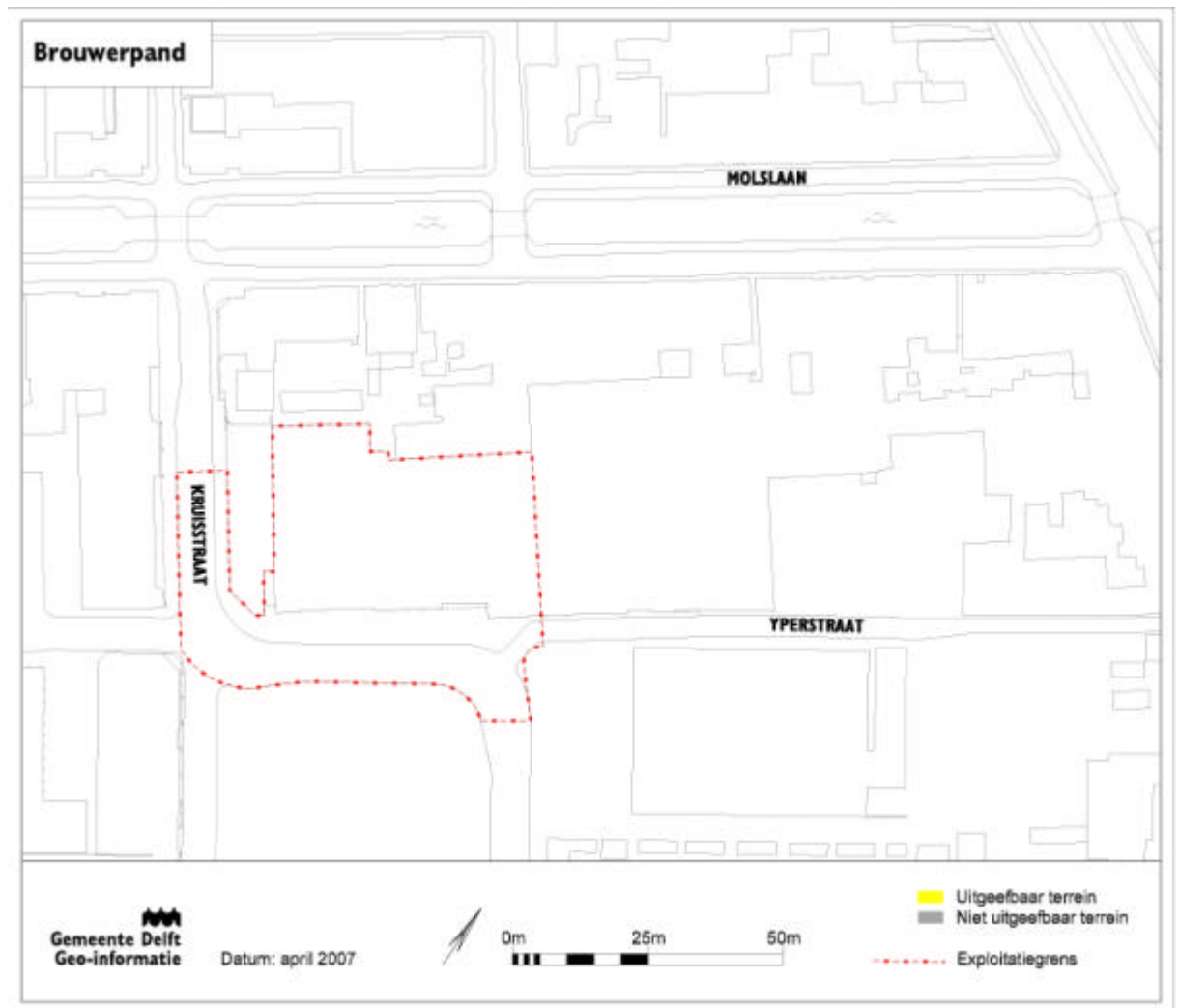
Voor de kleinere projecten in uitvoering zijn de risico's beperkter. Een grove inschatting is dat dit maximaal € 1 miljoen ongewogen nadelig is.

Voor de projecten in voorbereiding zal de eerste exploitatieopzet voorzien zijn van een risicoanalyse met bandbreedte bepaling.

5. Projecten

5.1. Projecten in voorbereiding

5.1.1. Brouwerpand (beperkt tot voormalig bibliotheekgedeelte), (voorheen Zuidpoort fase 2)



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	01-01-2008
Einddatum exploitatie	31-12-2009
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 613.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 613.000 nadelig
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 543.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 570.000 nadelig
Getroffen voorziening	€ 590.000

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m ²	nog niet bepaald (kavel 1.875 m ²)
Uitgegeven per 31-12-2007	
Voorraad per 01-01-2008	

Stand van zaken

De locatie Brouwerpand betreft het voormalige bibliotheekgedeelte. Gelet op het vrijkomen van de bibliotheek vraagt deze locatie om voorrang bij de ontwikkeling van dit gebied. De naastliggende locatie (het resterende gedeelte van het Brouwerpand) is te beschouwen als een separate toekomstige ontwikkeling.

Momenteel vindt een globale haalbaarheidsstudie plaats naar zowel de herontwikkeling van de locatie Brouwerpand (voormalig bibliotheekgedeelte) als de naastgelegen winkelstrip (uitbreiding aan de achterzijde van de Kruisstraat). Het Brouwerpand (voormalig bibliotheekgedeelte) heeft technisch gezien een slechte staat. Daarom is een aanvraag tot sloopbesluit in voorbereiding.

Financieel

Voor dit project is in elk geval een voorziening nodig ter hoogte van het verlies van deze locatie bij herontwikkeling. De berekening van herontwikkelingsmogelijkheden laat een verlies zien van minimaal € 613.000 op eindwaarde (inclusief boekwaarde van het te slopen pand). De invulling van de herontwikkeling staat nog niet vast. Duidelijk is wel dat zonder invulling van de locatie het verlies waarschijnlijk meer bedraagt dan de € 590.000 waarvoor reeds een voorziening is getroffen. Dit vanwege de boekwaarde en de verwachte kosten van sloop.

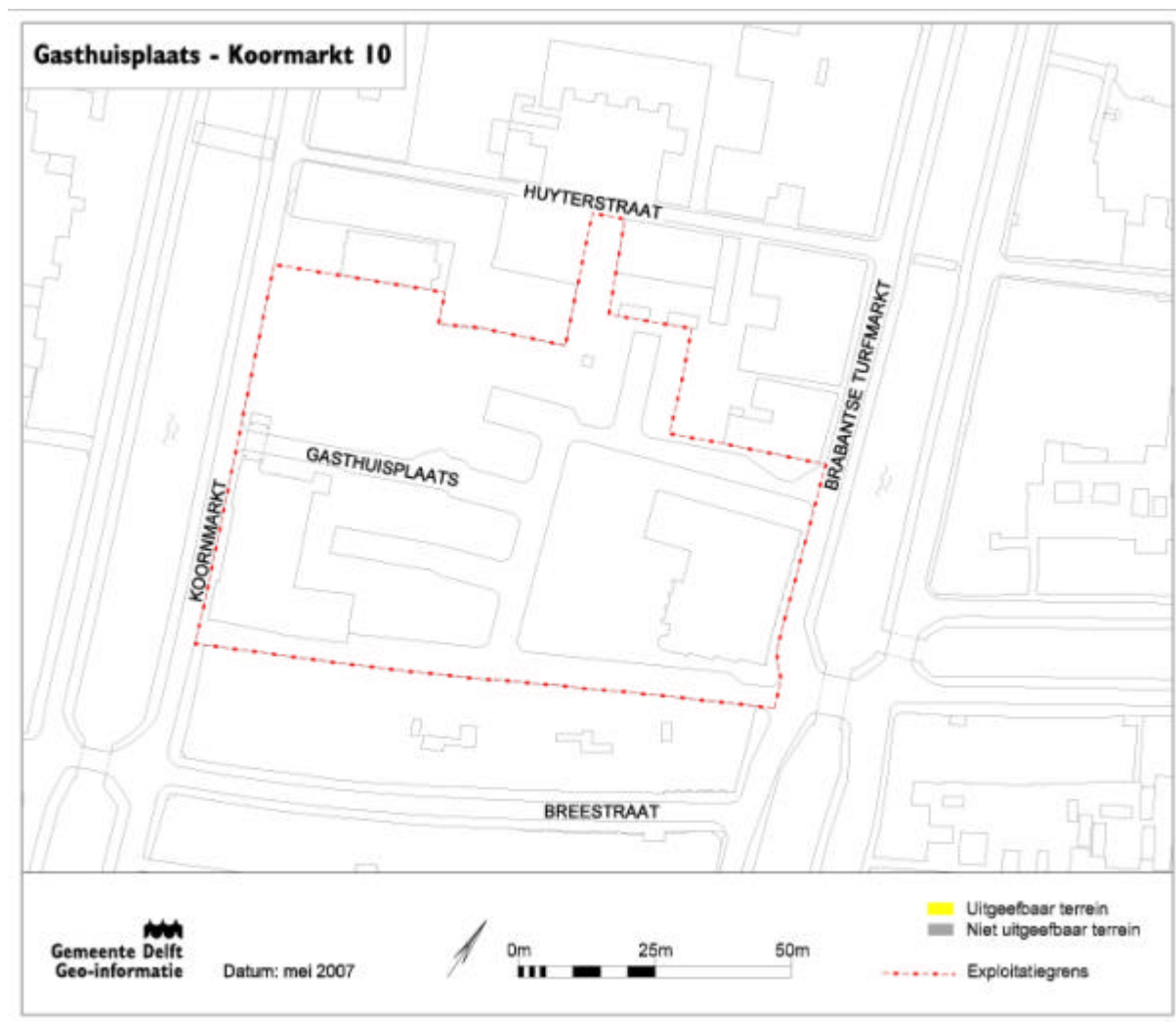
Risico

MPV 2007-2010: middelhoog, gegeven het stadium van het project

t-MPG 2007-2010: middelhoog

MPG 2008-2011: middelhoog, gegeven het stadium van het project

5.1.2. Gasthuisplaats - Koornmarkt 10



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

nog niet vastgesteld

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

nog niet vastgesteld

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

nog niet vastgesteld

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

nog niet vastgesteld

Getroffen voorziening

niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet vastgesteld

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

De Gasthuisplaats is sinds het vertrek van het ziekenhuis in gebruik als parkeerlocatie voor bezoekers en bewoners van de binnenstad. Het parkeerbeleid voor de binnenstad gaat er echter van uit dat de bezoekersparkeerplaatsen geconcentreerd zijn in garages aan de randen van de binnenstad. Vanaf het moment dat de Koepoortgarage operationeel is, behoort herontwikkeling van de Gasthuisplaats tot woningbouw en een daarbij behorende parkeergarage tot de mogelijkheden. Naar verwachting is dit op zijn vroegst medio 2010.

Volgens het bestemmingsplan Binnenstad is de realisatie van ongeveer 30 woningen mogelijk. Bij de stedenbouwkundige invulling speelt het parkeren van de vergunninghouders een belangrijke rol. In 2008 vindt nog een nadere studie plaats naar de parkeerproblematiek. Deze studie en daaraan gekoppelde financiële analyses zijn input voor de verdere besluitvorming.

Financieel

Dit totale project, enerzijds de grondexploitatie ten behoeve van woningen met bijbehorende parkeerplaatsen, anderzijds de grondexploitatie ten behoeve van parkeerplaatsen voor vergunninghouders, is naar verwachting niet budgettair neutraal te ontwikkelen. Daarom zijn evenals in 2006 de gemaakte kosten afgeboekt (2007: € 25.000, cumulatief € 150.000) .

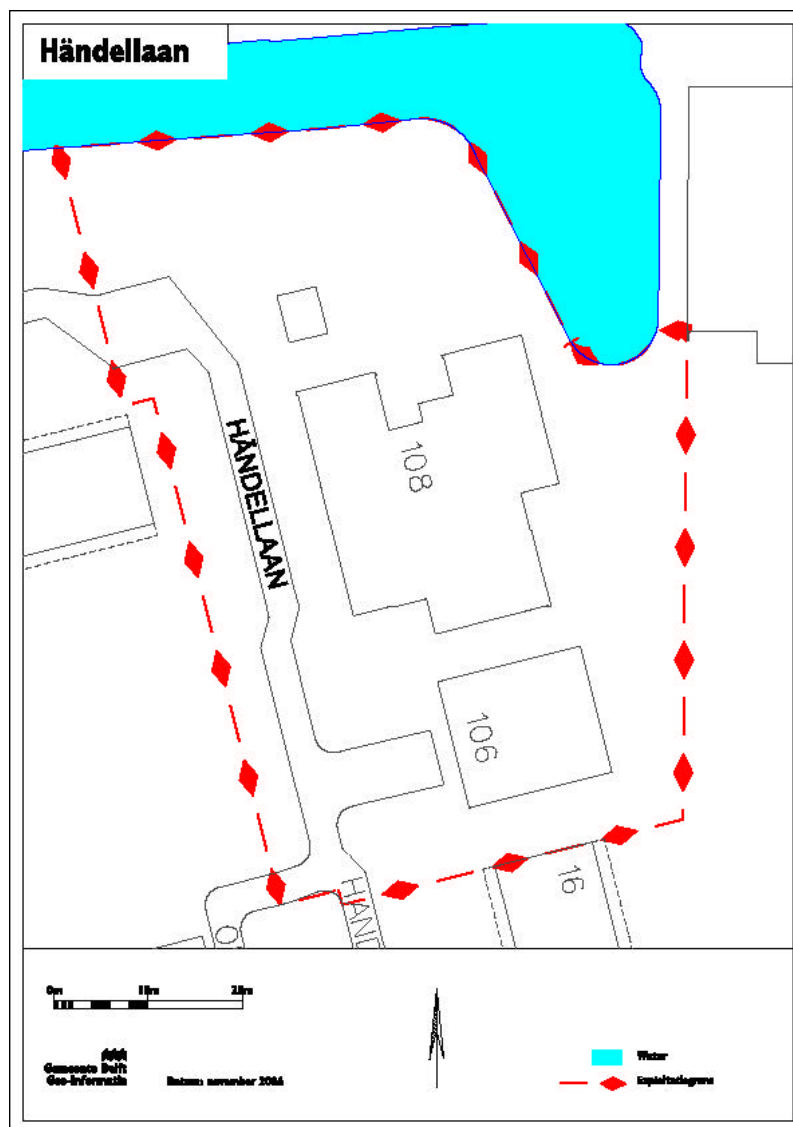
Risico

MPV 2007-2010: hoog

t-MPG 2007-2010: hoog

MPG 2008-2011: hoog, gegeven de parkeerproblematiek, het saneren van de bodem en de archeologische staat

5.1.3. Händellaan 108



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

Getroffen voorziening

niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet bepaald

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

Het pand aan de Händellaan 108 is een voormalige kleuterschool (bouw 1965) waar sinds 1985 een gezondheidscentrum in is gevestigd. Op de parkeerplaats is naast het gebouw een semi-permanent gebouw geplaatst voor de Jeugd GezondheidsZorg (JGZ).

Eind 2005 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarbij de combinatie met woningbouw is doorgerekend. Op basis hiervan heeft begin 2006 besluitvorming in het college van B&W plaatsgevonden, waarna een ontwikkelingsplan is opgesteld dat in de herfst van 2006 is vastgesteld door de Gemeenteraad.

Begin 2006 is contact gezocht met corporatie/ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft op 20 juni 2006 een grondbieding gedaan, inclusief inrichting woonomgeving en nadien in overleg met deelnemers en gemeente een bouwplan voor een nieuw te bouwen gezondheidscentrum met ca 18 woningen erboven in voorbereiding genomen. De grondbieding is onderzocht. Uitgangspunt is dat de het bouw- en woonrijp maken door de ontwikkelaar wordt uitgevoerd en betaald.

De daadwerkelijke gronduitgifte is voorzien voor de start bouw. De indiening van het bouwplan vindt naar verwachting in de eerste helft van 2008 plaats. De start van de bouw is naar verwachting eind 2008. De oplevering van het bouwplan is eind 2009/ begin 2010 te verwachten, waarna de inrichting van de woonomgeving plaats kan vinden.

Financieel

Voor de kosten van deze ontwikkeling en de tijdelijke huisvesting van het gezondheidscentrum zijn budgetten beschikbaar uit het budget "Eerstelijns gezondheidscentra". De exacte financiële gevolgen zullen blijken uit de nog op te stellen grondexploitatie.

