Duisenberg-onderzoek
Jaarverslag en Jaarrekening 2020

Ruimtelijke ordening: Wonen

Dicky Kerkhoff & Juriaan Kos
juni 2021

gemeente Haarlemmermeer

Duisenberg-methode:

gemeente Haarlemmermeer

Duisenberg Vragen
1. Beeld op hoofdlijnen? 2. Welke doelen zijn behaald? 3. Welke prestaties zijn geleverd? 4. Wat heeft het gekost? 5. Oordeel Rechtmatigheid, Doeltreffendheid, Doelmatigheid 6. Conclusies & Aanbevelingen

---

Wat is onze focus?

- Onderwerp van analyse: Programma Ruimtelijke ontwikkelingen
-
- Focus binnen onderwerp: Beleidsdoel B: Haarlemmermeer realiseert ruimtelijke projecten die bijdragen aan het maatschappelijk doel. 01. Realiseren van woningbouwprojecten.

- Reden voor keuze: Actueel onderwerp, denk hierbij aan het tekort van woningen en stagnatie in de doorstroming van de woningmarkt , waarin we als Raad meer inzicht willen krijgen zodat we onze rol beter kunnen pakken

- Onze aanpak: We hebben gekeken hoe doelen en investeringen aan elkaar herleidbaar zijn. We hebben gekeken of ingezette projecten volgbaar zijn in realisatie.

1. Beeld op hoofdlijnen

De donkerblauwe vlakken op de startslides bij iedere vraag zou je kunnen gebruiken voor de hoofdpunten die je gevonden hebt. Deze worden dan later (in verkorte vorm) samengevat op slide 6

gemeente Haarlemmermeer

Meeste gegevens zijn niet per kalenderjaar beschikbaar, dat maakt het vergelijken diffuus.

Opsomming van projecten, onduidelijk of deze compleet is, onduidelijk om hoeveel woningen per project het gaat.

In de bestuurlijke voortgangsrapportage wonen is een lijst lopende projecten stand juli 2020.

Ook in ander beleidsdoel komen ontwikkelingen rondom wonen terug, bv in A2 wij hebben nu zelf een aantal prestaties en indicatoren beschreven. Verder is een nog een apart programma wonen.

Informatie is versnipperd aanwezig binnen de organisatie.

2. Welke doelen zijn behaald?

Middels de technische vragen hebben we kunnen achterhalen dat er in 2020 1051 woningen zijn opgeleverd in de gemeente Haarlemmermeer. Om het aantal opgeleverde huizen te kunnen vergelijken moeten we eigenlijk ook andere jaren hebben. Of het doel nu echt behaald is kun je niet bepalen.

Middels technische vragen hebben we kunnen achterhalen welke kosten en baten onderliggend aan het meerjarengrondperspectief ten grondslag liggen. Schaalsprong wonen is in aug 2020 vastgesteld, momenteel is geen doel bereikt omdat de verkenning nog niet is afgerond. Naar alle waarschijnlijkheid is dit kort na het zomerreces 2021 wel het geval. Zo krijgen we eind 2021 meer inzicht over eventuele financiële gevolgen.

Tevens hebben we middels technische vragen de projecten kunnen achterhalen waar een anterieure overeenkomst is gesloten.

We weten niet hoeveel sociale woningen zijn opgeleverd. Ook niet hoe lang een project heeft geduurd (hebben we niet gevraagd). Ze staan niet in het jaarverslag, wel in de voortgangsrapportage wonen, maar dan weer niet in het boekjaar.

Overzicht Doelen (doelenboom)

gemeente Haarlemmermeer

Doelenboom Programma

Beleidsveld	Doel	Effectindicator	Prestatie	Prestatie Indicator
Ruimtelijke Ontwikkelingen	aarlemmermeer realiseert uimtelijke projecten die ijdragen aan het maatschappelijk doel. 01. Woningbouw	rtgangsrapportage wonen 2019 tuurlijke voortgangsrapportage nen 2020 aatstaatjegemeente.nl restatieafspraken Ymere Meer jaren perspectief grondzaken MPG	t zijn de prestatieafspraken met ere en derden **,hoe staan we er voor opzichte van die afspraken.** elke projecten zijn in ontwikkeling en e staat het aantal gerealiseerd oningen er voor ten opzichte van de anning. elke nieuwe projecten zijn in aanvraa n welk aantal woningen op welk ijdstip gaan er daarbij gerealiseerd worden.	ntallen gerealiseerde woningen ntal sociale huurwoningen en middelde wachttijd voor een sociale uurwoning. Lopen de projecten in de pas met de planning.

