

Geachte leden van de commissie ontwikkeling

ik doe u nogmaals een brief toekomen, ditmaal belicht ik de anterieure verkoopovereenstemming.

Bij de eerdere discussie in het vorige traject (2010) werd hier al schimmig over gedaan en volgens mij is enige verheldering op zijn plaats.

Met de vassstelingsovereenkomst van de uitslag van de mediation die nu ter goedkeuring voorligt, wordt ook en passant de anterieure verkoop overeenstemming van 2011 gewijzigd, terwijl ik mij afvraag of men op de hoogte is wat hier precies in wordt vastgelegd. Ik verzoek u daarom ook om die overeenkomst van 2011 te bestuderen.

zie verder de bijgaande brief.

Mocht u nog vragen hebben schroom dan niet om contact te nemen.

Haarlem, 19-november 2014

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Nogmaals een brief, ditmaal belicht ik de anterieure verkoopovereenkomst.

De gemeente is verplicht (via grondexploitatie wet uit het Bro) haar kosten te verhalen op de grondeigenaren wanneer deze grondeigenaren een bouwplan willen realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan) nodig is.

Welke kosten verhaald moeten worden staan in de kostensoortenlijst (art 6.2.3 tm 6.2.6 Bro). Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan is het verhalen van de kosten niet nodig. De kosten worden dan gedekt door de verkoop van de bouwrijpe grond.

Er zijn 3 soorten manieren om de kosten te verhalen.

- sluiten van een vrijwillige overeenkomst voorafgaand aan de wijziging van een ruimtelijk besluit (anterieure overeenkomst)
- het vaststellen van een verplichtend exploitatieplan
- Het sluiten van een vrijwillige overeenkomst met de grondeigenaren, na het vaststellen van het exploitatieplan (posterieure overeenkomst)

Bovenstaande is vrij naar de wikipedia

Voor de ontwikkeling aan de Raamsingel/Tempelierstraat is de helft van de grond in handen van de gemeente (parkeerterrein en de andere helft in handen van HBB (met de twee panden)

Voor de Raamsingel/Templierstraat is in 2011 een anterieure verkoop overeenstemming gesloten (bij vaststelling bestemmingsplan,) en men wil nu een aanpaste overeenkomst vaststellen (het mediation besluit). Het grote probleem met deze overeenkomst, is dat alleen één bedrag, namelijk de verkoopsom is opgenomen, (indertijd 928.638 Euro. en daar gaat nu weer ruim een ton af zodat men nu op 825.000 euro uitkomt). Wat onduidelijk is uit deze anterieure verkoopovereenstemming is welke kosten er allemaal verrekend worden (de kostenpostensoorten kan je uit de BRO halen maar niet bijbehorende bedragen). Dit maakt het onduidelijk of de gemeente de grond niet te goedkoop verkoopt, en of en geen alternatieven zijn.

Voorbeeld. In het huidige plan van HBB worden 40+ appartementen gerealiseerd, hiervoor moet een grote parkeerkelder worden aangelegd, (1.5 laag diep) veel grond moet afgegraven worden, en deze is vervuild, (afkomstig van het Lorentzplein) waardoor hier veel extra kosten worden gemaakt. De helft van deze kosten worden doorbelast aan de gemeente (er is namelijk afgesproken dat de kosten 50/50 verdeeld zullen worden naar rato eigendomsdeel). Maar indien er nu een plan komt van maar een paar woningen met grondgebonden parkeren dan is men niet genoodzaakt om de grond in te gaan (men hoeft dan ook geen grondsanering te doen, (dit laatste heb ik nagevraagd bij het grondbedrijf) en worden er geen kosten gemaakt en zijn er dus ook geen kosten die op de grondprijzen drukken.

Dit is slechts één voorbeeld. Er zijn meer van dit soort kosten. (ik neem aan dat ook de kosten van het opheffen van het servituut de grondprijzen gedrukt heeft, bedenk wel even 2 jaar mediation. Ik hoop echter dat de kosten van het maken van een bestemmingplan niet opgenomen zijn want dan zou na 15 jaar aanrommelen de gemeente veel geld moeten toeleggen)

Hoe nu hier helderheid in te krijgen?

Stel eerst een onafhankelijke waarde bepaling vast van de het deel van de grond van de gemeente. Bepaal dan welke kosten er allemaal gemaakt dienen te worden om het bouwrijp te maken (m.a.w. loop het lijstje van de B.r.o. langs) en bekijk hier ook de verschillende alternatieven voor als ik diep de grond in ga, of juist niet, of ik veel of weinig appartementen realiseer, etc. Zet die kosten dan naast elkaar, zodat men inzicht in de verschillende alternatieven met de bijbehorende kosten/opbrengsten krijgt Zo kan men een beter gefundeerde keuze maken ipv van nu ja of nee.

Wil men dan toch een anterieure verkoopovereenstemming afsluiten (hoeft niet want een posterieure overeenkomst na vaststelling bestemmingsplan is ook mogelijk) dan kan men van bovenstaande gegevens uitgaan en toch nog alle vrijheid behouden in het bestemmingsplanproces, (komen er minder appartementen dan veranderd de optelsom van de in kaart gebrachte kosten (bv wegvallen kosten parkeerkelder). Terwijl dat met de huidige anterieure overeenstemming welke nu op slechts één plan is vastgelegd, en men daardoor eigenlijk het plan niet meer kan aanpassen (dat brengt andere kosten met zich mee), en men met een bestemmingplan procedure heeft gecreeerd die eigenlijk een wassen neus is.

Wat moet er nu gebeuren.

Voordat men deze (of om het even welke andere) anterieure verkoopovereenstemming overweegt goedkeuring te verlenen in detail nagaan welke onderliggende bedragen gemoeid zijn met het bouwrijp maken van de grond. en maak dan pas een keuze/besluit.

Het mag duidelijk zijn dat ik u klemmend verzoek om negatief advies aan de raad te geven om de vaststellingsovereenkomst en de hieraan gekoppelde anterieure verkoopovereenstemming van 2011 goed te keuren.

Met vriendelijke groet

Arend-Jan van Welsenens

e-mail: Olifant.leeuw@iname.com