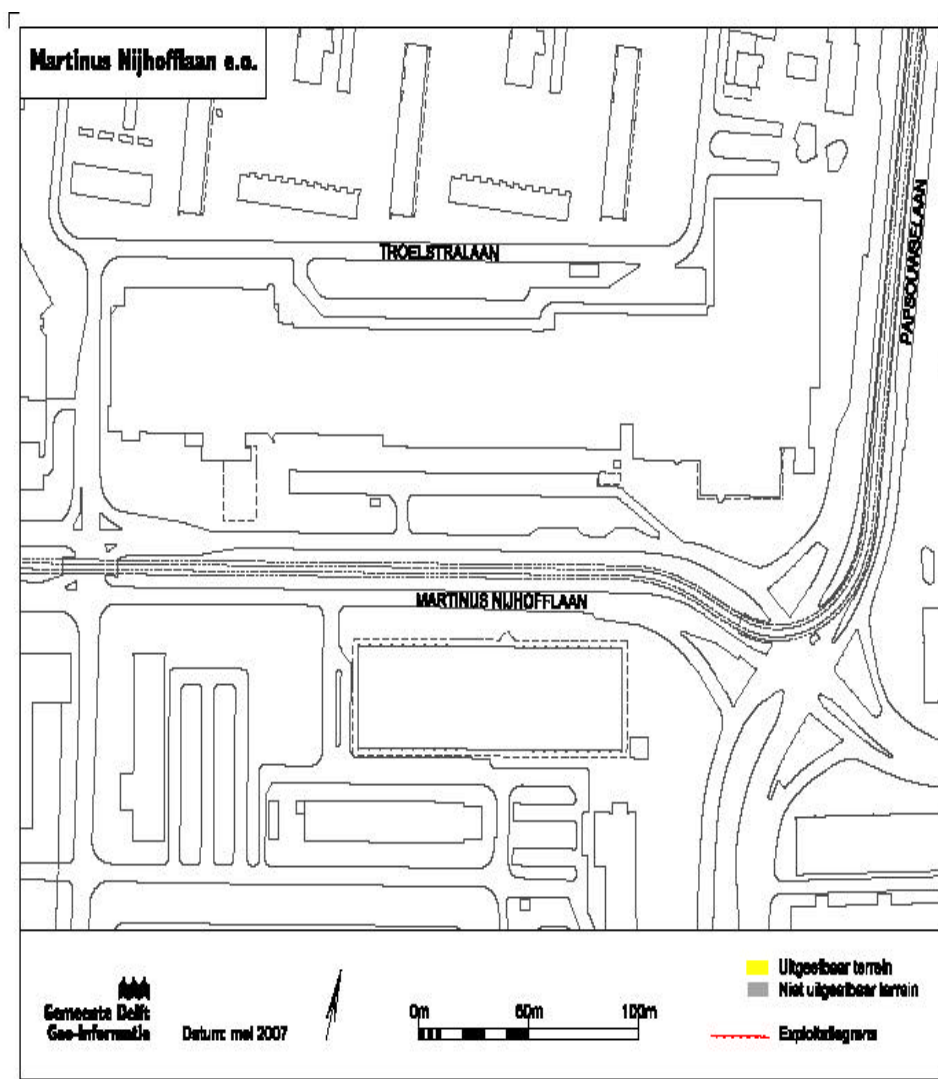
Risico

MPV 2007-2010: middelhoog

t-MPG 2007-2010: middelhoog

MPG 2008-2011: laag

5.1.4. Martinus Nijhofflaan e.o.



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

Getroffen voorziening

€ 370.000

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet bepaald

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

Het project Martinus Nijhofflaan e.o. heeft een relatie met zowel de herontwikkelingsactiviteiten in de wijk Poptahof als de ontwikkeling en realisatie van de sporthal Buitenhof. Korte tijdshorizont is dan ook te verwijzen naar hoofdstuk 5.5. "Stichting GEM Poptahof" respectievelijk hoofdstuk 5.2.7. "Sporthal Buitenhof e.o."

Het project Martinus Nijhofflaan e.o. betreft:

- uitbreiding en herstructurering van het winkelcentrum in de Hoven (Hovenpassage);
- uitbreiding van het winkelcentrum aan de Martinus Nijhofflaan (Albert Heijn);
- herinrichting van de Papsouwselaan en de Martinus Nijhofflaan;
- herinrichting van de infrastructuur waaronder de Papsouwselaan, de Martinus Nijhofflaan en de aansluiting op de Provinciale weg.

De aansluiting op de Provinciale weg wordt momenteel zowel ruimtelijk als financieel uitgewerkt.

De gemeente Delft heeft met de eigenaren in het plangebied ontwikkelings- en intentieovereenkomsten gesloten.

Voor de locatie Hovenpassage geldt in het bijzonder nog een verwevenheid met de werkzaamheden van de GEM Poptahof. Daarom zijn de gemeente Delft en de GEM Poptahof in februari 2006 overeengekomen om de door de gemeente Delft en de ontwikkelaar gesloten overeenkomst ten gunste van de grondexploitatie van de GEM Poptahof te laten komen. De gemeente Delft heeft zich garant gesteld voor de realisatie van een deel van de opbrengsten.

De activiteiten en de geldstromen van de projecten zijn onderling verweven. Daarom werkt de gemeente voor dit deelgebied nu aan een integrale planning, risicoanalyse, projectorganisatie, begroting en het dekkingsvraagstuk. Voor de aansluiting op de Provinciale weg is in de haalbaarheidstudie een taakstellend bedrag opgenomen. In de zomer van 2008 zal de grondexploitatie bestuurlijk worden voorgelegd.

Financieel

De verwachting is dat alle contractueel overeengekomen opbrengsten nodig zijn voor de afdekking van de kosten van de herziening van de infrastructuur. Daarom zijn de tot op heden gemaakte planvoorbereidingskosten reeds in de voorziening opgenomen (€ 370.000),

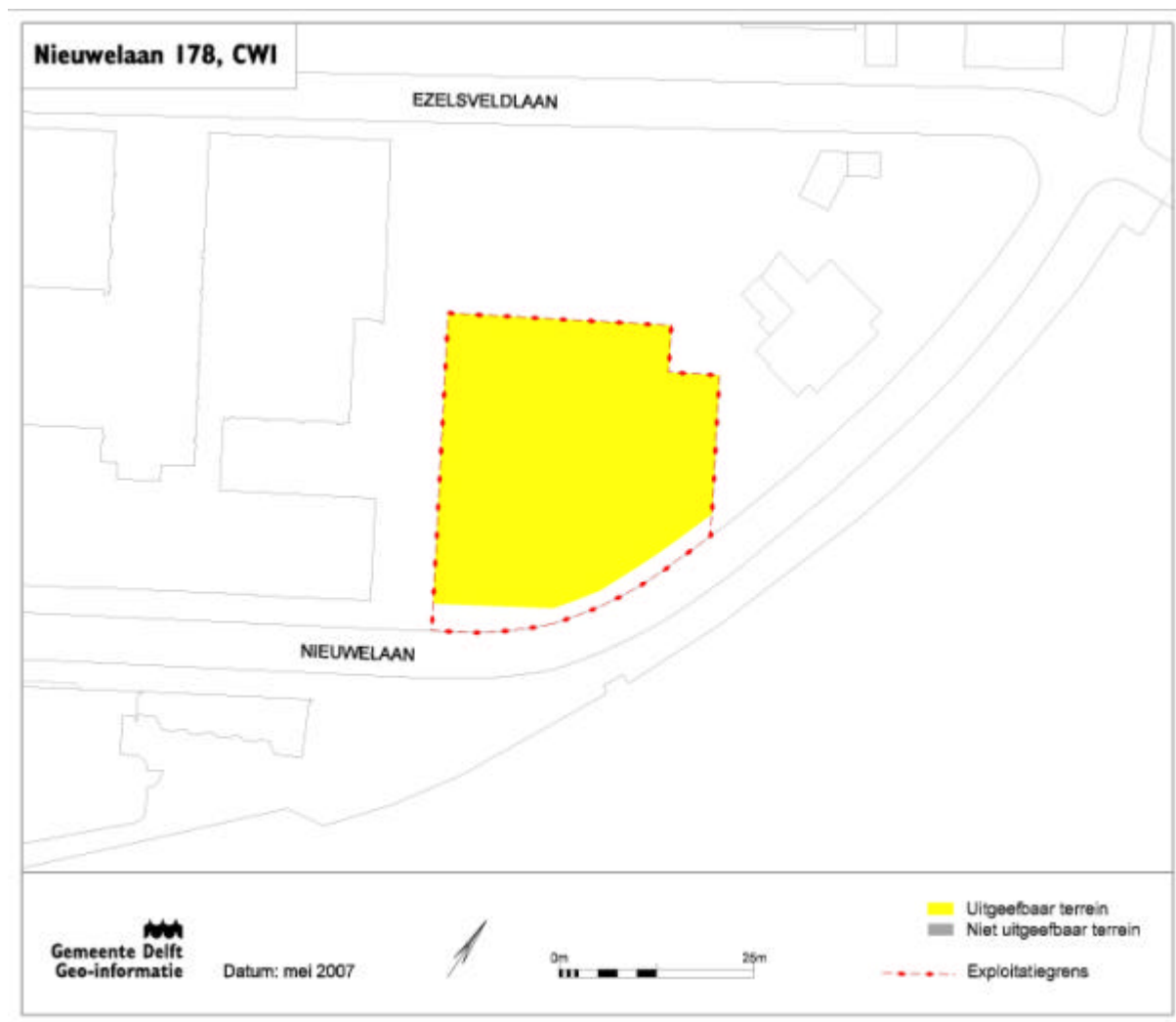
Risico

MPV 2007-2010: hoog

t-MPG 2007-2010: hoog

MPG 2008-2011: hoog, vanwege de verwevenheid en de projectfase

5.1.5. Nieuwelaan 178



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

Getroffen voorziening

niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet bepaald (kavel 1.144 m²)

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

Het pand Nieuwelaan 178 was eigendom van de Arbeidsvoorzieningsorganisatie. In het pand was het Centrum voor Werk en Inkomen (CWI) gevestigd.

Door de herhuisvesting van het CWI in het kantorencomplex boven de nieuwe brandweerkazerne is de locatie Nieuwelaan 178 eind 2007 vrijgekomen voor herontwikkeling.

In 2006 zijn een aantal scenario's globaal doorgerekend, variërend van herontwikkeling naar een woningbouwlocatie tot opnieuw verhuren. Voorjaar 2008 zijn deze scenario's verder uitgewerkt en ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd. Inmiddels is het principebesluit is genomen om de locatie te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie.

Financieel

De financiële consequenties zijn afhankelijk van programmatische invulling. Na detailuitwerking zal de grondexploitatie ter besluitvorming in procedure worden gebracht.

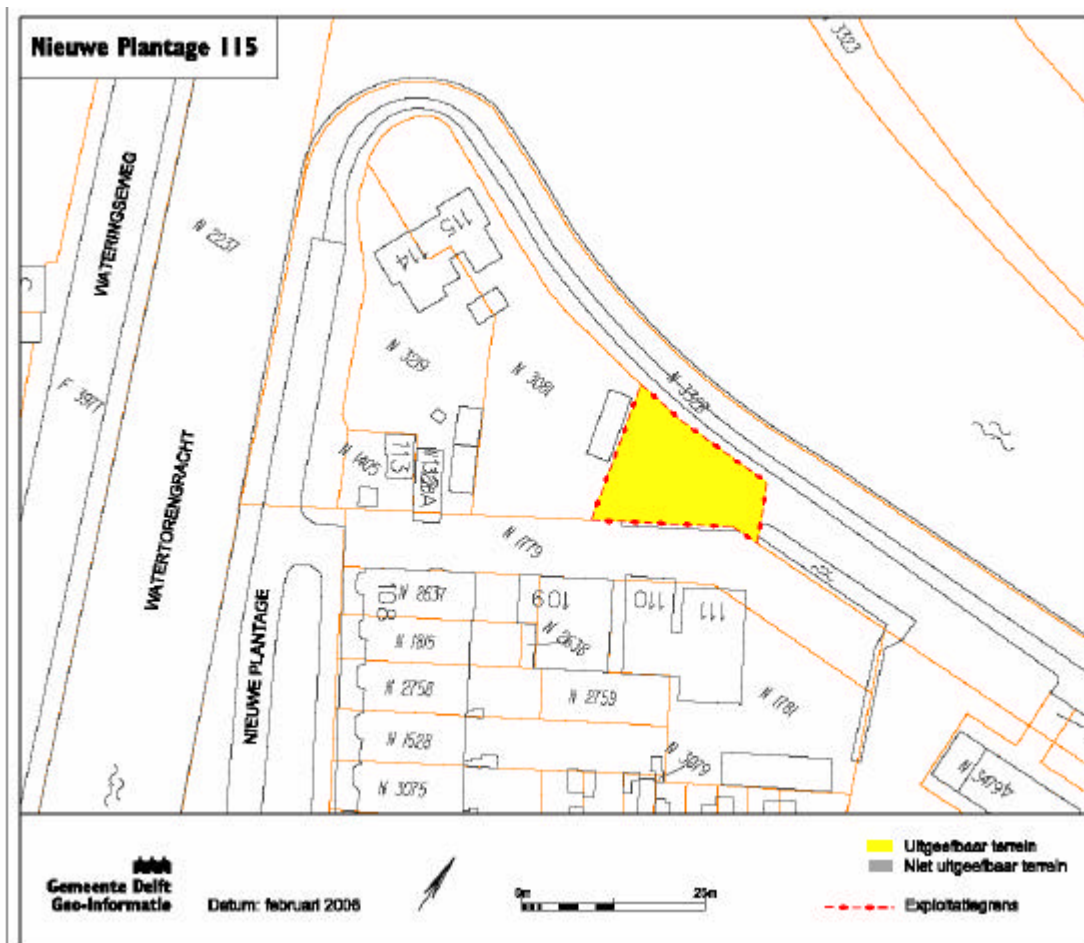
Risico

MPV 2007-2010: middelhoog

t-MPG 2007-2010: middelhoog

MPG 2008-2011: middelhoog, vanwege de projectfase.

5.1.6. Nieuwe Plantage 115



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

niet van toepassing

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

niet van toepassing

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

Getroffen voorziening

niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet bepaald (kavel 245 m²)

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

De locatie Nieuwe Plantage 115 is in 2006 verworven van de provincie. De gemeente heeft in de omgeving meer gronden in bezit.

De locatie is tot en met mei 2010 in gebruik gegeven als weiland, in afwachting van de planvorming voor herontwikkeling.

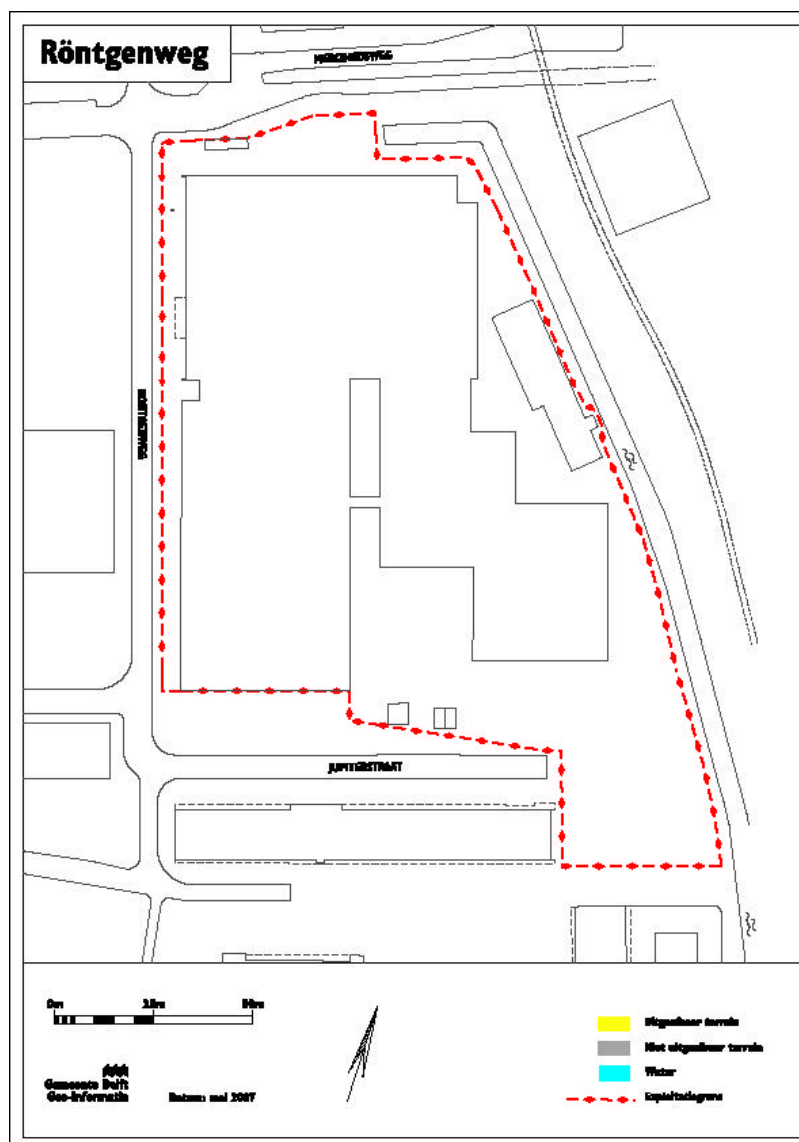
Risico

MPV 2007-2010: niet van toepassing

t-MPG 2007-2010: niet van toepassing

MPG 2008-2011: niet van toepassing, het project moet nog financieel en ruimtelijk vertaald worden

5.1.7. Röntgenweg 1



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

Taakstellend € 0

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

Taakstellend € 0

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

Taakstellend € 0

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

Taakstellend € 0

Getroffen voorziening

niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet bepaald (kavel 12.410 m²)

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

In het najaar van 2003 heeft de juridische levering van het complex Röntgenweg 1 aan de gemeente Delft plaatsgevonden.

De overwegingen voor de gemeente Delft om het eigendomsrecht te verwerven waren onder meer:

- de gemeente Delft wilde het terrein (laten) herontwikkelen, mede gezien de toekomstige ondertunneling van het spoor door Delft;
- de gemeente Delft wilde het complex aan de Röntgenweg 1, tot het moment van herontwikkeling, omvormen tot een bedrijfsverzamelgebouw.

Mede door een ingezakte vastgoedmarkt waren de exploitatieresultaten in de eerste jaren ruim beneden de verwachtingen. Dit maakte een afwaardering van € 5,3 miljoen in 2005 noodzakelijk.

De exploitatieresultaten over 2006 en 2007 zijn minder negatief dan geraamd, waarbij nadrukkelijk voor de resterende beheerperiode geldt dat er sprake is van een steeds hoger risico. Dit hangt samen met de eventueel noodzakelijke investeringen die nodig zijn om het gebouw verhuurbaar en veilig te houden. Ook het verrekenen van de gemaakte servicekosten (energie, schoonmaak, water, enz.) zal steeds lastiger worden in verband met de afbouw van de lopende huurcontracten nu de beëindiging van de beheerperiode nadert.