Vergelijking teksten programma doelstelling en programma realisatie

gemeente Haarlemmermeer

Tekst begroting

1. Realiseren van woningbouwprojecten

We constateren dat er in de gemeente een grote behoefte is aan woningen. Om aan deze behoefte te voldoen bouwen we nu en de komende jaren vele woningen in verschillende kernen en met verschillende woonmilieus. Dit om tegemoet te komen aan de wensen van onze inwoners en die van de regio. Momenteel realiseren we veel woningbouwprojecten in Hoofddorp, zoals Tudorpark, Nassaupark, Tudorgardens en Lincolnpark. In Nieuw-Vennep realiseren we woningen in de Nieuwe Kom, in Spaarndam Spaarnebuiten en in Cruquius Wickevoort. En in de hele gemeente nog een scala aan kleinschalige projecten. Wij hebben ook de binnenstedelijke woonopgave opgepakt. Daarvoor zijn diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het bestaande gebied van Hoofddorp zoals Beukse Poort (woningen in plaats van kantoren), het Assumburgterrein en Hyde Park in Beukenhorst-West. Ook de komende jaren gaan we op nieuwe binnenstedelijke locaties woningen ontwikkelen: het stadscentrumgebied van Hoofddorp, Pionier/Bols in Nieuw-Vennep, diverse locaties in Zwaanshoek, Halfweg en Rijsenhout. Daarnaast werken we aan de planontwikkeling van toekomstige projecten als Hoofddorp Zuidrand (Westkavel en Tegen Pleinen), Lincolnpark, Rooseveltpark, LisserbroekTurfspoor en –Noord, Nieuw-Vennep West, Cruquius en Badhoevedorp. Meer hierover is opgenomen in de Bestuurlijke 90 Gemeente Haarlemmermeer. Voortgangsrapportage Wonen 2019(2019.0036465). Gezien de grote vraag naar woningen willen we de komende jaren de productie van woningen versnellen (Versnelling woningbouwproductie 2017.0037218).

Wat mag het kosten?

(Bedragen × € 1.000)	**JR2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Baten	83.147	74.413	53.216	48.308	71.694	50.937
Lasten	75.211	73.701	52.750	47.688	69.990	49.786
Saldo	**7.936**	**712**	**466**	**620**	**1.704**	**1.151**

Toelichting op de verschillen ten opzichte van het voorgaande jaar. Verschillen ten opzichte van de gewijzigde begroting. (bedragen × € 1.000; min = nadeel)

	2020	**2021**	**2022**	**2023**
Baten Grondverkoop en bouwgrondexploitatie	-21.198	-4.909	23.386	-20.757
Overig	0	1	0	-
Totaal Baten	**-21.198**	**-4.908**	**23.386**	**-20.757**
Lasten				
Grondverkoop en bouwgrondexploitatie	20.266	5.108	-22.272	20.052
Programma Duurzaamheid	324	-	-	96
Kapitaallasten	278	-47	-31	56
Gewijzigde verdeling van personeelslasten	80	-	-	-
Overig	4	1	1	0
Totaal Lasten	**20.952**	**5.062**	**-22.302**	**20.204**

De Bouwgrondexploitatie is de vertaling naar de begroting van het Meerjarenperspectief Grondzaken 01-01-2019 (MPG). De baten betreffen voornamelijk opbrengsten uit grondverkopen en overboekingen naar de balans als onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie). Voor meer informatie verwijzen wijnaar het MPG.

Tekst jaarstukken 2020

- **Beleidsdoel B: Haarlemmermeer realiseert ruimtelijke projecten die bijdragen aan het maatschappelijk doel.**

- **Wat hebben we bereikt en wat hebben we daarvoor gedaan?**

- De gemeente Haarlemmermeer staat voor grote ruimtelijke opgaven. In de structuurvisie wordt onder meer uitgegaan van binnenstedelijke woningbouwopgaven in Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp. Ook de opgaven die samenhangen met de 'Versnelling Woningbouw' in Lisserbroek, Cruquius, Nieuw-Vennep West en Hoofddorp Noord zijn groot. Tenslotte is er de transformatieopgave van kantoren- en bedrijventerreinen in Beukenhorst-West (Hyde Park), Hoofddorp Noord en Pionier-Bols in Nieuw-Vennep.

- Daarnaast zijn er andere grote projecten zoals de ontwikkeling van bedrijvenparken aan de oostzijde van Haarlemmermeer en de ontwikkeling van PARK21. De ruimtelijke uitdaging is groot, maar wij verwachten met de aantrekkende economie de komende jaren de vruchten te plukken van de planvoorbereiding in de voorgaande jaren.

- **Activiteiten** 01. Realiseren van woningbouwprojecten.

- **Toelichting**

- *01. Realiseren van woningbouwprojecten*

- We constateren dat er een grote behoefte is aan woningen. Om aan deze behoefte te voldoen hebben we in 2020 vele woningen gebouwd in verschillende kernen en met verschillende woonmilieus. Dit om tegemoet te komen aan de wensen van onze inwoners en die van de regio.

- Momenteel realiseren we veel woningbouwprojecten in Hoofddorp, zoals Tudorpark, Nassaupark, Tudorgardens en Lincolnpark en is in 2020 gestart met Hyde Park. In Nieuw-Vennep realiseren we woningen in de Nieuwe Kom, in Spaarndam Spaarnebuiten en in Cruquius Wickevoort. En in de hele gemeente nog een scala aan kleinschalige projecten.