Het in 2006 geactualiseerd plan van herontwikkeling gaat uit van de beëindiging van de beheerperiode op 31 december 2009. Alle daartoe noodzakelijk juridische stappen, ter tijdige beëindiging van de lopende huur- en beheerovereenkomsten, zijn genomen c.q. ingang gezet.

Financieel

Het bestuurlijke uitgangspunt is dat het saldo van de grondexploitatie ná herontwikkeling vrijwel nihil moet zijn. Bij de financiële beschouwingen hierover is vastgesteld dat de boekwaarde van het project ultimo 2009 maximaal € 3,5 miljoen mag bedragen. Dit lijkt haalbaar.

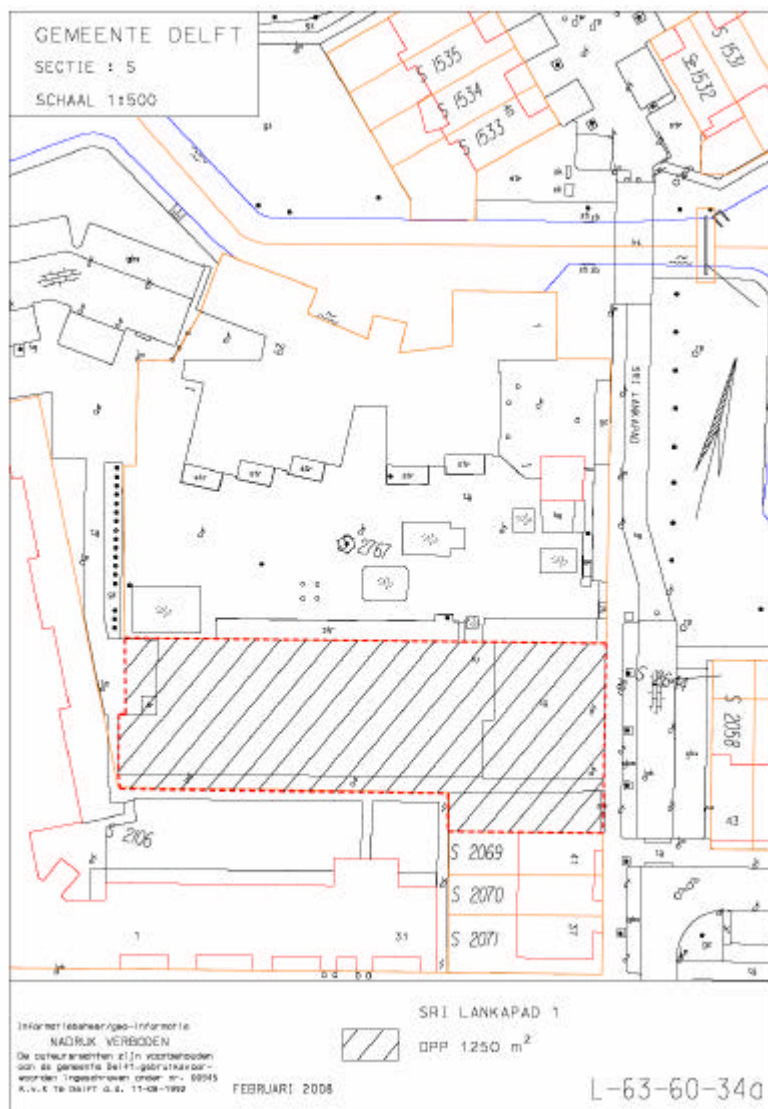
Risico

MPV 2007-2010: laag

t-MPG 2007-2010: laag

MPG 2008-2011: voor de tijdelijke beheerssituatie laag, middelhoog voor de herontwikkeling gelet op de fase waarin zich dat nu bevindt.

5.1.8. Sri Lankapad 2



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

niet van toepassing

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

niet van toepassing

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

Getroffen voorziening

niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet bepaald (kavel 700 m²)

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

Op de locatie Sri Lankapad 2 stond een (school)gebouw. Het gebouw is na een brand in 2006 gesloopt. Het terrein is beschikbaar voor herontwikkeling.

Risico

MPV 2007-2010: niet van toepassing

t-MPG 2007-2010: niet van toepassing

MPG 2008-2011: niet van toepassing, het project moet nog financieel en ruimtelijk vertaald worden

5.1.9. Van der Horststraat 56 – Componistenpad 10



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

Getroffen voorziening

niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet bepaald (kavel 1.209 m²)

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

Op de locatie Van der Horststraat 56 stond een (school)gebouw dat laatstelijk in gebruik was voor kinderopvang. Het gebouw is inmiddels gesloopt.

Op de locatie Componistenpad 10 stond een buurthuis dat op de nominatie stond om gesloopt te worden. Medio 2006 is het gebouw afgebrand.

De twee terreinen zijn beschikbaar voor herontwikkeling.

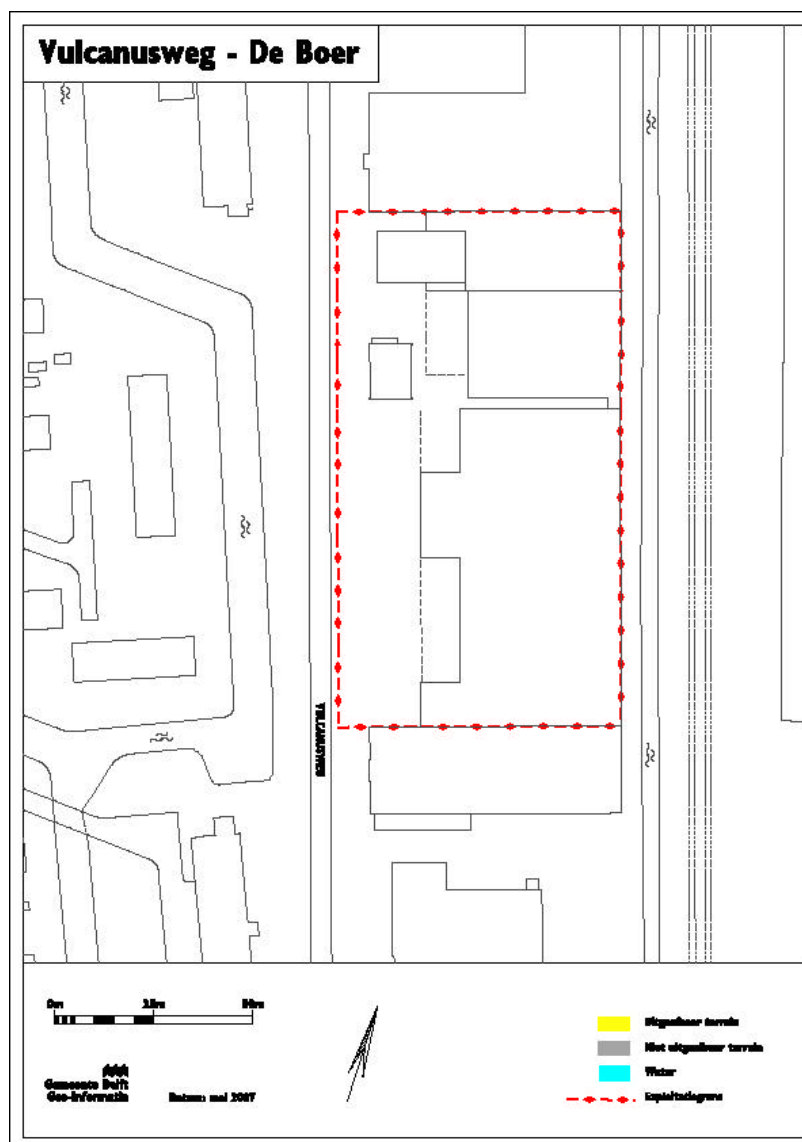
Risico

MPV 2007-2010: niet van toepassing

t-MPG 2007-2010: niet van toepassing

MPG 2008-2011: niet van toepassing, het project moet nog financieel en ruimtelijk vertaald worden

5.1.10. Vulcanusweg - De Boer, Vulcanusweg 295 t/m 305



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

€ 0

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

€ 0

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

Getroffen voorziening

niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet bepaald (kavel 10.741 m²)

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

In 2003 is het complex Vulcanusweg 295 t/m 305 om strategische redenen aangekocht. Op basis van een financiële analyse heeft in 2005 een afwaardering van € 4 miljoen plaatsgevonden.

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 is dit complex in exploitatie genomen en zijn slechts enkele tijdelijke huurcontracten voor delen van het complex afgesloten.

In 2008 vindt de uitwerking van de interne visievorming plaats van de gehele Vulcanusweg. Het streven is te komen tot een intentieovereenkomst met een marktpartij passend binnen een bestuurlijk goed te keuren, ruimtelijk, economisch en financieel kader.

Risico

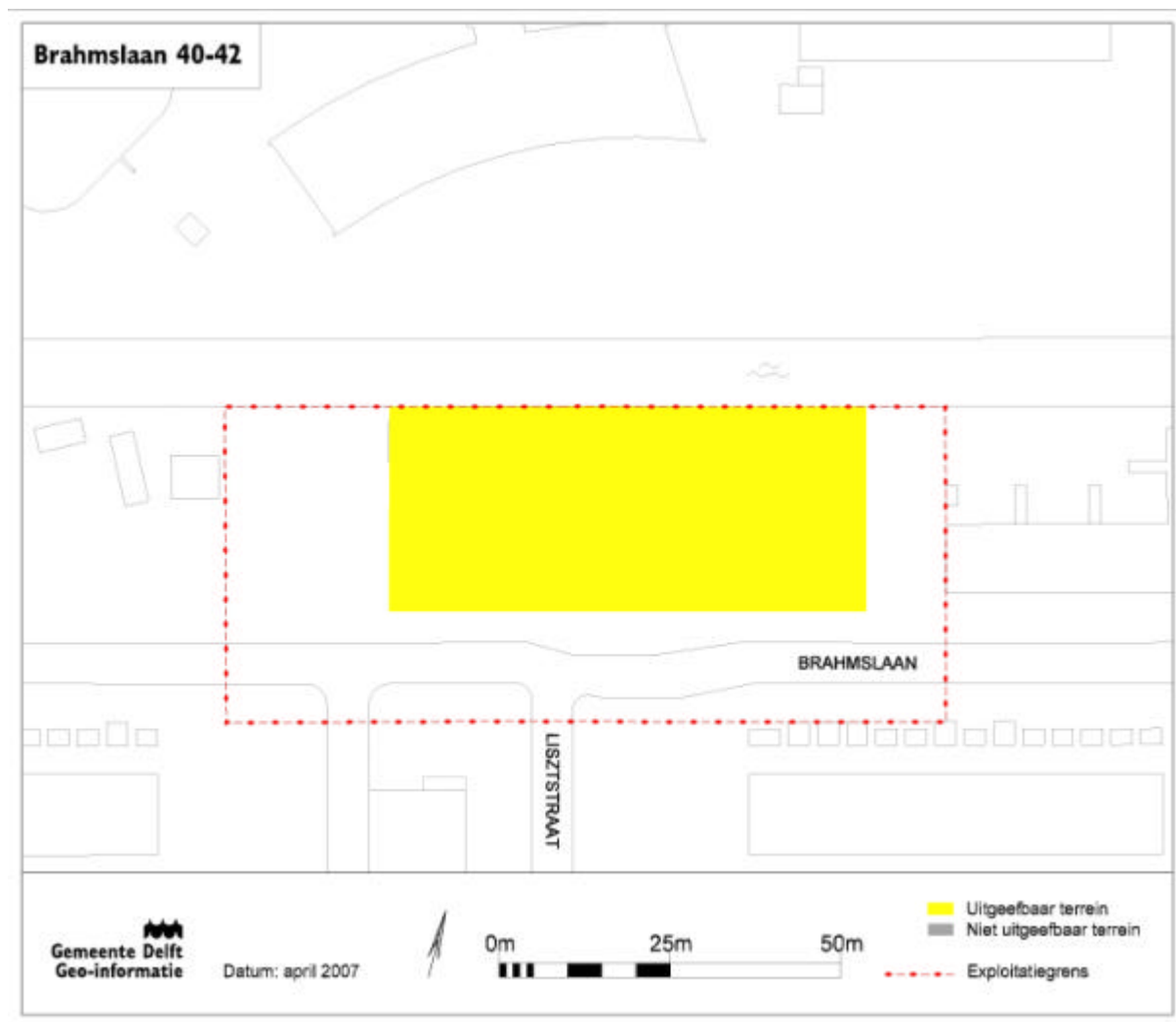
MPV 2007-2010: laag

t-MPG 2007-2010: laag

MPG 2008-2011: laag

5.2. Projecten in uitvoering

5.2.1. Brahmslaan 40



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	31-12-2006
Einddatum exploitatie	31-12-2009
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 221.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 602.000 nadelig
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 191.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 546.000 nadelig
Getroffen voorziening	€ 579.000

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²	2.100 m²
Uitgegeven per 31-12-2007	0 m²
Voorraad per 01-01-2008	2.100 m²

Stand van zaken

Het bouwplan is najaar 2007 getoetst aan het voorontwerp bestemmingsplan Zuid Oost dat als ruimtelijk kader voor de toetsing geldt. Het bestemmingsplan is in november 2007 in de raad vastgesteld. Het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan. In februari 2008 is de bouwvergunning verleend.

De overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. De woningen zijn in verkoop gegaan. Naar verwachting zal in 2008 de eerste paal de grond in gaan.

Ten laste van de ontwikkeling Brahmslaan 40 is op voorhand circa € 1 miljoen toegezegd en verwerkt ter dekking van de renovatie van het bestaande schoolpand aan de Brahmslaan 42. Dit bedrag is meegenomen in de grondexploitatie. Ook zijn de kosten van bouw- en woonrijp maken geactualiseerd.

Financieel

De financiële tegenvaller houdt verband met het gedetailleerd vertalen van de financiële gevolgen van dit plan. Allereerst was abusievelijk in eerdere ramingen onvoldoende rekening gehouden met de boekwaarde van de diverse in te brengen gronden en scholen (€ 300.000). Actualisatie van de kosten van bouw- en woonrijpmaken en het actuele inzicht in de fasering van de geldstromen leidt tot een nadeel van € 80.000.

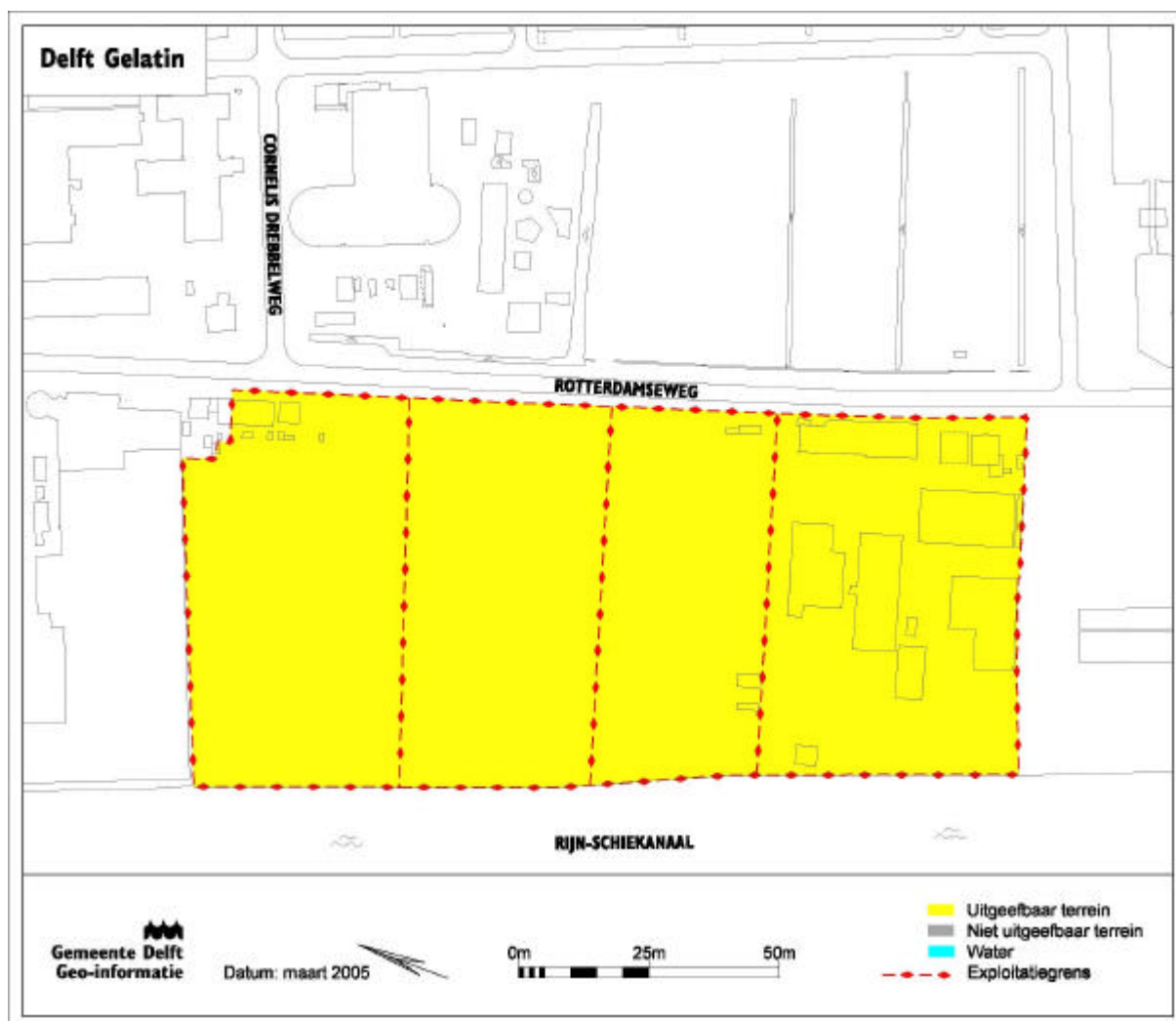
Risico

MPG 2007-20010: laag

t-MPG 2007-20010: laag

MPG 2008-2011: laag

5.2.2. Delft Gelatin



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	01-01-2005
Einddatum exploitatie	31-12-2008
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 882.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 1.044.000 nadelig
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 840.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 1.044.000 nadelig
Getroffen voorziening	€ 0 (de boekwaarde is ten laste van de voorziening gebracht)

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²	45.360 m²
Uitgegeven per 31-12-2007	<u>35.093 m²</u>
Voorraad per 01-01-2009	10.267 m²

Stand van zaken

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 Delft. 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, apart te leveren. Op de vier delen zijn diverse functies gerealiseerd / te realiseren.