- Daarnaast hebben we in 2020 gewerkt aan woningbouwplannen voor nieuwe binnenstedelijke locaties: het stadscentrumgebied van Hoofddorp, Pionier-Bols in Nieuw-Vennep, diverse locaties in Zwaanshoek, Halfweg en Rijsenhout. En de planontwikkeling voor grootschalige nieuwbouwprojecten gaat door: Hoofddorp Zuidrand, Lincolnpark, Rooseveltpark, Lisserbroek Turfspoor en –Noord, Nieuw-Vennep West, Cruquius en Badhoevedorp. Meer hierover is opgenomen in de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2020 (2020.0001988).

(Bedragen × € 1.000)		JR2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beleidsdoel A: De ruimtelijke omgeving is het resultaat van een zorgvuldige afweging om het welzijn van de inwoners, bedrijven, werkenden, bezoekers en recreanten te vergroten.	Baten	3.600	1.102	260	233	233	233
	Lasten	5.327	5.488	4.185	3.586	3.263	3.061
	Saldo	**-1.727**	**-4.386**	**-3.925**	**-3.353**	**-3.031**	**-2.828**

Toelichting op de verschillen ten opzichte van het voorgaande jaar

Verschillen ten opzichte van de gewijzigde begroting (bedragen × € 1.000; min = nadeel)	2020	2021	2022	2023
Baten				
Anterieure overeenkomsten	-805	-27	-	-
Overig	-37	-	-	-
Totaal Baten	**-842**	**-27**	**-**	**-**
Lasten				
Versnelling woningbouw	967	51	132	202
Omgevingswet	178	559	191	-
Vrijval SRA-middelen	172	-	-	-
Project samenleven met de luchthaven	163	-	-	-
Gewijzigde verdeling van personeelslasten	-159	-	-	-
Overig	-18	-11	-1	1
Totaal Lasten	**1.303**	**599**	**323**	**203**

Overzicht Doelen en bijbehorende effect indicatoren

gemeente Haarlemmermeer

Projectnaam	Opleveringen 2020*
Tudorpark	282
BHD-Centrum, Quatrebras A t/m C	160
Assumburg, Monarch, vm Lexpoint	97
Kruisweg 835-837, Gemaalhuis	84
Tudor Gardens fase N en Z	83
Nassaupark	60
Lincolnpark, 1e fase Spoedzoekers	55
Spaarne-Buiten, incl waterwoningen	39
Jan van Gentstraat 130	38
Mientekade	34
Dorpscentrum-RSH, Centurion	32
Spectrum, Spectrumgebied, Sterkenburg	26
Dr Schaepmanstraat Halfweg	24
Quirinahoeve	11
Nieuweweg 6-8 (Nieuwehof)	8
Kromme Spieringweg achter 513, Spieringhof	6
Boseilanden	5
Spieringweg 964 ZWH	4
Huigsloterdijk 76 en 85	3
Totaal	1.051

Zwart: Behaald aantal gebouwde woningen in 2020 is 1051. Het aantal is niet vergelijkbaar waardoor de uitvoering niet meetbaar is omdat je niet kunt vergelijken of een project in de pas loopt met de planning en/of bedoelde versnelling. Dit wordt bemoeilijkt doordat een boekjaar niet in de pas loopt met de peildatum van de voortgangsrapportage.

Legenda beoordeling rapporteurs
- Uitvoering volgens plan
- Uitvoering verdient aandacht
- Uitvoering niet volgens plan
- Uitvoering niet te controleren

Overzicht teksten behorende bij doelen

Doel:.programma ruimtelijke ontwikkelingen, beleidsdoel B 1 :

Begroting 2020	Jaarverslag 2020	Oordeel College	Oordeel Rapporteurs
Wat willen wij bereiken? *Realiseren van woningbouwprojecten.*	*Wat hebben we bereikt?* *01. Realiseren van woningbouwprojecten* Momenteel realiseren we veel woningbouwprojecten in Hoofddorp, zoals Tudorpark, Nassaupark, Tudorgardens en Lincolnpark en is in 2020 gestart met Hyde Park. In Nieuw-Vennep realiseren we woningen in de Nieuwe Kom, in Spaarndam Spaarnebuiten en in Cruquius Wickevoort. En in de hele gemeente nog een scala aan kleinschalige projecten. Daarnaast hebben we in 2020 gewerkt aan woningbouwplannen voor nieuwe binnenstedelijke locaties: het stadscentrumgebied van Hoofddorp, Pionier-Bols in Nieuw-Vennep, diverse locaties in Zwaanshoek, Halfweg en Rijsenhout. En de planontwikkeling voor grootschalige nieuwbouwprojecten gaat door: Hoofddorp Zuidrand, Lincolnpark, Rooseveltpark, Lisserbroek Turfspoor en –Noord, Nieuw-Vennep West, Cruquius en Badhoevedorp. Meer hierover is opgenomen in de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2020 (2020.0001988). … • *Wat hebben niet bereikt?* • 		Oranje: Informatie van prognose en realisatie zijn wel op te vragen, maar zijn versnipperd vindbaar. Wat wenselijk is, is dat planning en realisatie jaarlijks gecomprimeerd samen worden gebracht. En bijv middels een link in het document op te roepen is.