Kavel 1 (circa 11.657 m²) is in januari 2005 bouwrijp aan een naastliggend bedrijf doorverkocht.

Kavel 2 (circa 11.195 m²) is bouwrijp gemaakt en is eind 2007 geleverd als bedrijventerrein aan een partij.

Kavel 3 (circa 9.070 m²) is het evenemententerrein plus portiersloge en blijft in eigendom van de gemeente Delft.

Kavel 4 (circa 13.435 m²) is opgedeeld in twee gedeelten. Het eerste deel (circa 3.168 m²) is doorverkocht en het tweede deel (circa 10.267 m²) is binnenkort te leveren aan een partij. Voor dit laatste deel vindt naar verwachting de afronding van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan en de noodzakelijke horecaverGUNningen in de eerste helft van 2008.

Financieel

Binnen dit project resteert de levering van één kavel. Technisch gezien is het project afgerond.

Daarom is de voorziening voor het verwachte verlies reeds gebruikt om de boekwaarde te verlagen tot de waarde van de nog te leveren kavel.

Het totale resultaat zal circa € 160.000 nadeliger zijn. Op het project zijn voor- en nadelen. De belangrijkste zijn:

- subsidie voor de aanleg van een dubbel rioolstelsel
- compensatie voor het niet volledig bouwrijp zijn van een eerder geleverde kavel
- een duurder hekwerk
- uitstel van levering van de kavel
- meer interne ambtelijke uren in 2007 en 2008

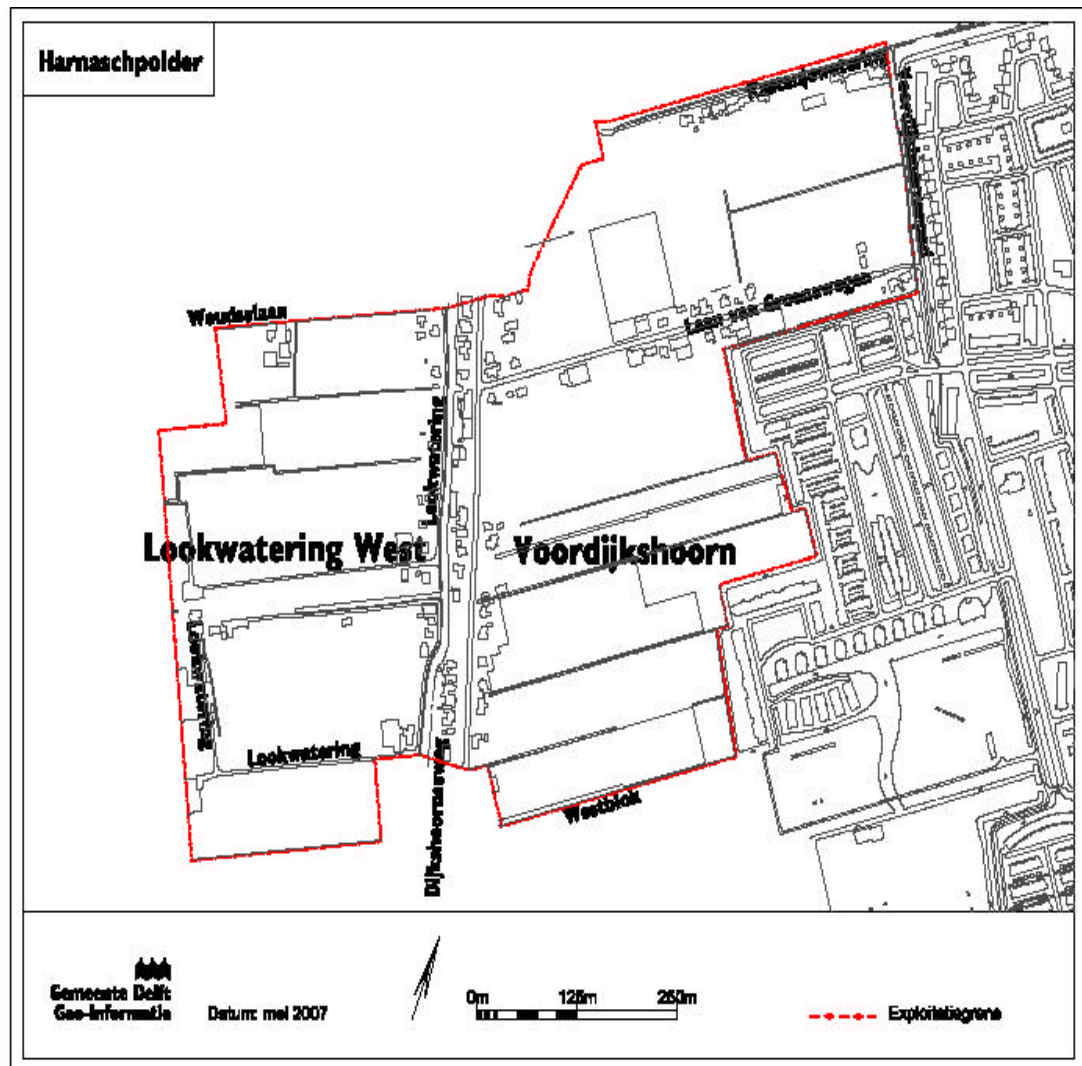
Risico

MPV 2007-2010: laag

t-MPG 2007-2010: laag

MPG 2008-2011: laag

5.2.3. Harnaschpolder Delft woongebieden



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	01-01-2003
Einddatum exploitatie	31-12-2011
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 8.782.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 8.776.000 nadeliger
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 6.881.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 7.220.000 nadelig
Getroffen voorziening	€ 8.114.000

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²	202.997 m² woningen + 3.785 m² bvo
Uitgegeven per 31-12-2007	0 m²
Voorraad per 01-01-2008	202.997 m² woningen + 3.785 m² bvo

Stand van zaken

Het plangebied Harnaschpolder Delft woongebieden omvat de locaties Lookwatering-West (deelgebied 1) en Voordijkshoorn (deelgebied 2). De uitwerkingsplannen voor beide deelgebieden zijn inmiddels door de Gemeenteraad vastgesteld. Beide uitwerkingsplannen vormen vanaf 15 november 2007 het onherroepelijke planologisch-juridische kader.

De voorbereidingen en eerste werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken zijn in gang gezet in het laatste kwartaal van 2007. De eerste grondverkoop staat gepland halverwege 2008 aan een ontwikkelaar in deelgebied 1, waarna de start van de bouw van de eerste woningen zal aanvangen. De eerste grondverkopen in deelgebied 2, bestaande uit de vrije kavels aan de Laan van Groenewegen, zullen naar alle verwachting ook in 2008 aanvangen. De laatste grondverkopen zijn gepland in 2010.

Met twee ontwikkelaars in deelgebied 1 zijn inmiddels de ontwikkelingsovereenkomsten afgesloten. Over de resterende ontwikkelingsovereenkomsten voor deelgebied 1 en 2 wordt nog met de betreffende ontwikkelaars gesproken.

Financieel

De grondexploitatie is geactualiseerd. De actualisatie heeft per saldo geen financiële consequenties. Wel kent het project risico's. De risico's zijn geanalyseerd en indien mogelijk zijn beheersmaatregelen getroffen. De gewogen bandbreedte van de risico's is € 3,7 miljoen nadelig en € 2,2 miljoen voordelig. In financiële zin zijn de risico's zwaarder dan bij het MPV 2007-2010. Toen bedroeg de bandbreedte € 2,9 miljoen nadelig en € 2,8 miljoen voordelig.

De grootste risico's betreffen eventuele hogere kosten van damwanden en bruggen als gevolg van de stijgende bouwkosten, vertragingen in de planning en de tegenvallende grondopbrengsten als gevolg van wijzigingen in de marktsituatie (zowel qua bouwkosten als qua afzetmogelijkheden). Gezien de omvang van het project kan de conclusie getrokken worden dat de risico's gebruikelijk zijn. Sommige risico's zoals hogere kosten van civiele werken zijn nog door de Gemeente beïnvloedbaar en daardoor beheersbaar.

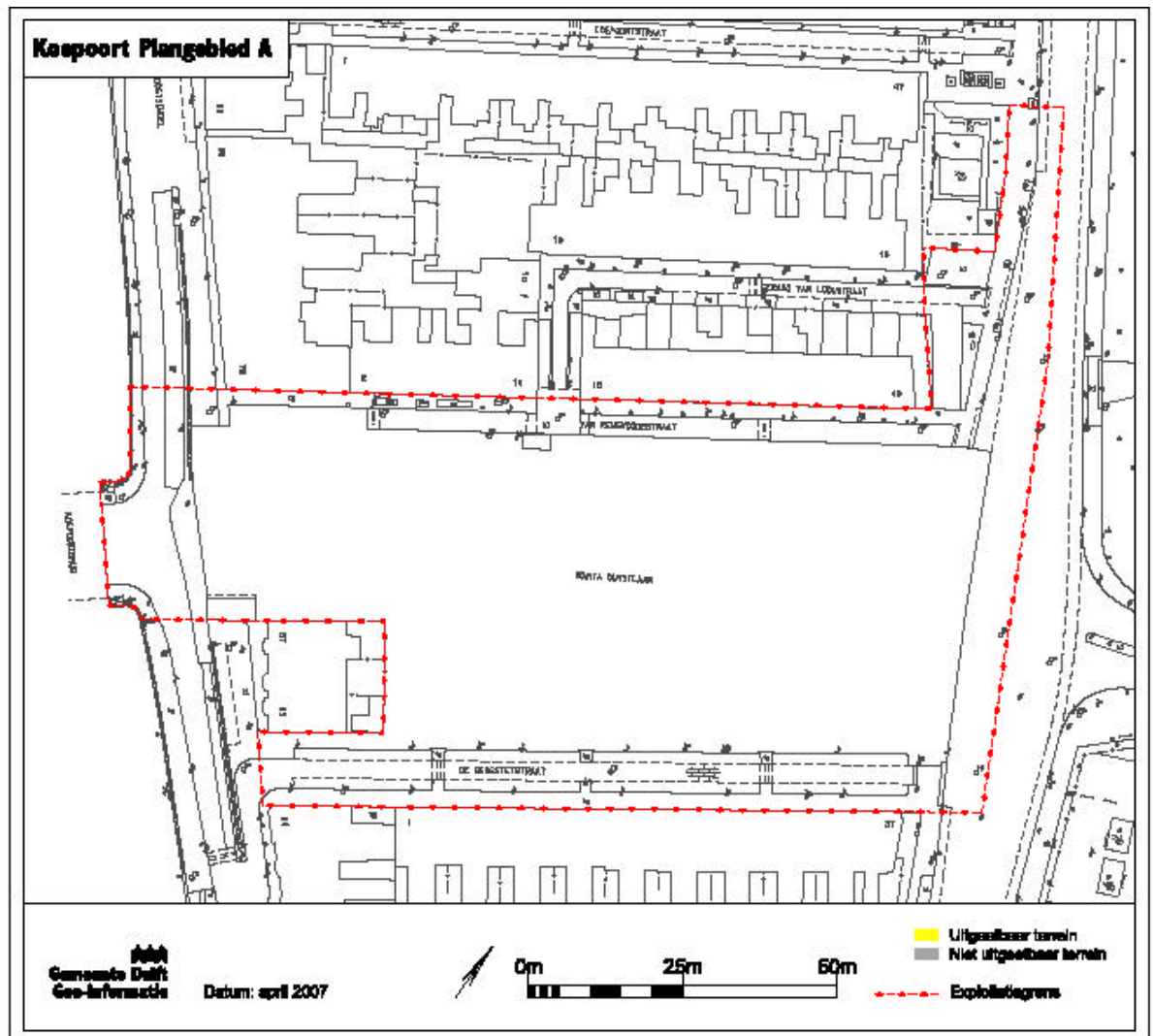
Risico

MPG 2007-2010: middelhoog

t-MPG 2007-2010: middelhoog

MPG 2008-2011: middelhoog

5.2.4. Koepoort



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

niet van toepassing

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

€1.529.000

MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%

niet van toepassing

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

€ 1.386.000

Getroffen voorziening

€1.469.000

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

 $\times \text{ m}^2$

Uitgegeven per 31-12-2007

x m²

Voorraad per 01-01-2008

x m²

Stand van zaken

Het project Koepoort betreft de ontwikkeling van een tweetal locaties nabij de Koepoortbrug. Ten behoeve van deze ontwikkelingen heeft de gemeente Delft in 2005 een overeenkomst gesloten met een ontwikkelcombinatie.

Plangebied A omvat de realisatie van een parkeergarage, woningbouw en bedrijfsruimte. De gemeente Delft levert aan de ontwikkelcombinatie de hiertoe benodigde gronden dan wel vestigt een recht van opstal en de ontwikkelcombinatie betaalt hiervoor een koopsom. De ontwikkelcombinatie realiseert voor eigen rekening en risico de openbare ruimte en levert deze tegen vergoeding aan de gemeente Delft. De parkeergarage wordt door de ontwikkelcombinatie turn-key via de gemeente Delft doorgeleverd aan Parking Delft.

Het project ondervindt vertraging vanwege verzakking van de grond. Om deze reden moet de uitvoeringsmethodiek worden aangepast. Begin april 2007 is bekend gemaakt dat de hoofdaannemer van het project failliet is. Hierdoor is verdere vertraging ontstaan. Eind 2007 zijn de werkzaamheden hervat.

Plangebied B omvat de realisatie van een hotel. Gemeente Delft en een ontwikkelende partij zijn overeengekomen dat deze partij in het plangebied Koepoort een hotel kan ontwikkelen in de noord-oost kwadrant van de kruising Miereveldtlaan en Maria Duysstraat. In het ontwikkelings- en bestemmingsplan Koepoort zijn de randvoorwaarden gesteld waaraan het bouwplan van het hotel dient te voldoen.

In augustus 2006 is in opdracht van Vestia Delft door de ontwikkelcombinatie een bouwaanvraag aangemeld. In het voorjaar van 2008 wordt waarschijnlijk een bouwvergunning verleend. Voor aanvang van de bouw, moet de bouwplaats vrij zijn van obstakels.

Financieel

Plangebied A

Ondanks dat de gemeente geen opdrachtgever is voor de bouw zullen bovengenoemde problemen niet zonder gevolgen blijven. Ook wordt nagedacht over de wijze waarop de Gemeente een rol kan spelen in de discussie rondom compensatie en schadeloosstelling van woningeigenaren. Dit en de langere uitvoeringstijd leidt tot hogere begeleidingskosten, extra kosten voor het beheer van de openbare ruimte rond het bouwproject en extra juridische en communicatiekosten. De hogere genoemde kosten zijn geraamd op € 200.000,- en in de voorziening opgenomen.

Plangebied B

Bij het niet doorgaan van plangebied B is er op grond van de overeenkomst (met een duur van 20 jaar) een beëindigingvergoeding verschuldigd van de gemeente Delft aan de ontwikkelcombinatie van € 225.000.

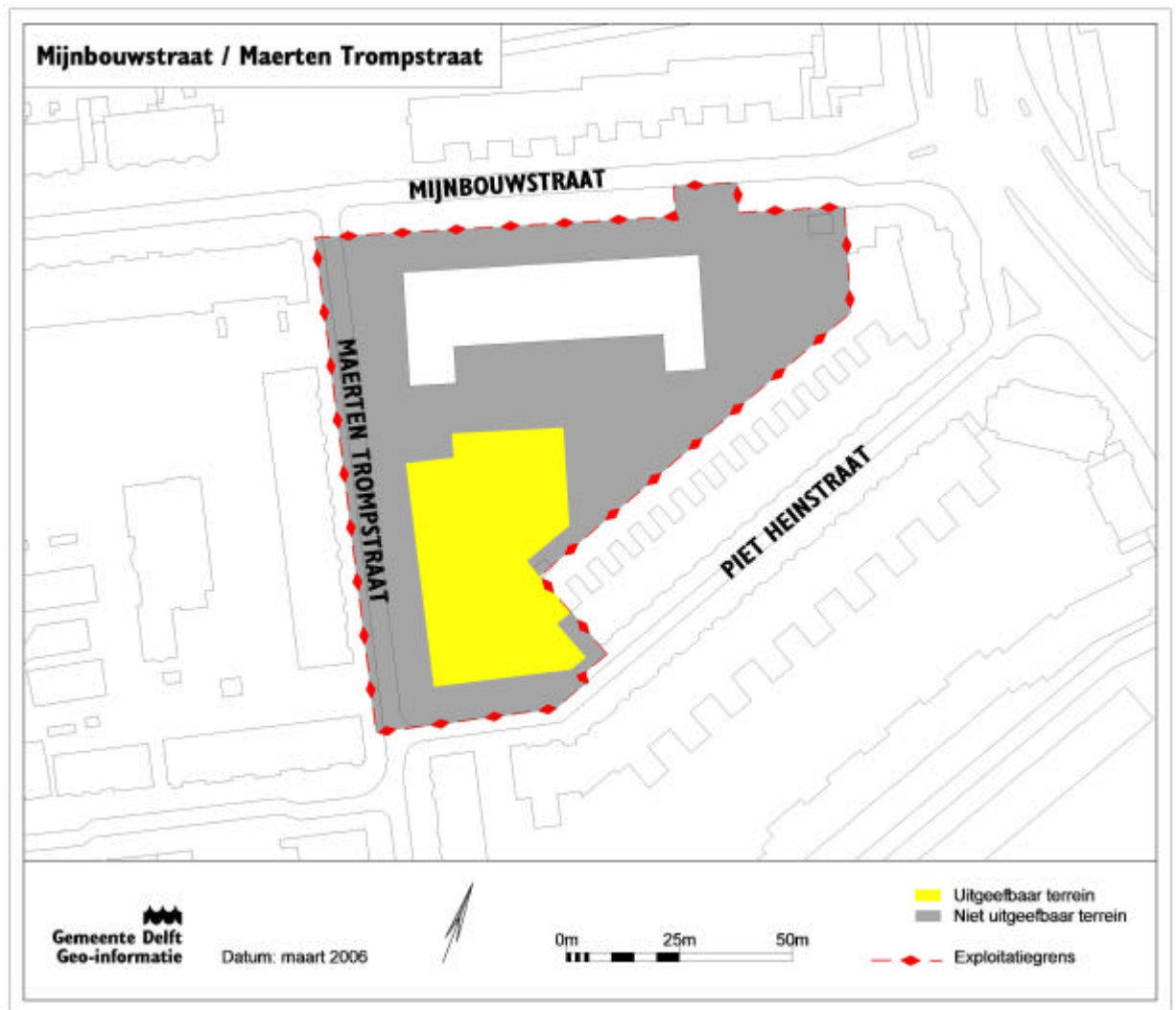
Risico

MPV 2007-2010: geen inschatting

t-MPG 2007-2010: middelhoog

MPG 2008-2011: middelhoog

5.2.5. Mijnbouwstraat/Maerten Trompstraat



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	01-01-2005
Einddatum exploitatie	31-12-2008
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 257.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 406.000 nadelig
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 233.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 387.000 nadelig
Getroffen voorziening	€ 399.000

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²	1.670 m²
Uitgegeven per 31-12-2007	918 m²
Voorraad per 01-01-2008	752 m²

Stand van zaken

Aan de Maerten Trompstraat ligt een perceel dat in eigendom is van het Mondriaan College aan de Mijnbouwstraat. Van dit perceel is 2.030 m² verkocht aan de gemeente Delft.

De gemeente Delft brengt zelf een kleine strook eigen grond in, maakt bouwrijp en geeft de grond in zeven kavels uit aan particuliere opdrachtgevers.

Begin 2005 is de definitieve koopovereenkomst met Mondriaan getekend, het ontwikkelingsplan in procedure gebracht en heeft de inspraak plaatsgevonden. De definitieve grondexploitatie is eind februari 2005 vastgesteld.

Begin 2007 heeft de bodemsanering en het bouwrijp maken plaatsgevonden. De bodemsanering is in opdracht en voor rekening van Mondriaan uitgevoerd.

De levering van de grond van de zeven verkochte percelen heeft voor drie percelen eind 2007 plaatsgevonden, van de overige percelen vindt de levering naar verwachting begin 2008 plaats.

Gezien de wens van de buurt voor extra parkeerplaatsen en een speelvoorziening voor kinderen is een herinrichtingsplan voor het huidige schoolplein gemaakt. Bij het ontwerp van de inrichting van het binnenterrein is uitgegaan van dubbel gebruik van parkeerplaatsen zodat de school, de huidige bewoners en de bewoners van de nieuw te bouwen woningen er gebruik van kunnen maken. De gemeente Delft en het Mondriaan College dragen elk de helft van de kosten van de inrichting. De gemeente Delft overlegt met de buurt over de inrichting van het plein. De gemeente Delft beheert het plein, maar Mondriaan behoudt het eigendom.

De gemeente Delft legt ten behoeve van de woningen aan de Piet Heinstraat een achterpad aan.

In de buurt is behoefte aan een fietsenstalling voor de bewoners van de Piet Heinstraat. Deze mogelijkheid is onderzocht en ruimtelijk gezien te realiseren. De collectieve fietsenstalling voor de buurt zal plaats bieden aan ca. 40 fietsen.

Financieel

De grondexploitatie sluit naar verwachting met een contant verlies van € 387.000. De grondexploitatie is circa € 154.000 negatiever geworden.

Dit komt zowel door niet voorziene herstelwerkzaamheden waardoor in de raming de kosten voor woonrijpmaken gestegen zijn. Daarnaast is de bijdrage van de Gemeente aan de inrichting van het plein financieel vertaald op basis van de inrichtingsplannen zoals gemaakt ten tijde van het T-MPG.

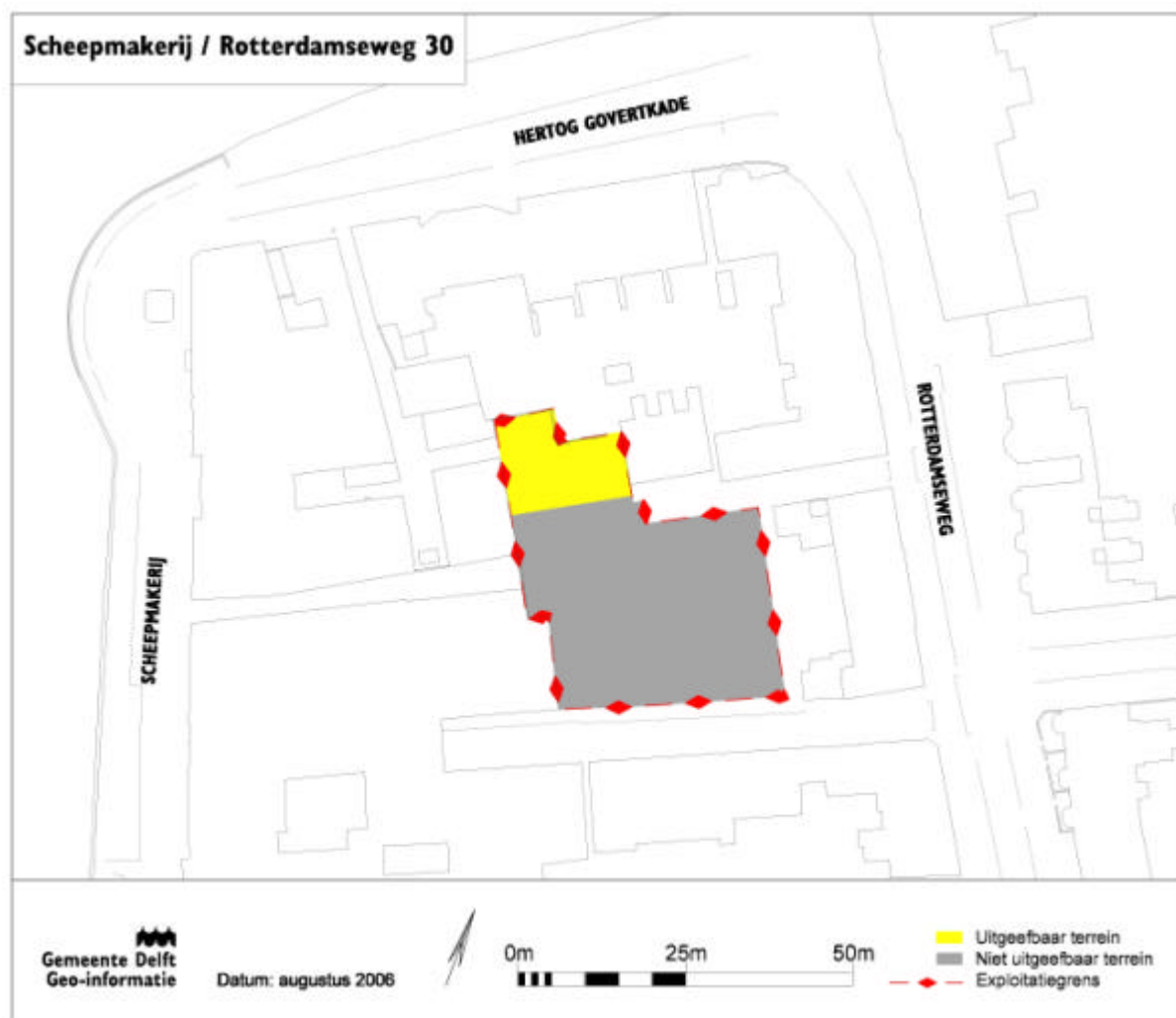
Risico

MPV 2007-2010: laag

t-MPG 2007-2010: laag

MPG 2008-2011: laag

5.2.6. Scheepmakerij (Vliegenthart)/Rotterdamseweg 30



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	01-01-2006
Einddatum exploitatie	31-12-2009
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 41.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 61.000 nadelig
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 39.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 55.000 nadelig
Getroffen voorziening	€ 58.000

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²	215 m²
Uitgegeven per 31-12-2007	<u>0 m²</u>
Voorraad per 01-01-2008	215 m²

Stand van zaken

Projectontwikkelaar De Groene Groep BV is voornemens om op de locatie van de voormalige olie- en vernisfabriek Vliegenthart elf vrije sectorwoningen te realiseren en daarnaast een aantal bestaande panden aan de Scheepmakerij geschikt te maken voor hergebruik in de vorm van woonateliers. Om het bouwplan aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing en een (voetgangers)verbinding te realiseren tussen de Scheepmakerij en de Rotterdamseweg is besloten het braakliggende perceel Rotterdamseweg 30 te verkopen aan de projectontwikkelaar. Op het perceel Rotterdamseweg 30 zijn twee stadswoningen en een gedeelte van een derde stadswoning van het bouwplan Vliegenthart voorzien.

In de concept-ontwikkelingsovereenkomst met de projectontwikkelaar is overeengekomen dat de openbare groenvoorziening tussen de Rotterdamseweg en de Scheepmakerij een inrichting krijgt, waarbij de projectontwikkelaar 50% bijdraagt aan de kosten voor deze herinrichting (ontwerp en aanleg). Uit de grondopbrengsten zijn de saneringskosten en een gedeelte van de herinrichtingskosten van de openbare groenvoorziening te bekostigen. De Gemeente heeft de sanering en inrichtingswerkzaamheden van de openbare groenvoorziening inmiddels uitgevoerd. De ontwikkelingsovereenkomst is nog niet ondertekend. Daarom is de bijdrage van de ontwikkelaar nog niet ontvangen.

Door onthouding van goedkeuring aan dit deel van het bestemmingsplan TU-Noord loopt het plan vertraging op. De vertraging is afhankelijk van een herziening bestemmingsplan TU-Noord en bedraagt minimaal één jaar.

De verstrekking van de bouwvergunning aan de projectontwikkelaar is medio 2009 te verwachten; dan vindt vaststelling plaats van de ontwikkelingsovereenkomst en tevens de levering van perceel Rotterdamseweg 30. Door de vertraging en onthouding van de goedkeuring is de Gemeente opnieuw in overleg met de ontwikkelaar over het bouwplan.

Financieel

In de grondexploitatie is nu rekening gehouden met de vertraging. De grondexploitatie is naar verwachting eind 2009 af te sluiten. De vertraging heeft nadelige rente consequenties.

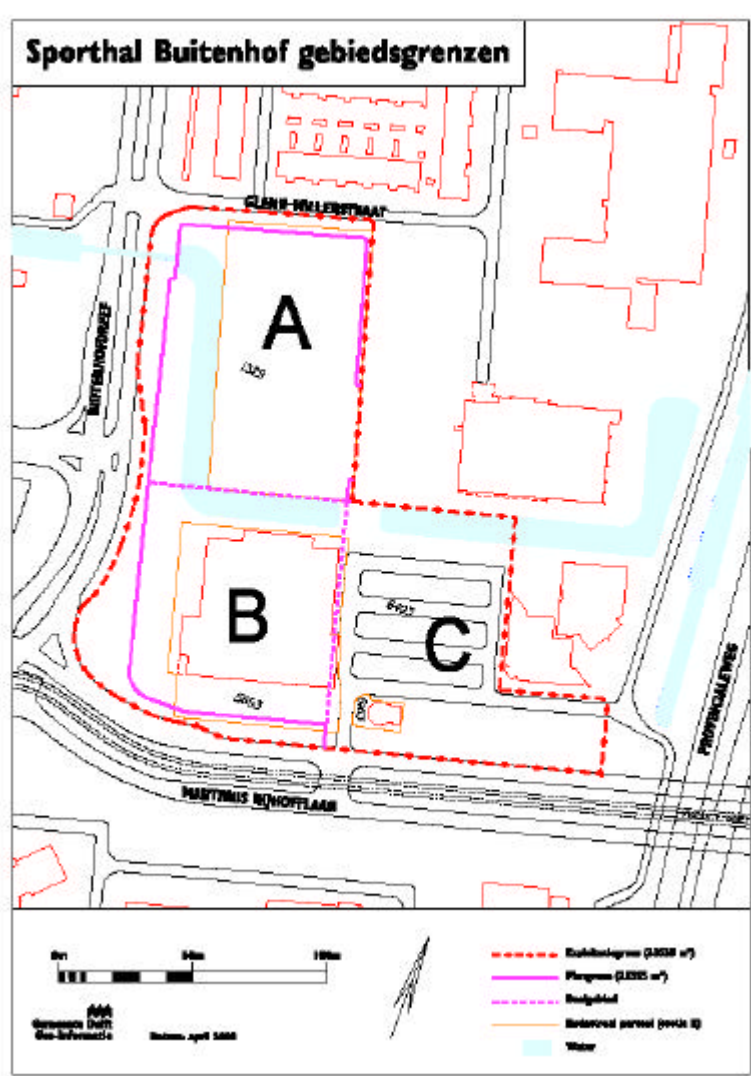
Risico

MPV 2007-2010: middelhoog

t-MPG 2007-2010: laag

MPG 2008-2011: laag

5.2.7. Sporthal Buitenhof e.o. (exclusief de opstal- en vastgoedexploitatie)



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Grondexploitatie nog vast te stellen

Einddatum exploitatie

MPV 2007-2010 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo eindwaarde

nog niet bepaald

MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%

nog niet bepaald

Getroffen voorziening

niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

nog niet bepaald

Uitgegeven per 31-12-2007

Voorraad per 01-01-2008

Stand van zaken

Dit project behelst de realisatie van appartementen, een sporthal, parkeervoorzieningen en openbaar gebied. De gemeente heeft een ontwikkelcompetitie gehouden; momenteel vindt met de winnende ontwikkelende partij uitwerking van het project plaats.

Tijdens deze uitwerking is het belangrijk dat alle disciplines bij het project betrokken blijven om een project te ontwikkelen dat tegemoet komt aan de eisen van de toekomstige eigenaar (Vastgoedbedrijf) en de hoofdgebruiker (Sportbedrijf) van de sporthal.

Het bouwplan voor de sporthal, parkeervoorzieningen en de studentenwoningen is gereed. Er is daarvoor een bouwvergunning aangevraagd. Gemeente en ontwikkelaar hebben in het voorjaar van 2008 de Turn Key overeenkomst voor de sporthal en de parkeervoorziening en een ontwikkel/realisatie-overeenkomst voor de overige planelementen getekend.

Financieel

De grondexploitatie is gereed voor bestuurlijke besluitvorming. Daarbij zijn ook de werkzaamheden aan de openbare ruimte doorgerekend, die niet behoren tot de prijsvraag maar wel binnen de plangrens. Bij de financiële doorrekening is onderscheid gemaakt tussen de grondexploitatie, de bouwexploitatie en de vastgoedexploitatie. In het MPG staat de grondexploitatie ("de locatie") centraal. De eerste calculatie laat een winst zien van circa € 5,0 miljoen op de grondexploitatie, dat reeds volledig bestemd is voor de dekking van de stichtingskosten. De verwachte stichtingskosten van de sporthal zijn hoger dan de winst op de grondexploitatie. Vanuit het ISV is voor de bouw een totaal bijdrage van € 1.240.000,- toegekend. Het restant wordt meegenomen in de vastgoedexploitatie. De vastgoedexploitatie kan naar verwachting binnen de huidige en bij de programmabegroting 2008 aangevraagde extra budgetten plaatsvinden.

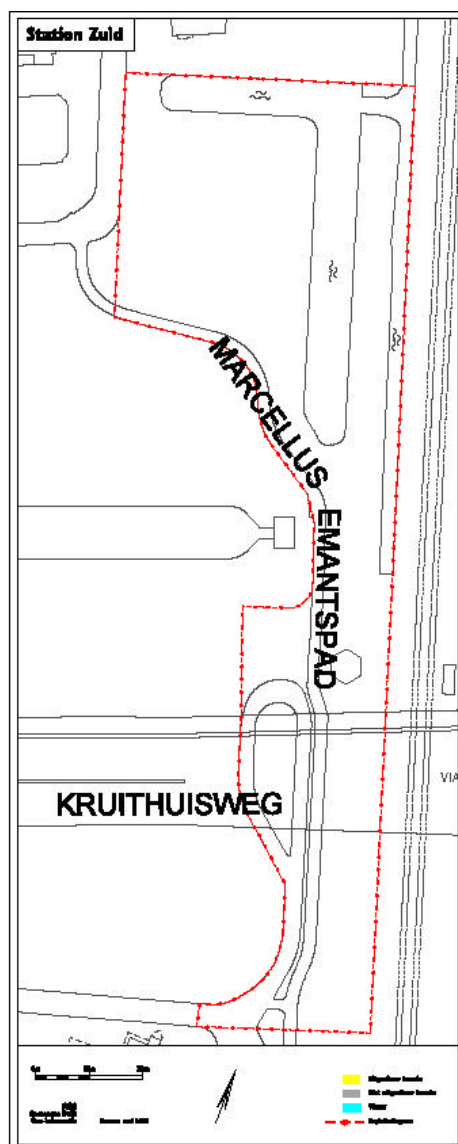
Risico

MPV 2007-2010: hoog

t-MPG 2007-2010: hoog

MPG 2008-2011: midden, gegeven de stand van het project.