Legenda beoordeling rapporteurs
- Uitvoering volgens plan
- Uitvoering verdient aandacht
- Uitvoering niet volgens plan
- Uitvoering niet te controleren

Bron: Jaarverslag en Jaarrekening

3. Welke prestaties zijn behaald?

- Aantal geraliseerde woningen
- Overzichtlijst anterieure overeenkomsten
- Na de zomer 2021 volgt het overzicht versnelling woonprojecten



Doelen beleidsveld

Prestatie	Oordeel College	Oordeel Rapporteurs
a. …		

Begroting 2020 (technische vraag)

- … Kunt u toelichten op welke manier de cumulatieve kasstroom meerjarenperspectief grondzaken zich verhoudt tot het omschreven model, loopt deze in de pas ? Zo nee, kunt u toelichten wat hiervan de (meerjarige) consequenties zijn voor de gemeente ?

Antwoord:

De cumulatieve kasstroom Meerjarenperspectief Grondzaken is gebaseerd op de stand per 1-1-2021. De wijzigingen die hebben plaatsgevonden in 2020 zijn hierin verwerkt. De wijzigingen in 2020 hebben dus geen effect meer op de gepresenteerde kasstroom (figuur 9). Toekomstige wijzigingen kunnen wel effect hebben op de kasstroom. Voor iedere grondexploitatie worden de geraamde kosten en opbrengsten zo nauwkeurig mogelijk in de tijd gezet (wanneer worden uitgaven gedaan en wanneer worden opbrengsten ontvangen). De som van alle grondexploitaties met bijbehorende planning leidt tot de cumulatieve grafiek. Wijzingen in grondexploitaties leiden dus ook tot veranderingen in deze cumulatieve grafiek. Let op, niet alle wijzigingen die zich hebben voorgedaan zijn te wijten aan wijzigingen in grondexploitaties, maar ook aan andere grondzaken gerelateerde zaken zoals inkomsten en uitgaven bij projecten met een ontwikkelaar (zie ook beantwoording vraag 4).
Uiteraard leiden eerdere inkomsten (dus in het betreffende jaar meer opbrengsten dan geraamd) bij een gelijkblijvende kostenraming in het betreffende jaar tot een stijging van de lijn, met andere woorden de grafiek zal eerder boven nul komen te liggen. Ook tegengestelde effecten zijn denkbaar wanneer bijvoorbeeld opbrengsten langer op zich laten wachten of grondexploitaties worden toegevoegd met bijbehorende kosten- en opbrengstenraming uitgezet in de tijd.
De uiteindelijke winstneming is van belang voor de gemeente. Sturen op het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie is dus belangrijk. Met de huidige parameters (rente= 1,5 % en index = 1,7 % voor de opbrengsten van woningbouwprojecten en voor de niet woningbouwprojecten 1,3%) heeft eerder kosten maken of later opbrengsten ontvangen echter weinig invloed op het resultaat van de grondexploitatie.

Oranje: Het is ingewikkelde materie. Wij zijn er onvoldoende aan toegekomen en raden gezien het grote belang aan een volgende groep hier meer verdieping in aan te laten brengen.

Legenda beoordeling rapporteurs
- Uitvoering volgens plan
- Uitvoering verdient aandacht
- Uitvoering niet volgens plan
- Uitvoering niet te controleren

4. Wat heeft het gekost? Jaarverslag 2020

We kunnen achterhalen wat er uitgegeven is. We kunnen zien dat de uitgave verdubbeld is en in de opgevraagde bijlage is een uitleg gegeven. Die uitleg is duidelijk, alleen niet controleerbaar.

5. Oordeel rechtmatigheid, doelmatigheid, doeltreffendheid?

We hebben voor een groot deel indirect kunnen achterhalen in welke volumes bereikt zijn of bereikt gaan worden. Wat je nog graag meer zou willen is kijken met welke interventies de Raad invloed kan hebben bij het succesvol beïnvloedden van bijvoorbeeld versnelling van lopende en aangevraagde projecten. Vergelijking met andere jaren lijkt nodig, dus jaarlijks aanbieden van opgeleverde woningen en de sociale huursector is wenselijk.

Over de versnelling wordt wel benoemd waar we gaan versnellen, maar het is niet te zien met welke inspanning we hoeveel extra woningen kunnen realiseren. Hoog over worden er wel prognoses gegeven.

Sociale huurwoningen: gegevens zijn alleen te vinden als bijlage bij de voortgangsrapportage. Het wordt wel per jaar aangeleverd. Boekjaar en peildata lopen niet gelijk op waardoor informatieachterstand oploopt.