5.2.8. Station Zuid (aan de GEM gerelateerde gemeentelijke grondexploitatie)



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	31-12-2006
Einddatum exploitatie	31-12-2013
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 2.274.000 voordelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 2.145.000 voordelig
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 1.616.000 voordelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 1.601.000 voordelig
Getroffen voorziening	niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²	nog niet bepaald
Uitgegeven per 31-12-2007	
Voorraad per 01-01-2008	

Stand van zaken

In december 2006 zijn de Delft Zuid CV en de daaraan gelieerde Spoorzone Delft Zuid Beheer BV opgericht. De risico's voor ontwikkeling zijn in deze samenwerkingsconstructie tussen de particuliere projectontwikkelaar BAM Utiliteitsbouw BV en de gemeente Delft verdeeld. De gemeente Delft is verantwoordelijk voor het bouwrijp leveren van grond aan de Delft Zuid CV. Delft Zuid CV verkoopt bouwgrond aan de ontwikkelaar.

In de raamovereenkomst Spoorzone Delft Zuid van 23 mei 2005 is opgenomen dat een rotonde het projectgebied vanaf de Tanthofdreef ontsluit. De aanleg komt voor rekening van de gemeente Delft en de dekking ervan is nog niet verzekerd.

De gemeente Delft draagt voorts de niet ongebruikelijke risico's op het punt van (excessieve) kosten voor archeologisch onderzoek, verleggen van kabels en leidingen en bodemsanering in deze gebiedsontwikkeling.

Financieel

De koopsom naar aanleiding van de overeengekomen verkoop is in 2007 niet ontvangen. Dit leidt vooralsnog tot een rente-nadeel, hierdoor is de eindwaarde van het project verlaagd.

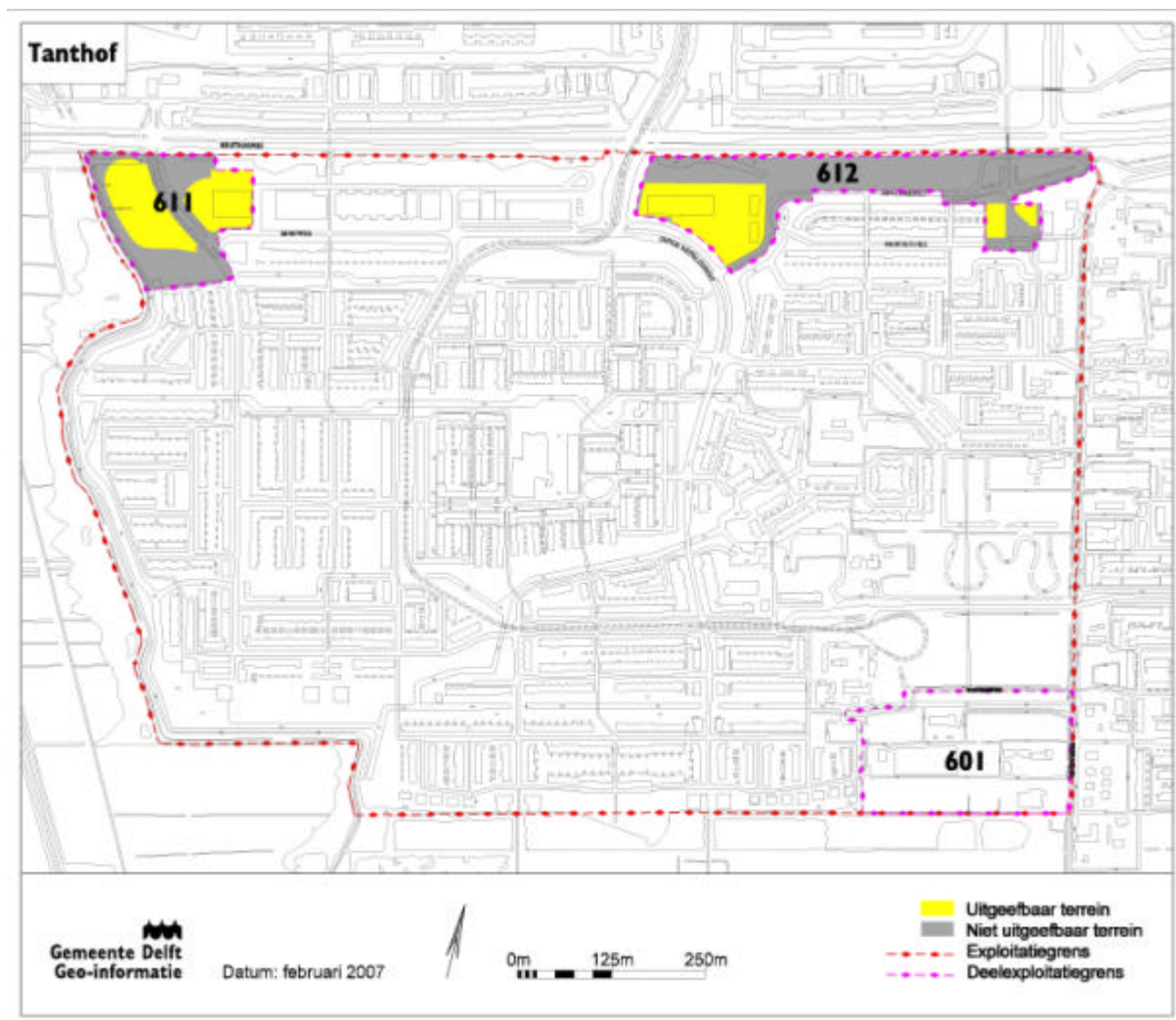
Risico

MPV 2007-2010: laag

t-MPG 2007-2010: middelhoog

MPG 2008-2011: middelhoog, gegeven de eenzijdige afzet (alleen kantorensegment, contractueel overeengekomen) en de middellange looptijd.

5.2.9. Tanthof



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	01-01-2007
Einddatum exploitatie	31-12-2009
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 2.311.000 voordelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 2.421.000 voordelig
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 2.096.000 voordelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 2.196.000 voordelig
Getroffen voorziening	niet van toepassing

Voorraadregistratie

	dp 601	dp 611	dp 612	
Netto uitgeefbare m²	0	14.045	951	m²
Uitgegeven per 31-12-2007	0	3.293	951	m²
Voorraad per 01-01-2008	0	10.752	0	m²

Stand van zaken

Begin 1970 is gestart met de ontwikkeling van de wijk Tanthof. In totaal zijn 7.000 wooneenheden gebouwd. Daarnaast zijn aan de noord- en oostkant bedrijfsterreinen gerealiseerd of in optie gegeven.

In 2006 heeft een actualisatie van de grondexploitatie plaatsgevonden. Op basis van de resterende werkzaamheden in Tanthof-West zijn er nog een drietal deelplannen te onderscheiden.

Nieuw te starten projecten in het Tanthof worden niet meer in de grondexploitatie Tanthof ondergebracht maar als afzonderlijk project opgenomen in het MPG.

Verlengde Abtswoudsepark (deelplan 601)

In het verleden zijn er plannen gemaakt om het Abtswoudsepark en het in dit park gelegen voet-/fietspad door te trekken tot aan het natuurgebied Midden-Delfland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een overeenkomst tot grondruil gesloten. Naar verwachting vindt de afronding van deze ruilovereenkomst (in relatie tot de Abtswoudseweg 40) in 2008 plaats. Op dit moment vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid om bij het verlengstuk van het Abtswoudsepark de oude functie van het beweiden van vee te behouden in combinatie met het gewenste voet-/fietspad. Nader uitwerking en besluitvorming vindt in de loop van 2008 plaats.

Laan der Verenigde Naties (deelplan 611)

Deelplan 611 bestaat uit de ontwikkeling van een tweetal bedrijfskavels: de oostkavel (blok 3 en 4) en de westkavel (blok 1 en 2). Van die kavels zijn de blokken 1, 2 en 3 nog niet juridisch geleverd. De opbrengsten schuiven hierdoor in de tijd vooruit. Ter compensatie van het renteverlies als gevolg van latere opbrengsten is met de ontwikkelaar een reserveringsvergoeding overeengekomen. De uitvoering van het bouw- en woonrijp maken schuift eveneens in de tijd vooruit tot het moment van daadwerkelijke realisatie van de resterende bouwblokken. Voor het inpassen van de watergang is een oplossing gevonden, uitvoering kan financieel binnen de raming van de eindwaarde plaatsvinden.

Amazone/Sandinoweg e.o. (deelplan 612, Wijkcentrum, Tandheelkundig Centrum en Rijkswaterstaat)

In deelplan 612 is met de bouw van het kantoorpand van Rijkswaterstaat, het Wijkcentrum en het Tandheelkundig Centrum Tanthof de parkeerbalans verstoord. Hiervoor zijn in 2007 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. In 2008 volgen nog 33 parkeerplaatsen na de oplevering van het Tandheelkundig Centrum.

Ecozone (deelplan 612)

De aanleg van de ecozone langs de Kruithuisweg is afgerond. Gedurende 2008 vindt nog nazorg plaats. Daarna vindt het beheer van de zone op reguliere wijze plaats.

Financieel

De contante waarde van het project bedraagt € 2,2 miljoen voordelig. De actualisatie van nog uit te voeren werken heeft geleid tot een nauwkeuriger inschatting van de nog te maken kosten, hetgeen een voordelig effect heeft op de einduitkomsten. Ook omdat een aantal budgetten voor onvoorzien in het deelplan ecozone zijn vrijgevallen. Dit heeft geleid tot een tussentijdse winstneming van € 585.000.

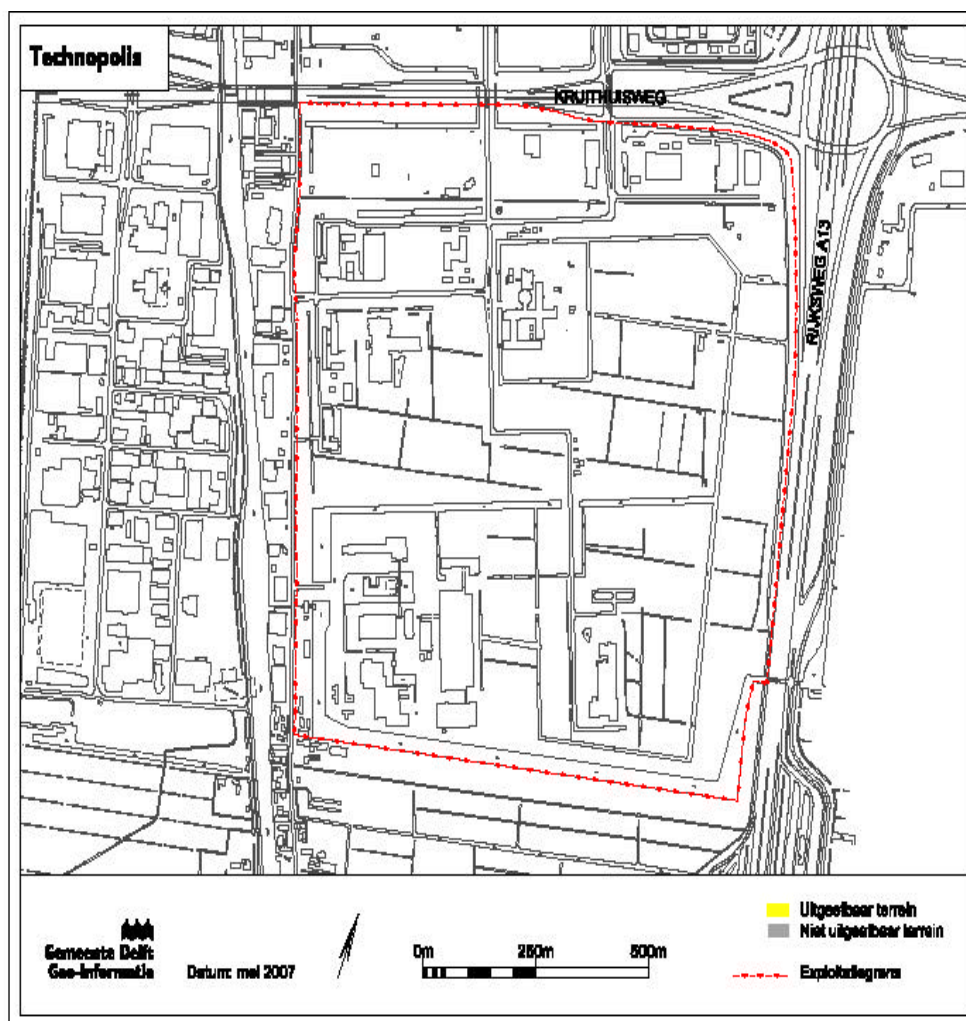
Risico

MPV 2007-2010: laag

t-MPG 2007-2010: laag

MPG 2008-2011: laag

5.2.10. Technopolis



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	01-01-2002
Einddatum exploitatie	31-12-2030
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 23.860.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 23.860.000 nadelig
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 7.398.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 7.768.000 nadelig
Getroffen voorziening	€ 15.132.000

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m ²	620.000 m ² bvo ²
Uitgegeven per 31-12-2007	<u>11.200 m²</u>
Voorraad per 01-01-2008	600.800 m ² bvo

² Dit betreft de totale potentiële grondpositie van de TU Delft. De gemeentegrond (circa 15%) die op grond van de overeenkomst aan de TU wordt verkocht is nog niet aan de TU geleverd.

Stand van zaken

In 2007 zijn 2 intentieovereenkomsten gesloten met bedrijven die zich willen vestigen in Technopolis. Dit leidt tot uitgifte van ca 20.000 m2 BVO in 2008. Daarnaast verwachten we in 2008 nog te kunnen leveren aan een aantal andere serieus gegadigden.

Het waterstructuurplan is in 2007 afgerond en besproken met het Hoogheemraadschap, dit is als het ware een kapstok voor het bouwrijp maken. Hierna vindt actualisatie van de raming voor het bouwrijpmaken plaats.

In de grondexploitatie Technopolis is € 1,3 miljoen gereserveerd voor het doortrekken van de tram naar Technopolis. De totale financiering van het gehele tramproject valt niet binnen de grondexploitatie Technopolis.

In 2007 is het contract en de samenwerking tussen de partijen in het project Technopolis geëvalueerd. Nu in 2008 vinden besprekingen plaats tussen de Gemeente Delft, TU-Delft en de Gemeente Rotterdam over samenwerking binnen Science Port Holland. Het resultaat van deze besprekingen is van invloed op de gemeentelijke strategische positie en de contractonderhandelingen met de TU-Delft. De verwachting is dat Science Port Holland van positieve invloed zal zijn op de gemeentelijke grondexploitatie.

Financieel

De investering bedraagt op dit moment € 10,4 miljoen. De grootste investeringen zijn het verwerven van het Watlab (in 1995), grondverwerving voor de Faradaybrug, interne en externe kosten die samenhangen met de planologische procedures en het (voorbereiden van het) bouwrijp maken alsmede de financieringslasten.

De eindwaarde van het project is onveranderd. Zo waren in 2007 geen verkopen voorzien. Er zijn financieel geen mee- of tegenvallers te melden.

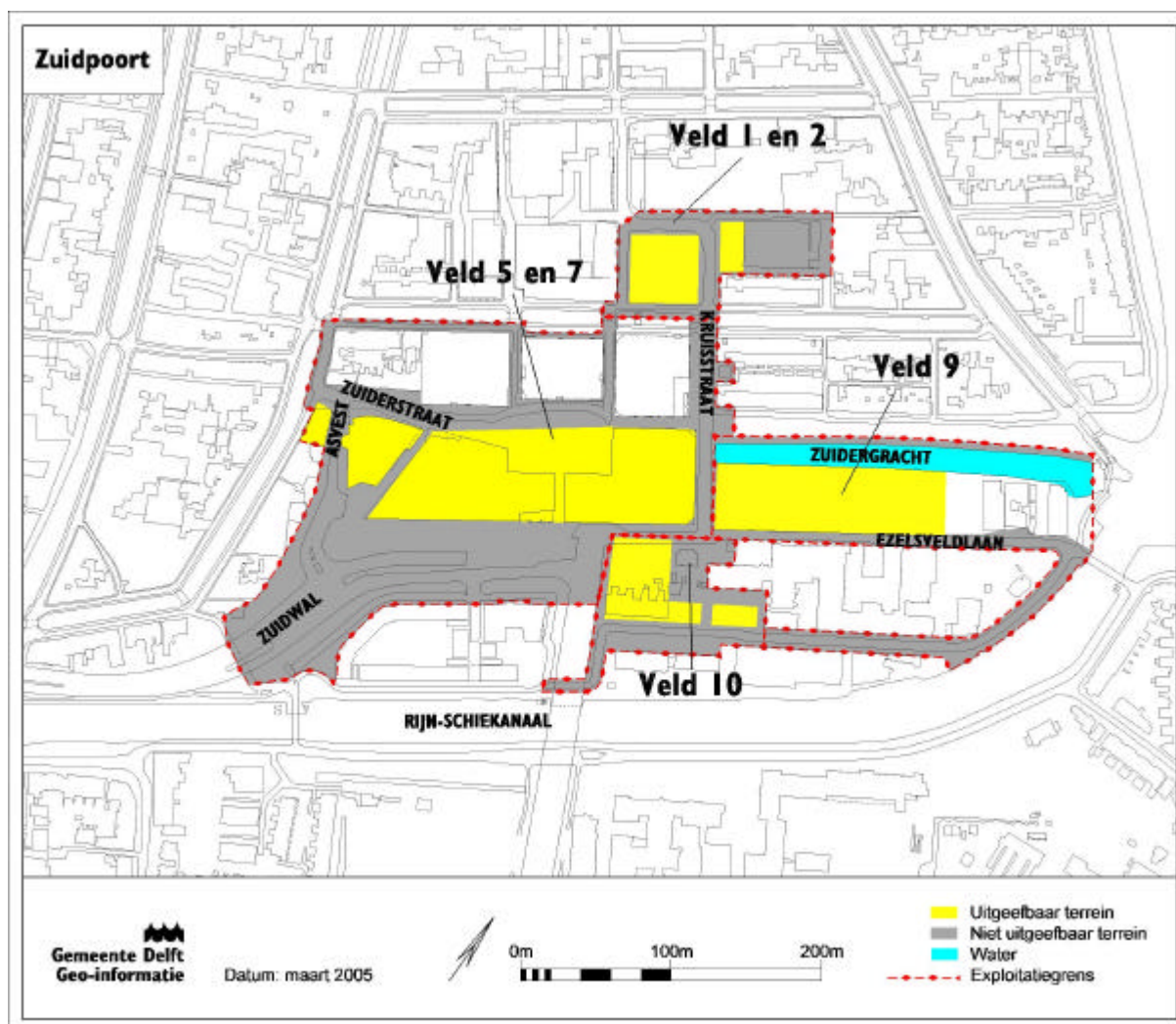
Risico

MPV 2007-2010: hoog

t-MPG 2007-2010: hoog

MPG 2008-2011: hoog, gegeven de afzetbaarheid voor het specifieke marktsegment, de voorfinanciering van het bouwrijp maken door de gemeente Delft conform contract, de verplichting tot bouwrijp maken die de gemeente Delft van de TU heeft overgenomen en de lange looptijd van het project.