Advies: probeer het woongedeelte van het programma ruimtelijke ordening en programma wonen 1 te maken.

Als je wil weten of Tudor Park in de pas loopt dan moet je eerst gaan zoeken waar je de prognose vindt en in een ander document moet je gaan zoeken wat er dat jaar gerealiseerd is. Er is niemand die die informatie aan elkaar verbindt en als Raadslid moet je diep zoeken om aan de benodigde losse stukjes te komen. De stukjes zijn er wel, alleen hoe gaan we ze meer compact bij de raadsleden kunnen krijgen.

6. Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

1.Beleid op hoofdlijnen

Het thema wonen is versnipperd vindbaar in het programma wonen en het programma ruimtelijke ordening.
Meeste gegegvens zijn niet per kalenderjaar beschikbaar, dat maakt vergelijken diffuus.
Opsomming van projecten, onduidelijk of deze compleet is, onduidelijk om hoeveel woningen per project het gaat.
In de bestuurlijke voortgangsrapportage wonen is een lijst lopende projecten stand juli 2020.
Ook in andere beleidsdoel komen ontwikkelingen rondom wonen terug. Wij hebben nu zelf prestaties en indicatoren beschreven. Verder is er nog een apart programma wonen

2.Welke doelen zijn behaald?

Aantal opgeleverde woningen in 2020 is 1051 maar of doe behaald is, is niet te bepalen omdat informatie hiervoor en vergelijking met andere jaren ontbreekt.
Schhalsprong wonen is in augustus 2020 vastgesteld, momenteel is geen doel bereikt omdat de verkenning nog niet is afgerond. Dit volgt in de zomer 2021.
De lijst met anterieure overeenkomsten is aanwezig evenals lijst met nog te bouwen woningen,
We weten niet hoeveel sociale woningen zijn opgeleverd. Ook niet hoe lang een project heeft geduurd (hebben we niet gevraagd). Ze staan niet in het jaarverslag, wel in de voortgangsrapportage wonen, maar dan weer niet in het boekjaar.

3.Welke prestaties zijn geleverd?

Alle informatie is uiteindelijk vindbaar, maar wel versnipperd in documenten en niet per kalenderjaar. Dit maakt het vinden van informatie diffuus.

4.Wat heeft het gekost?

We kunnen achterhalen wat er uitgegeven is .
We kunnen zien dat de uitgave verdubbeld is en in de opgevraagde bijlage is een uitleg gegeven
De uitleg is duidelijk, alleen niet controleerbaar

5.Oordeel Rechtmatigheid, doeltreffendheid en doelmatigheid

Wij hebben vertrouwen dat Informatie er is, maar heel erg versnipperd, zowel in documentatie als in de organisatie.
Er is niemand die informatie aan elkaar verbindt en als Raadslid moet je diep zoeken om aan de benodigde losse stukjes te komen.
De stukjes zijn er wel alleen hoe gaan we ze compact bij de Raadsleden krijgen

6. Conclusies en aanbevelingen

Aanbevelingen voor Raad & College

Verzoek het college om de informatie die in de organisatie aanwezig is over het beleid rond wonen en nu versnipperd aangeboden wordt, meer integraal aan de raad aan te bieden.

A - Onderzoek de mogelijkheid om informatie over het onderwerp wonen in 1 hoofdstuk onder te brengen;

B - Geef een bondig meerjarig overzicht van het aantal geplande (begroting) en opgeleverde (jaarverslag) woningen uitgesplitst naar project en woning soort zoals (sociale)huur of koop, grondgebonden of appartement, waarbij tevens aangegeven is (via links) in welk relevante document onderliggende informatie gevonden kan worden;

C - Zorg voor een betere vergelijkbaarheid van cijfers door bij de presentatie van een jaaroverzicht ook steeds de cijfers van het gehele boekjaar weer te geven;

D -Wij raden bij het volgende Duisenberg methode onderzoek aan om juist de effecten van de schaalsprong en de financiën verder uit te diepen.

E - Een aanbeveling aan de raad zelf is om te kijken naar de eigen rol van de raad bij het traject/ de procedures rondom een bouwidee en de uiteindelijke start van een project. Zijn er voor ons als raadsleden ook mogelijkheden het te versnellen.