5.2.11. Zuidpoort



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	01-01-1995
Einddatum exploitatie	31-12-2009
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 6.730.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 6.189.000 nadelig
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 6.410.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 5.869.000 nadelig
Getroffen voorziening	€ 0

Voorraadregistratie

Woningbouw

Netto uitgeefbare m²	32.776 m²
Uitgegeven per 31-12-'07	<u>32.236 m²</u>
Voorraad per 01-01-'08	540 m²

Stand van zaken

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.

Veld 1: Voor dit veld is een ontwikkelrecht gegeven aan de MAB voor de bouw van zes woningen aan de Doorniksteeg. In de grondexploitatie is rekening gehouden met deze ontwikkeling. Omdat deze locatie in de tijd gezien na afronding van de overige velden ontwikkeld zal worden, zal dit veld na financiële en technische afsluiting van de overige velden als zelfstandige grondexploitatie gepresenteerd worden.

Veld 2: Op veld 2 zijn 1.170 m² bvo winkels en 30 appartementen gerealiseerd. Het woonrijp maken heeft in 2007 plaatsgevonden.

Veld 5 en 7: Wat nog resteert, is de levering van drie panden aan het Achterom. Deze zijn via een prijsvraag verkocht aan een ontwikkelaar. De gemeente Delft maakt het omliggende gebied na de verbouw van de panden in 2008 woonrijp.

Veld 9: Begin 2005 is met Woningcorporatie Vidomes een samenwerkingsovereenkomst getekend. Vidomes bouwt 100 appartementen en 2.683 m² bvo bedrijfsruimte. De gemeente Delft maakt in 2008 woonrijp.

Veld 10: Op veld 10 wordt voor circa 2.766 m² nieuwe woningen gebouwd, wordt circa 1.250 m² bebouwing opgeknapt en wordt circa 385 m² bvo commerciële bedrijfsruimte (niet zijnde detailhandel) gerealiseerd. De nieuwbouw is gestart en zal naar verwachting medio 2008 worden afgerond. De gemeente maakt eind 2008, begin 2009 woonrijp.

Tot dit plangebied behoren ook het Techniekmuseum, de schoorsteen en twee woningen aan de Ezelsveldlaan. De gemeente overweegt dit in één pakket te verkopen.

Financieel

In het vorige MPG sloot de eindwaarde op € 6,7 miljoen nadelig. Gezien de afrondende fase waarin het project zich bevindt is er voor gekozen de lopende boekwaarde te verrekenen met de getroffen voorziening. Het saldo van de nog te verwachten kosten en opbrengsten is op eindwaarde € 541.000,- voordeliger dan eerder gecalculeerd.. Dit leidt tot vrijval van het restant van de reeds gevormde verliesvoorziening.

De financiële voordelen bevinden zich zowel aan de kosten als opbrengsten kant. Het plan bevindt zich in een zodanig stadium dat de risico's voorzienbaar zijn waardoor de budgetten voor onvoorzien zijn verlaagd. Ook zijn de civiele kosten lager dan geraamd door aanbestedingsvoordelen als gevolg van marktwerking en schaalvergroting binnen het project.

Aan de opbrengstenkant zijn de gerealiseerde VON-prijzen hoger dan geraamd, wat een gunstig effect heeft op de inkomsten voor de gemeente.

Risico

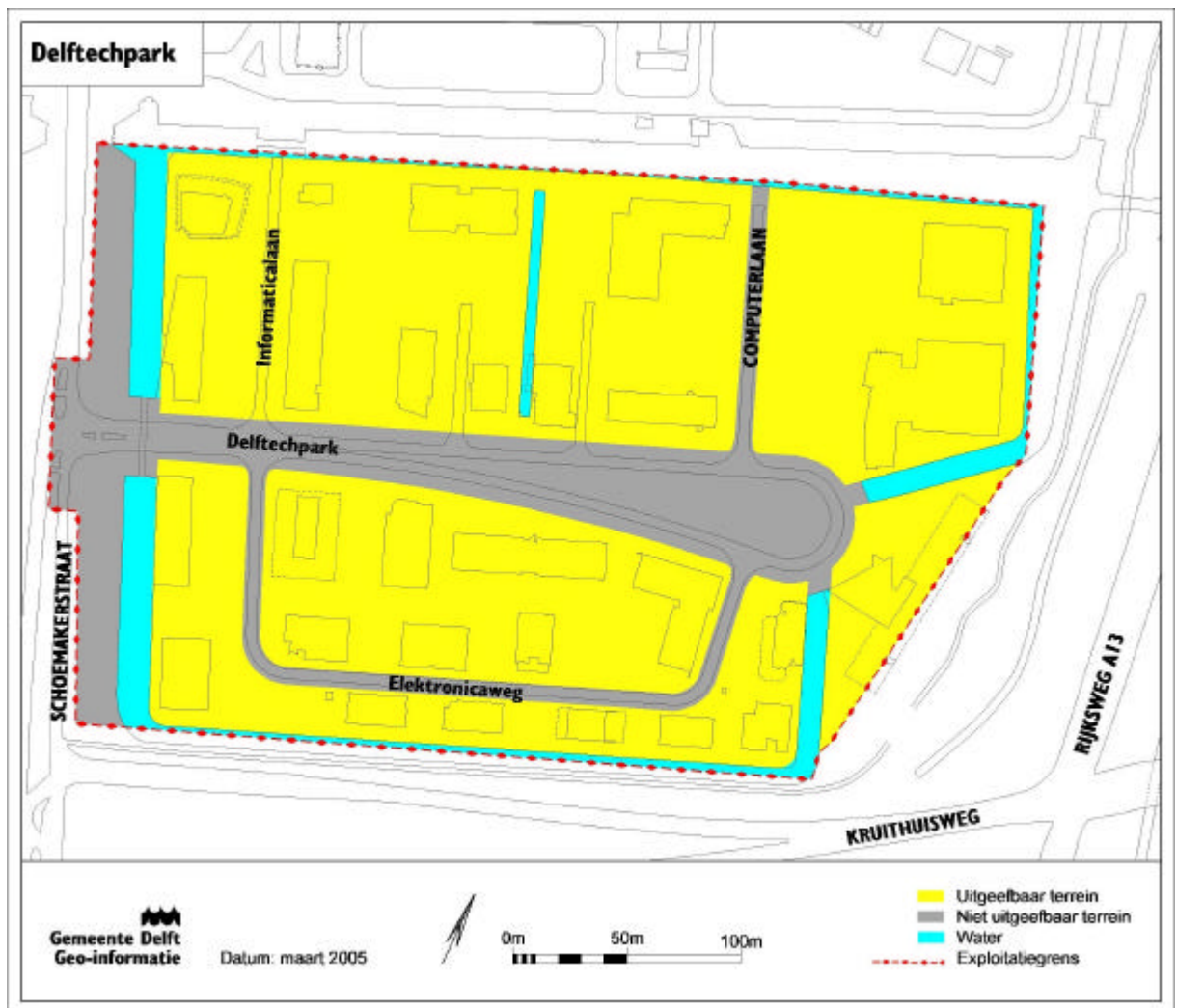
MPV 2007-2010: laag

t-MPG 2007-2010: laag

MPV 2007-2010: laag

5.3. Voorraad bouwrijpe kavels

5.3.1. Delftechpark kavels DNZ6



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie	01-01-1995
Einddatum exploitatie	pm
MPV 2007-2010 saldo eindwaarde	€ 1.595.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo eindwaarde	€ 0
MPV 2007-2010 saldo contante waarde 5%	€ 1.520.000 nadelig
MPG 2008-2011 saldo contante waarde 5%	€ 0
Getroffen voorziening	niet van toepassing

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m ²	73.623 m ² ³
Uitgegeven per 31-12-2007	68.563 m ²
Voorraad per 01-01-2008	5.060 m ²

³ Met 82 m² verlaagd na definitieve inmeting

Stand van zaken

Delftechpark is het bedrijventerrein dat exclusief bestemd is voor technologische bedrijven en instellingen. Het themapark is gelegen aan de afslag Delft-Zuid van de Rijksweg 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 de gemeente Delft om zich te ontwikkelen als 'Kennisstad'. Delftechpark onderscheidt zich onder andere door de clustering van uitsluitend kennisintensieve bedrijven, geavanceerde telematicafaciliteiten, collectieve gebiedsbeveiliging en het hoge inrichtingsniveau van de openbare ruimte

In dit gebied kunnen nog twee kavels uitgegeven worden. Voor één kavel is een koopovereenkomst getekend, voor de andere kavel een reserveringsovereenkomst.

Financieel

De boekwaarde is verlaagd tot het niveau van de overeengekomen en verwachte verkoopopbrengst van de laatste nog uit te geven kavel (totaal 5.060 m²) in 2008.

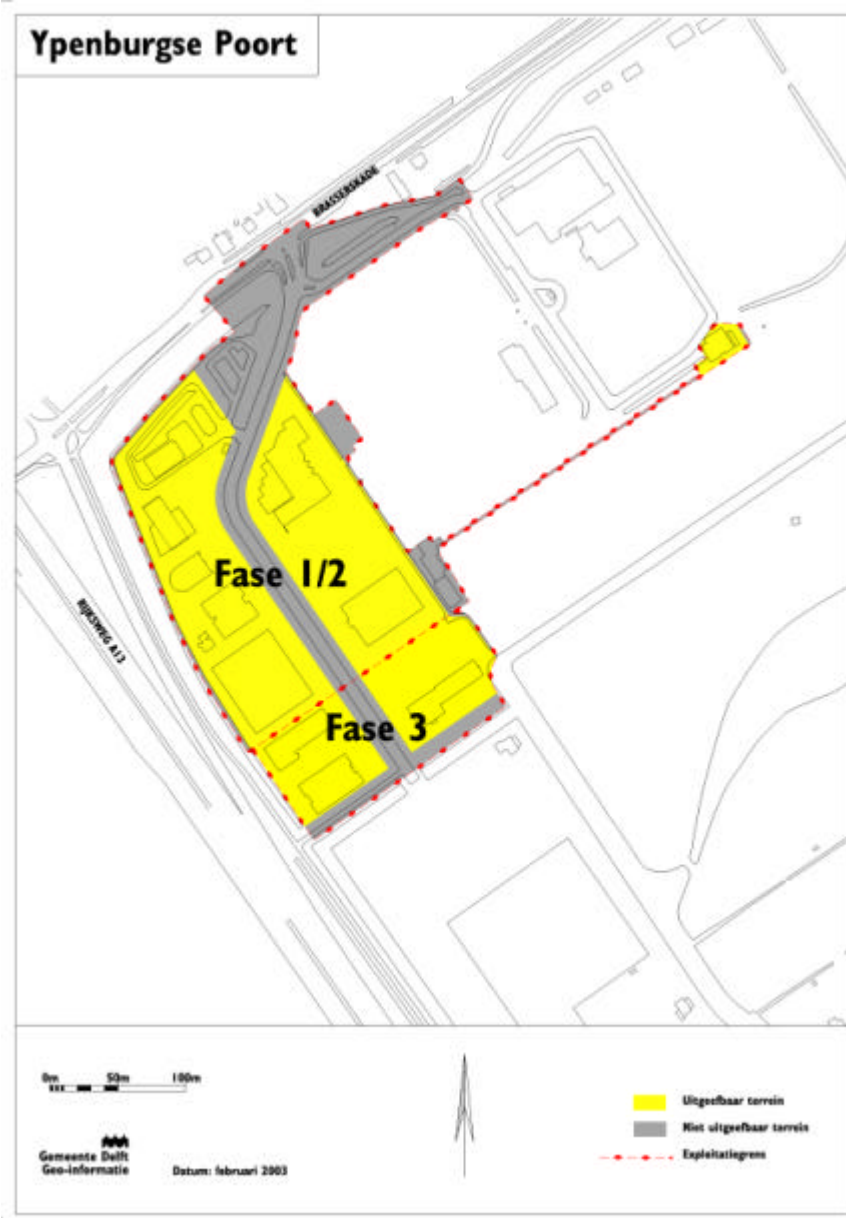
Risico

MPV 2007-2010: laag

t-MPG 2007-2010: laag

MPG 2008-2011: laag

5.3.2. Ypenburgse Poort



Financiële kerngegevens

Startdatum exploitatie

Einddatum exploitatie

pm

Deze kavel heeft geen boekwaarde. Dit betekent dat nagenoeg de totale verkoopprijs winst is. Gelet op de specifieke bestemming kan geen jaartal van verkoop worden geschat.

Voorraadregistratie

Netto uitgeefbare m²

44 340 m²

Uitgegeven per 31-12-2006

41.870 m²

Voorraad per 01-01-2007

2.470 m²

Stand van zaken

In het project Ypenburgse Poort is nog één laatste kavel (2.470 m²) te koop. Deze locatie richt zich op commercieel recreatieve bedrijven dan wel uit te plaatsen Delftse bedrijven. De kavel is bouwrijp gemaakt.

De uitvoering van de in het verleden reeds geplande voetgangersbrug start in 2008.

Risico

MPV 2007-2010: laag

t-MPG 2007-2010: laag

MPG 2008-2011: laag

5.4. Technisch en financieel afgesloten projecten

In dit hoofdstuk lichten we de belangrijkste technisch en financieel afgesloten projecten toe. Naast deze projecten heeft de gemeente Delft projecten lopen (veelal private ontwikkelingen) die per saldo kosten met zich mee brengen. Bijvoorbeeld het project GGZ Delfland, VDD terrein, Ceram Boeroe. De gemaakte kosten leiden direct tot exploitatielasten (onderdeel "afboeking plankosten"). Gelet op de omvang vindt geen toelichting plaats. .

5.4.1. Brandweer en kantoren

Deze grondexploitatie betreft het bouwrijp maken van de locatie waarop de brandweerkazerne en de bovenliggende kantoren zijn gerealiseerd en het woonrijp maken van het omliggende openbaar gebied.

De inrichting van het openbaar gebied is in 2007 afgerond. De grondexploitatie is eind 2007 met een voordelig saldo van € 1,6 miljoen afgesloten. De laatste raming ging uit van € 1,5 miljoen. Omdat de grond 'intern' geleverd is aan het Vastgoedbedrijf is er verslaggevingstechnisch geen winst te verantwoorden. Daarom is het positieve saldo op de grondexploitatie gecorrigeerd ten gunste van de grondkosten van de kantoorinvestering.

5.4.2. Die Delfgaauwse Weye/Oostblok II - Staalweg

Dit betreft een herstructureringslocatie. Het woonrijp maken van de omgeving is in 2007 afgerond. De grondexploitatie heeft een toereikende bijdrage uit het ISV-budget ontvangen. Het verwachte nadelige eindresultaat bedraagt € 738.000. Het werkelijke resultaat is € 812.000. De kosten van woonrijpmaken zijn duurder dan begroot omdat als gevolg van rioleringswerkzaamheden en de hiermee gepaard gaande grondafvoer er meer overlast van grondwater bleek te zijn, dan was voorzien.

5.4.3. Doelengebied 2a en 2b

De afbouw van de laatste werkzaamheden heeft plaats gevonden in 2007. Dit omvat de restauratie van een monumentaal hekwerk. Aan het ISV kon € 145.000 worden teruggestort vanwege de bijdrage die nog voor één woning is ontvangen. De verwachting was om € 125.000 terug te storten.

5.4.4. IKEA

In september 2004 is de grondexploitatie IKEA (uitbreiding en hotel) door de Gemeenteraad goedgekeurd. De uitbreiding met circa 16.500 m² bvo is inmiddels gerealiseerd. IKEA heeft het terrein zelf woonrijp gemaakt.

IKEA bouwt, door de toenemende behoefte aan overnachtingen voor managers en experts, eveneens een hotel met circa 140 bedden. Met de bouw is medio 2007 begonnen.

In 2007 is overeenstemming bereikt over gronduitgifte voor het hotel. Deze uitgifte heeft in 2007 feitelijk plaatsgevonden. De planning is om het gehele complex (de bouw en verbouw van de winkel, het hotel, en de bijbehorende de verkeerstechnische en ecologische infrastructuur) eind 2008 / begin 2009 af te ronden. IKEA voert dit uit.

Het project is financieel afgerond. Het voordelig saldo bedraagt € 1.384.000, dit is hoger dan voorzien in het MPV 2007-2010, o.a. door een bijdrage van IKEA voor de verplaatsing van een gemaal en het vrijvallen van niet benodigde civiele budgetten.