Bijlagen

Vraag	Antwoord
Methode Duisenberg : programma Ruimtelijke ordening: beleidsdoel B : 01 Wonen	
1. Wat is het verschil tussen programma wonen en het beleidsdoel B ruimtelijke ordening : “Haarlemmermeer realiseert ruimtelijke projecten die bijdragen aan het maatschappelijk doel “ punt 01: het realiseren van woningbouwprojecten. Wat is de achterliggende reden voor de keuze om in de jaarstukken dit op te splitsen.	Het programma Wonen gaat over sectoraal woonbeleid, het programma Ruimtelijke ontwikkelingen gaat over integraal ruimtelijk beleid en geeft onder beleidsdoel B aan welke projecten in de fysieke leefomgeving opgepakt zijn of worden uitgevoerd. Dit zijn behalve woningbouwprojecten ook bedrijventerreinen en recreatie/groenprojecten. De raad krijgt hiermee een integraal overzicht van alle projecten in het fysieke domein.
2. In de bestuurlijke voortgangsrapportage wonen 2020 is een lijst opgenomen van lopende projecten met peildatum juli 2020.	
Kunt u een lijst aanleveren van alle lopende en afgeronde projecten in de gehele gemeente over het boekjaar 2020, en daarbij voor ieder project het opgeleverde aantal woningen.	Zie bijgevoegd in bijlage 1 'Overzicht opgeleverde woningen in 2020' de lijst gebaseerd op de projectenlijst gemeente Haarlemmermeer dd. 1-1-2021. Deze zal nog gecorrigeerd worden op basis van de definitieve cijfers die volgen uit de overzichten van het CBS (Centraal Bureau voor Statistiek).
Wilt u een lijst geven van alle projecten waarvoor inmiddels een anterieure overeenkomst is afgesloten?	Zie bijgevoegd in bijlage 2 'Anterieure overeenkomsten grote projecten' de projectenlijst van de grotere projecten toegevoegd waar reeds een anterieure overeenkomst voor is afgesloten.
Wilt u een lijst geven van alle nieuwe initiatieven die zijn ingediend in 2020, plus welke wel of niet doorgang gaan vinden. Wat is hierbij het slagingspercentage ?	In 2020 zijn in totaal 200 nieuwe bouw- of functieveranderinginitiatieven binnengekomen die niet passen in het bestemmingsplan. Dit zijn niet alleen woningbouwinitiatieven, maar alle initiatieven. In 2020 zijn er ook 220 wabo's besproken, afwijkingen van een bestemmingsplan op basis van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast is ter aanvulling bijgevoegd in bijlage 3 'Overzicht woningbouwprojecten op naam' een lijst met alle woningbouwprojecten.
Er wordt gesproken over versnelling van de bouw van woningen. Kunt u een overzicht geven van de geselecteerde projecten die in aanmerking komen voor versnelling en daarbij per project ingaan op de rede waarom deze projecten in aanmerking komen ? Kunt u ook per project aangeven wat de (meerjarige) financiële consequenties (zowel baten als lasten) zijn van deze versnellingen?	In de collegevoordracht "Verkenning Uitvoeringsstrategie Schaalsprong Wonen" (2020.0001424) besloten in het college van B&W op 18 augustus 2020 treft u de projectenlijst en onderbouwing aan voor de projecten die in aanmerking komen voor versnelling. Op dit moment wordt de Uitvoeringsstrategie Schaalsprong Wonen uitgewerkt en deze zal in het derde kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad worden aangeboden. Daarin worden tevens de financiële consequenties meegenomen.

Vraag	Antwoord
Methode Duisenberg : programma Ruimtelijke ordening: beleidsdoel B : 01 Wonen	
3. Kunt u toelichten op welke manier de cumulatieve kasstroom meerjarenperspectief grondzaken zich verhoudt tot het omschreven model, loopt deze in de pas ? Zo nee, kunt u toelichten wat hiervan de (meerjarige) consequenties zijn voor de gemeente ?	De cumulatieve kasstroom Meerjarenperspectief Grondzaken is gebaseerd op de stand per 1-1-2021. De wijzigingen die hebben plaatsgevonden in 2020 zijn hierin verwerkt. De wijzigingen in 2020 hebben dus geen effect meer op de gepresenteerde kasstroom (figuur 9). Toekomstige wijzigingen kunnen wel effect hebben op de kasstroom. Voor iedere grondexploitatie worden de geraamde kosten en opbrengsten zo nauwkeurig mogelijk in de tijd gezet (wanneer worden uitgaven gedaan en wanneer worden opbrengsten ontvangen). De som van alle grondexploitaties met bijbehorende planning leidt tot de cumulatieve grafiek. Wijzingen in grondexploitaties leiden dus ook tot veranderingen in deze cumulatieve grafiek. Let op, niet alle wijzigingen die zich hebben voorgedaan zijn te wijten aan wijzigingen in grondexploitaties, maar ook aan andere grondzaken gerelateerde zaken zoals inkomsten en uitgaven bij projecten met een ontwikkelaar (zie ook beantwoording vraag 4). Uiteraard leiden eerdere inkomsten (dus in het betreffende jaar meer opbrengsten dan geraamd) bij een gelijkblijvende kostenraming in het betreffende jaar tot een stijging van de lijn, met andere woorden de grafiek zal eerder boven nul komen te liggen. Ook tegengestelde effecten zijn denkbaar wanneer bijvoorbeeld opbrengsten langer op zich laten wachten of grondexploitaties worden toegevoegd met bijbehorende kosten- en opbrengstenraming uitgezet in de tijd. De uiteindelijke winstneming is van belang voor de gemeente. Sturen op het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie is dus belangrijk. Met de huidige parameters (rente= 1,5 % en index = 1,7 % voor de opbrengsten van woningbouwprojecten en voor de niet-woningbouwprojecten 1,3%) heeft eerder kosten maken of later opbrengsten ontvangen echter weinig invloed op het resultaat van de grondexploitatie.
4. In de jaarrekening 2020 wordt aangegeven dat in 2020 de grondexploitatie van de gemeente verdubbeld. Kunt u toelichten wat hiervan de oorzaak is ? kunt u ook ingaan op wat het effect is op de toekomstige kasstromen en wat hiervan de (meerjarige) consequenties zijn voor de gemeente ?	Zie bijgevoegd in bijlage 4 'Beantwoording vraag 4' (pdf).