5.4.5. Paardenmarkt

De locatie Paardenmarkt 1 is bij de stichting Ipse in gebruik ten behoeve van de huisvesting van mensen met een verstandelijke handicap. 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 de achterzijde is gesloopt waarna nieuwbouw is gerealiseerd.

Vanwege enkele noodzakelijke afbouwkosten is de grondexploitatie met een niet eerder voorzien tekort van € 12.000 afgesloten.

5.4.6. Pootstraat

Op de locatie van het voormalige gemeentelijke gezondheidscentrum aan de Pootstraat is door een woningcorporatie een nieuw zorgcentrum gebouwd. De oplevering aan de gebruikers heeft in 2007 plaatsgevonden.

Het woonrijp maken van het terrein is nagenoeg gereed. De grondexploitatie kan daardoor afgesloten worden. Het nadelig saldo bedraagt € 253.000. Dit is € 50.000,-voordeliger dan voorzien door een gunstige aanbesteding van het woonrijp maken.

5.4.7. Van Foreestweg - Vermeertoren

Ceres Projecten heeft op de hoek Provinciale Weg/Van Foreestweg zowel een woontoren voor ouderen als een wijkcentrum, een gezondheidscentrum, een dagopvang voor ouderen en een ondergrondse parkeervoorziening ontwikkelt.

De werkzaamheden zijn afgerond en de oplevering van het vastgoed en de openbare inrichting heeft plaatsgevonden.

De grondexploitatie sluit met een voordelig eindsaldo van € 95.000. Geraamd was € 98.000.

5.5. Verbonden partijen

Verbonden partijen zijn organisaties waarmee de gemeente een bestuurlijke én financiële band heeft. Onder bestuurlijk belang wordt verstaan: een zetel in het bestuur van een deelneming of het hebben van stemrecht. Met een financieel belang wordt bedoeld dat de gemeente middelen ter beschikking heeft gesteld die ze kwijt is in geval van faillissement van de verbonden partij en/of financiële problemen bij de verbonden partij worden verhaald op de gemeente.

De gemeente geeft in haar programmabegroting en -verantwoording jaarlijks inzicht in de verbonden partijen en de risico's daarbij. Dit ligt vast in de paragraaf «Verbonden partijen ».

In dit hoofdstuk worden de vijf verbonden partijen genoemd die gerelateerd zijn aan gebiedsontwikkeling.

- **Bedrijvenschap Harnaschpolder**

Het Bedrijvenschap HarnaschPolder (BHP) is een samenwerking op basis van een gemeenschappelijke regeling (GR) 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.

- **Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft BV (OBS)**

De gemeente heeft met een opdracht in de juridische vorm van een lastgeving de uitvoering van het integrale project Spoorzone Delft overgedragen aan het OBS. Het OBS is een besloten vennootschap waarvan alle aandelen het bezit van de gemeente zijn. Dit project omvat o.a. spoorinfrastructuur en de realisatie van woningen, kantoren en de inrichting van de openbare ruimte.

Op deze locatie is ook het nieuwe stadskantoor geprojecteerd.

- **Stichting Grondexploitatie maatschappij (GEM) Poptahof**

De gemeente Delft heeft zich via de SamenwerkingsOvereenkomst Poptahof (SOK) geconformeerd aan de herontwikkeling van de wijk Poptahof. De SOK is gesloten tussen de gemeente Delft en de Stichting Volkshuisvestingsgroep Woonbron Maasoevers. Om de risico's, kosten en opbrengsten te verdelen is een stichting opgericht, Stichting GEM Poptahof.

De herontwikkeling betreft renovatie van acht flatgebouwen, sloop van bestaande woningen, de realisatie van nieuwbouwwoningen (koop en sociale huur) inclusief parkeervoorzieningen en duurzame energievoorziening en herinrichting van het centrale park.

- **Stille Vennoot BV/Spoorzone Delft Zuid Beheer BV**

Voor de ontwikkeling en realisatie van het project stationslocatie Delft Zuid is een publiekprivate samenwerking aangegaan in een grondexploitatie maatschappij (GEM). Beoogd is kantoorontwikkeling van tenminste 30.000 m² bvo tot maximaal 37.500 m² bvo.

Voor de uitvoering van deze samenwerking zijn een drietal entiteiten opgericht:

- o de Stille Vennoot BV: gemeente Delft 100% aandeelhouder;
- o Spoorzone Delft Zuid Beheer BV: gemeente Delft 50% aandeelhouder en BAM 50% aandeelhouder;
- o Delft Zuid CV.

- **Vastgoed OntwikkelingsMaatschappij BV (VOM BV)**

Doel van de VOM is, in het kader van het gemeentelijk brancheringsbeleid, om meer grip te krijgen op (bedrijfsmatig) vastgoed. Daarbij gaat het primair om het historische deel van het kernwinkelgebied in de binnenstad van Delft, het optimaliseren van het gebruik van het desbetreffende vastgoed, het voorkomen van achteruitgaan, leegstand en verpaupering en het sturen naar het meest gewenste brancheringspatroon. Er zijn twee aandeelhouders: de gemeente Delft en Vestia Groep (BV).

Begrippenlijst

Gemeentelijke grondexploitatie

In dit traditionele model is er sprake van een eenvoudige rolverdeling: de gemeente maakt een plan, verwerft de benodigde gronden, maakt deze bouw- en woonrijp, verkoopt de bouwrijpe kavels aan een private partij en maakt hierbij verdere afspraken over de inhoud van het bouwprogramma. Het risico van de grondexploitatie ligt volledig bij de gemeente.

PPS: Bouwclaimmodel

In het bouwclaimmodel voert de gemeente nog steeds de regie over de grondexploitatie. Echter, de private partijen die de gronden in eigendom hadden, krijgen in ruil voor het overdragen van de gronden te zijner tijd een bepaald aantal bouwrijpe kavels toebedeeld. Voor private partijen ontstaat hierbij, als gevolg van hun grondpositie, een zekerheid dat zij zogenaamde 'productierechten' verwerven. Voordeel van de gemeente in dit model is dat zij, op grond van haar regierol, nog steeds een grote invloed kan uitoefenen op het bouwprogramma. Wel worden hier in de bouwclaimovereenkomst vaak al afspraken over gemaakt met de private partij. Immers, het bouwprogramma is van directe invloed op de waarde van het vastgoed dat de private partij in de toekomst wil gaan realiseren. Daarnaast wordt vaak een afnamegarantie overeengekomen, waardoor het uitgiferisico van de gemeente beperkt wordt.

PPS: Joint-venture model

Van een joint-venture model is sprake als de gemeente en private partij(en) samen een vennootschap oprichten voor de realisatie van een project. Veelal wordt hiertoe een grondexploitatiemaatschappij (GEM) opgericht en wordt de samenwerking beperkt tot het gezamenlijk voeren van de grondexploitatie. Het grondexploitatie­risico wordt hierbij gedragen door de GEM en uiteindelijk verdeeld tussen gemeente en private partijen in de verhouding waarin deze partijen participeren in de GEM. Echter, het delen van het grondexploitatie­risico brengt ook een deling van de zeggenschap met zich mee. In veel gevallen zijn de private partijen die in de GEM deelnemen ook de uiteindelijke afnemers van de gronden. Aandachtspunt voor de gemeente is dan ook de 'dubbele pet' die de private partijen hierbij op hebben: als partner van de GEM hebben de partijen belang bij een hoge grondprijs, maar als afnemer hebben ze juist belang bij een lage grondprijs.

PPS: Concessiemodel

In het concessiemodel krijgen ontwikkelaars de beschikking over alle gronden op een locatie doordat de gemeente haar aandeel in de gronden aan hen verkoopt. Het grondexploitatie­risico wordt hierbij overgedragen aan de betreffende private partijen. Deze private partijen zijn tevens verantwoordelijk voor de realisatie van de publieke voorzieningen (uiteraard binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden). Voor de gemeente betekent het concessiemodel dat ze haar sturing beperkt tot hoofdlijnen. De uitwerking vindt plaats door de private partij(en). Aangezien alle afspraken tussen de gemeente en een private partij gemaakt worden bij het sluiten van de concessieovereenkomst, wordt het concessiemodel in de praktijk vaak alleen gebruikt voor projecten met een beperkte uitvoeringstijd en een overzichtelijke omvang.

Zelfrealisatiemodel (volledig private grondexploitatie)

In dit model is het een private partij die de gronden verwerft, bouw- en woonrijp maakt en ontwikkelt. De gemeente stelt hierbij alleen de planologische kaders (op hoofdlijnen). Het risico ligt dan ook geheel bij de private partij. De aanleg van de lokale infrastructuur en het bouw- en woonrijp maken kan op twee manieren gebeuren:

de gemeente maakt bouw- en woonrijp en legt de infrastructuur aan of de ontwikkelaar zorgt hiervoor. In het eerste geval dienen er goede afspraken gemaakt te worden met de ontwikkelaar inzake het verhaal van de kosten die door de gemeente gemaakt worden. Hiertoe kan op grond van de gemeentelijke exploitatieverordening een exploitatieovereenkomst worden aangegaan. Echter, een ontwikkelaar is hiertoe niet verplicht. Indien de ontwikkelaar weigert een exploitatieovereenkomst aan te gaan, kan de gemeente weliswaar overgaan op het heffen van een baatbelasting, maar hiermee worden lang niet alle kosten gedekt.

		Boekwaarde	Verwacht projectresultaat			
Niet in exploitatie genomen bouwgronden	Par	Ultimo 2007	Eindwaarde	Voor/Nadeel (V/N)	5% Contante waarde Op 01.01.2008	Afsluiten in
Brouwerpand (vm Bibliotheekgedeelte)	5.1.1	642.000	613.000	N	570.000	
Gasthuisplaats -Koornmarkt 10	5.1.2	0	Nog niet bekend (Nnb)		Nnb	
Händellaan 108	5.1.3	0	Nnb		Nnb	
Martinus Nijhofflaan e.o.	5.1.4	370.000	Nnb		Nnb	
Nieuwelaan 178	5.1.5	1.021.000	Nnb		Nnb	
Nieuwe Plantage 115	5.1.6	10.000	Nnb		Nnb	
Röntgenweg 1	5.1.7	1.237.000	Nnb		Nnb	
Sri Lankapad 2	5.1.8	48.000	Nnb		Nnb	
Van der Horststraat 56 – Componistenpad 10	5.1.9	214.000	Nnb		Nnb	
Vulcanusweg 295 t/m 305 (De Boer)	5.1.10	404.000	Nnb		Nnb	
Subtotaal		3.946.000	613.000		570.000	
Verwervingen/Bezit voor Spoorzone		1.024.000	Pm		Pm	
Sub-totaal		1.024.000	0		0	
Totaal Niet in de exploitatie genomen bouwgronden		4.970.000	613.000		570.000	
In exploitatie genomen bouwgronden						
Brahmslaan	5.2.1	1.454.000	602.000	N	546.000	2009
Delft Gelatin	5.2.2	1.572.000	-	N	-	2008
Harnaschpolder Delft Woongebieden	5.2.3	60.175.000	8.776.000	N	7.220.000	2011
Koepoort	5.2.4	225.000	1.529.000	N	1.386.000	2009
Mijnbouwstraat/M. Trompstraat	5.2.5	495.000	407.000	N	387.000	2008
Scheepmakerij	5.2.6	172.000	61.000	N	55.000	2009
Sporthal Buitenhof e.o.	5.2.7	821.000	Nnb	V	Nnb	2012
Station Zuid	5.2.8	2.050.000	-2.145.000	V	-1.601.000	2013
Tanthof, alle deelplannen	5.2.9	-960.000	-2.421.000	V	-2.196.000	2009
Technopolis	5.2.10	10.489.000	23.860.000	N	7.768.000	2030
Zuidpoortgebied, alle deelplannen	5.2.11	-826.000	-		-	2009
Sub-totaal		75.667.000	30.669.000		13.565.000	

		Boekwaarde	Verwacht projectresultaat			
Niet in exploitatie genomen bouwgronden	Par	Ultimo 2007	Eindwaarde	V/N	5% Contante waarde Op 01.01.2008	Afsluiten in
Voorraad bouwrijpe kavels						
Delftechpark	5.3.1	1.115.000	-		-	
Ypenburgse Poort	5.3.2	0	pm		pm	
Sub-totaal		1.115.000				
Technisch en financieel afgesloten projecten						
Brandweer en kantoren	5.4.1	0	Nvt		Nvt	
Die Delfgaauwse Weye/Oostblok	5.4.2	0	Nvt		Nvt	
Doelengebied 2a en 2b	5.4.3	0	Nvt		Nvt	
IKEA	5.4.4	0	Nvt		Nvt	
Paardenmarkt	5.4.5	0	Nvt		Nvt	
Pootstraat	5.4.6	0	Nvt		Nvt	
Van Foreestweg-Vermeertoren	5.4.7	0	Nvt		Nvt	
		0				
Totaal in exploitatie genomen bouwgronden		76.782.000	30.669.000		13.565.000	
Totaal generaal		81.752.000	31.282.000		14.135.000	

		Voorziening voor het verlies			Boekwaarde	Verwacht projectresultaat MPV 2007-2010		
Niet in exploitatie genomen bouwgronden	Par	Ultimo 2007	Ultimo 2006	Toe/afname	Ultimo 2006	Eindwaarde bij planafsluiting	V/N	5% contantewaarde op 01.01.2008
Brouwerpand (vm Bibliotheekgedeelte)	5.1.1	590.000	578.000	12.000	718.000	613.000	N	543.000
Gasthuisplaats -Koornmarkt 10	5.1.2				0			
Händellaan 108	5.1.3				0			
Martinus Nijhofflaan e.o.	5.1.4	370.000	-	370.000	-			
Nieuwelaan 178	5.1.5				1.068.000			
Nieuwe Plantage 115	5.1.6				-			
Röntgenweg 1	5.1.7				1.055.000			
Sri Lankapad 2	5.1.8				-			
Van der Horststraat 56 – Componistenpad 10	5.1.9				154.000			
Vulcanusweg 295 t/m 305 (De Boer)	5.1.10				448.000			
Subtotaal		960.000	578.000	382.000	3.443.000	613.000		543.000
Verwervingen voor DPP/Spoorzone					9.263.000			
Sub-totaal		0	0	-	9.263.000	-		-
Totaal Niet in de exploitatie genomen bouwgronden		960.000	578.000	382.000	12.706.000	613.000		543.000
In exploitatie genomen bouwgronden								
Brahmslaan	5.2.1	579.000	209.000	370.000	1.264.000	221.000	N	191.000
Delft Gelatin	5.2.2	-	865.000	-865.000	4.356.000	882.000	N	840.000
Harnaschpolder Delft Woongebieden	5.2.3	8.114.000	7.955.000	159.000	53.640.000	8.782.000	N	6.881.000
Koepoort	5.2.4	1.469.000	Reserve	-	-	Nnb	N	Nnb
Mijnbouwstraat/M. Trompstraat	5.2.5	399.000	248.000	151.000	260.000	257.000	N	233.000
Scheepmakerij	5.2.6	57.000	41.000	16.000	43.000	41.000	N	39.000
Sporthal Buitenhof e.o.	5.2.7	Nvt	Nvt		507.000	Nnb	V	Nnb

		Voorziening voor het verlies			Boekwaarde	Verwacht projectresultaat MPV 2007-2010		
Niet in exploitatie genomen bouwgronden	Par	Ultimo 2007	Ultimo 2006	Toe/afname	ultimo 2006	Eindwaarde bij planafsluiting	V/N	5% contante waarde op 01.01.2008
Station Zuid	5.2.8	Nvt	Nvt		1.943.000	-2.274.000	V	-1.616.000
Tanthof, alle deelplannen	5.2.9	Nvt	Nvt		-1.460.000	-2.311.000	V	-2.096.000
Technopolis	5.2.10	15.132.000	14.835.000	297.000	8.690.000	23.860.000	N	7.398.000
Zuidpoortgebied, alle deelplannen	5.2.11	-	6.599.000	-6.599.000	4.412.000	6.730.000	N	6.410.000
Sub-totaal		25.750.000	30.752.000	-5.002.000	73.655.000	36.188.000		18.280.000
Voorraad bouwrijpe kavels								
Delftechpark	5.3.1	-			1.248.000			
Ypenburgse Poort	5.3.2							
Sub-totaal		0	0	0	1.248.000	0		0
Technisch en financieel afgesloten projecten								
Brandweer en kantoren	5.4.1				-1.678.000	-		-
Die Delfgaauwse Weye/Oostblok	5.4.2				649.000	738.000	N	724.000
Doelengebied 2a en 2b	5.4.3				-75.000	-125.000	V	-119.000
IKEA	5.4.4	29.000		29.000	-253.000	-1.961.000	V	-1.868.000
Paardenmarkt	5.4.5				9.000	-		-
Pootstraat	5.4.6		299.000	-299.000	289.000	304.000	N	298.000
Van Foreestweg -Vermeertoren	5.4.7				-337.000	-98.000	V	-93.000
		29.000	299.000	-270.000	1.396.000	1.142.000-		1.058.000-
Totaal in exploitatie genomen bouwgronden		25.779.000	31.051.000	-5.272.000	73.507.000	35.046.000		17.222.000
Totaal generaal		26.739.000	31.629.000	-4.890.000	86.213.000	35.659.000		17.765.000

Legenda:

Boekwaarde: saldo van de werkelijke projectuitgaven en –inkomsten op de balansdatum. Een negatieve boekwaarde betekent dat er meer projectinkomsten zijn dan –uitgaven.

Verwacht projectresultaat: verwacht eindresultaat van het project, bij planafsluiting (eindwaarde) of contant gemaakt op 1 januari 2008. Een negatief bedrag is een winst.

Voorziening: de gevormde voorziening voor een verliesgevend plan.