Overzicht opgeleverde woningen in 2020.

In 2020 zijn ca. 1.050 woning opgeleverd
Peil datum 1-1-2021 (wordt nog gecorrigeerd met CBS registratie ”ingebruikname”)

Projectnaam	**Opleveringen 2020***
Tudorpark	282
BHD-Centrum, Quatrebras A t/m C	160
Assumburg, Monarch, vm Lexpoint	97
Kruisweg 835-837, Gemaalhuis	84
Tudor Gardens fase N en Z	83
Nassaupark	60
Lincolnpark, 1e fase Spoedzoekers	55
Spaarne-Buiten, incl waterwoningen	39
Jan van Gentstraat 130	38
Mientekade	34
Dorpscentrum-RSH, Centurion	32
Spectrum, Spectrumgebied, Sterkenburg	26
Dr Schaepmanstraat Halfweg	24
Quirinahoeve	11
Nieuweweg 6-8 (Nieuwehof)	8
Kromme Spieringweg achter 513, Spieringhof	6
Boseilanden	5
Spieringweg 964 ZWH	4
Huigsloterdijk 76 en 85	3
Totaal	**1.051**

Anterieure Overeenkomsten (grote projecten)

Hoofddorp - Tudorgardens I
Hoofddorp - Van Nugteren
Hoofddorp - Victoriapark
Hoofddorp - Hyde Park
Hoofddorp - De Hoek (Noord)
Hoofddorp - De Hoek (West)
Cruquius - Sein
Badhoevedorp (Bertelli Vastgoed B.V.)
Vijfhuizen - De Liede noord (Dura Vermeer Vastgoed B.V.)
Vijfhuizen - De Liede West-TenneT
Hoofddorp Centrum - Aprisco (Delta)
Hoofddorp Centrum - V&D / De Deining
Nieuw Vennep - Westerdreef/Argo
Spaarne Buiten - Spaarndam (KWS-terrein)

Plan-nummer	Projectnaam
217	Woningen PAX Winkelcentrum
124	Stationsweg 36
705	Vijfhuizerdijk 60 Molensloot
105	Ijweg 1031, Dagelijksleven
627	Gerbrant Meussweg/ achter Bennebroekerweg 948A
727	Dennelaan 75-77 De Vos
358	Hoofdweg 1157 (locatie de Bulls)
723	Hart van-ZWB, Oude MAVO
729	Hart van-ZWB, Brandweerkazerne
991	Penningsveer, 4 d.e.f.
915	Dr Schaepmanstraat Halfweg
512	Quirinahoeve
192	Nieuweweg 6-8 (Nieuwehof)
703	Kromme Spieringweg achter 513, Spieringhof
620	Spieringweg 964 ZWH
514	Huigsloterdijk 76 en 85
350	Margaretha's Hoeve
504	Hillegommerdijk 359
823	Sloterweg 22
346	Hoofdweg 1243, Zuiderdreef 4a
759	Dennenlaan 14-16
612	Hanepoel 154-170
906	Houtrakkerweg 60 a en b
333	Sportveldweg 1
306	Madeliefstraat
710	Wilgenlaan
308	Venneperweg 383
760	Spieringweg 468
927	Poldermanterrein
916	Houtrakkerweg 39
928	Rijnlandhuis, Gemeenlandshuis
419	Oudekruisweg 33-37 voorzijde
611	Molenweg/Boeingavenue
731	Van Hallstraat 2 ZWB
615	Willem Maarsehof 23 Won RSH
618	Hanepoel 61-65
187	Emma-locatie
121	JC Beetslaan 163
123	IJpolderstraat / Wieringerwaardstraat
228	Zuidrand, Nieuwenhuis, Arie Cornelishoeve, (d7)
246	Zuidrand, Van Wees (d6)
266	Hoofdweg Spoedzoekers (naast hockey)
267	Hoofdweg 774 (Kerkgebouw)
310	Hoofdweg 1410 (naast ijsbaan)
313	Venneperweg 827, Villa Octet
347	Hoofdweg 1428
510	Dr. Heijelaan Abbenes
601	Catherina Segrina 30
603	Kleine Poellaan 1-2A RSH-DV
610	Hanepoel 17
613	Hanepoel 174-196
628	Bennebroekerdijk nabij 37

Plan-nummer	Projectnaam
630	Bennebroekerweg 948A
632	Enthoven, Bennebroekkerweg
714	Vijfhuizerdijk 204 NWB
716	Hoekenes, Zwanenburg
740	Poppulierenlaan ZWB
843	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost
901	Nijestraat Dokter W.
902	Torenzicht.Gereformeerde kerk

Beantwoording vraag 4 programma Ruimtelijke ordening: beleidsdoel B : 01 Wonen
Mei 2021

Vraag:
4. In de jaarrekening 2020 wordt aangegeven dat in 2020 de grondexploitatie van de gemeente verdubbeld. Kunt u toelichten wat hiervan de oorzaak is ? kunt u ook ingaan op wat het effect is op de toekomstige kasstromen en wat hiervan de (meerjarige) consequenties zijn voor de gemeente ?

Antwoord per deelvraag
Wat is de oorzaak van de verdubbeling:
Baten
Het verschil van circa € 41 mln. wordt verklaard door:

- Hogere omzet/meer inkomsten dan geraamd (€25,6 mln.):
    - Meer grondopbrengsten gerealiseerd dan geraamd (circa 12 mln.)
    - Meer anterieure bijdragen dan geraamd (circa € 13,6 mln.). Dit zijn vergoedingen voor
        - Gemaakte plankosten
        - Fondsbijdragen RIH, infrafonds SLP
        - Vergoedingen onderzoek NGE
        - Bijdrage RWS Badhoevedorp
        - Interne bijdragen Deltaplan en waterplan

      Inkomsten zijn vastgelegd in contracten. Deze inkomsten worden wel geraamd maar niet per jaarschijf en daarmee komt de prognose niet terug in de jaarrekening. De ambitie is om hier voor de komende jaarrekening meer invulling aan te geven. Per project wordt uiteraard bewaakt of de overeengekomen bijdragen worden betaald/geïnd.
- Af te sluiten projecten (€ 10,5 mln.): dit moet samen gezien worden met de afsluiting van projecten bij de Lasten (€ 12 mln.). Afsluitingen worden niet geraamd omdat het per saldo nauwelijks effect heeft. Dit komt door enerzijds winstnemingen en anderzijds verliesvoorzieningen die getroffen zijn.
- Vrijval van voorzieningen (€3,4 mln.). Dit betreffen voorzieningen voor projecten met een negatief saldo. Het project Lincolnpark Eerste Fase is afgesloten en daarmee vervalt de voorziening. Het project Boseilanden heeft een minder negatief saldo en dus een lagere voorziening. De samenwerking met SGN is opgeheven. De voorziening vervalt daarmee.
- Verrekening met andere projecten (€ 1,5 mln.). Diverse (kleine) verrekeningen tussen taakvelden

Lasten
Het verschil van circa € 40 mln. wordt verklaard door:

- Hogere lasten dan begroot (€9,1 mln.):
    - Doorboeken van RIH inkomsten naar de reserve RIH.
    - Meer uitgaven in projecten dan geraamd.
- Af te sluiten projecten € 12 mln.): dit moet samen gezien worden met de afsluiting van projecten bij de Baten (€ 10,5 mln.). Afsluitingen worden niet geraamd omdat het per saldo nauwelijks effect heeft. Dit komt door enerzijds winstnemingen en anderzijds verliesvoorzieningen die getroffen zijn.

- Grondinbreng (€ 19,1 mln.): inbreng van reeds aangekochte grond (strategische voorraad) in de nieuw geopende grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase. Deze grondexploitatie is na 1/7 geopend en komt zodoende niet terug in de prognose.

- Grondinbreng (€ 19,1 mln.): inbreng van reeds aangekochte grond (strategische voorraad) in de nieuw geopende grondexploitatie Lincolnpark Tweede Fase. Deze grondexploitatie is na 1/7 geopend en komt zodoende niet terug in de prognose.

Vele van deze verklaringen komen ook aan bod in het MPG 2021.

Wat is effect op de toekomstige kasstromen en wat van de meerjarige consequenties zijn voor de gemeente:

- Toekomstige kasstromen

De toekomstige kasstromen zullen wijzigen als gevolg van wijzigingen van de planning. De kasstroom wordt twee keer per jaar bijgesteld (1/1 en 1/7) hierover wordt gerapporteerd in (t)MPG en verwerkt in de P&C producten.

- Meerjarige consequenties

Groot deel van het hierboven geschetste verschil komt door een verschil in timing van kosten en opbrengsten. Op het uiteindelijke resultaat van grondexploitatieprojecten heeft dit nauwelijks effect. Toegevoegde grondexploitaties zullen altijd zorgen voor wijzigingen. Daarbij is het vast te stellen resultaat het effect. In dit geval is het positief (Lincolnpark Tweede Fase).
Bij kostenverhaal (anterieure overeenkomsten) gaat het om dekking van reeds gemaakte en nog te maken kosten. Ondanks dat de prognose niet staat opgenomen in het (t)MPG en de P&C producten, zijn de vergoedingen conform overeenkomst en heeft dit geen meerjarig effect.