

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. G.F. Wesseling
Telefoon 5113675
E-mail: g.wesseling@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2006/360
Te kopiëren: projectopdracht plus bijlagen.
B & W-vergadering van 23 mei 2006

Onderwerp

Projectopdracht Roemer Visscherstraat /kredietaanvraag buitenruimte

Bestuurlijke context

Het project Roemer Visscherstraat maakt deel uit van de zogenaamde Poort van Noord, een gebied waarvoor de gemeente Haarlem een nieuw bestemmingsplan ontwikkelt. Het project RV is opgenomen in de raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (WON/2002/111, 19 februari 2002). In deze raamovereenkomst zijn afspraken vastgelegd tussen de gemeente en de Haarlemse Corporaties. Het project past in het Ontwikkelingsprogramma Haarlem2 en draagt met name bij aan de doelstelling "1000 woningen slopen en 900 vervanging". De "30 hectare openbare ruimte" die een kwaliteitsverbetering moet krijgen wordt met dit project voor een gedeelte bereikt.

De Woonmaatschappij is eigenaar van het complex aan de Roemer Visscherstraat/Geusevesperstraat. Het complex bestaat momenteel uit 84 portieketagewoningen en 19 garages. De beslissing om dit complex te gaan slopen is al geruime tijd geleden door de Woonmaatschappij genomen en de sloopvergunning is inmiddels door de gemeente afgegeven. Het sloopbesluit is mede tot stand gekomen doordat een meerderheid van de bewoners in een enquête voor vervangende nieuwbouw heeft gekozen.

De nieuwbouw zal bestaan uit drie bouwblokken aan de zijde van de Vondelweg van 64 appartementen van maximaal 7, 4 en 4 bouwlagen hoog en 22 eengezinswoningen. In totaal gaat het om 86 woningen, zowel eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen. De nieuwe woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit in de Kop van Noord. Uitgangspunt bij de Woonmaatschappij is dat er voor ca. 40 % in de categorie sociale huur bij dit project wordt gebouwd.

Op 30 november 2005 is door de Raad van Haarlem een krediet verleend van € 21.000,- exclusief BTW voor het maken van een projectopdracht voor de buitenruimte Roemer Visscherstraat (raadsstuk 257/2005)

Gezien de uitvoering van de werkzaamheden die grotendeels vallen in de jaren 2006 en 2007 restant 2008 wordt er voor gekozen om het totale benodigde krediet nu in één keer aan te vragen. De totale raming van de gemeentelijke kosten voor het aanpassen van de woonomgeving bedraagt € 812.500,-.

D.m.v. normbedragen van de raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken en de grondprijs van 2 extra woningen (gemiddelde residuele waarde bedraagt ca. € 45.000,- per woning, totaal € 90.000,-) is het beschikbare budget afgerond € 894.000. Het nu aan te vragen krediet bedraagt € 791.500,-. Excl. BTW (€ 812.500 minus de voorbereidingskosten van € 21.000). De geraamde kosten passen dus binnen het beschikbare budget. De ramingen worden door de gemeente taakstellend gehanteerd. De gemeente is uitvoerder van het openbaar gebied. Om de afspraken over de samenwerking tussen de Woonmaatschappij en de gemeente vast te leggen, wordt een overeenkomst tussen de gemeente en De Woonmaatschappij gesloten.

Het aangevraagde krediet wordt gebruikt voor het bouw- en woonrijp maken alsmede de voorbereidings- en toezichtkosten op de uitvoering.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de projectopdracht Roemer Visserstraat inclusief het stedenbouwkundig programma van eisen alsmede met het genoemde krediet buitenruimte van € 791.500,-
2. De raad wordt voorgesteld voor ontwerp en uitvoering van de buitenruimte een krediet te verlenen van € 791.500,- (excl. BTW) te dekken uit de IP-post BDU 61.38 (deze post is opgenomen in het concept IP -06-011 en post 52.01/A51 van IP 2005-2010)(bijlage E begroting 2006) en uit residuele grondwaarden van de toegevoegde huurwoningen.
3. Het college onderkent dat hiermee wordt geanticipeerd op het nog door de Raad in juni vast te stellen IP/Msv.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
5. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Inhoud van het voorstel

Aanleiding + fase van besluitvorming

Onderwerp: Projectopdracht Roemer Visscherstraat /krediet buitenruimte

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum 23 mei 2006
Sector/afdeling SO/PM
Registratienummer 2006/360

- Voor het project Roemer Visscherstraat wordt een krediet aangevraagd van € 791.500,- excl. BTW ten behoeve van de buitenruimte.
- Het aangevraagde krediet wordt gebruikt voor het bouw- en woonrijp maken alsmede de voorbereidings- en toezichtkosten op de uitvoering.
- In de projectopdracht wordt uiteengezet wat de rol van de gemeente is bij het project en wordt aangegeven welke middelen nodig zijn om het project te kunnen realiseren.
- Het project Roemer Visscherstraat maakt deel uit van de zogenaamde Poort van Noord, een gebied waarvoor de gemeente Haarlem een nieuw bestemmingsplan ontwikkelt. Het project RV is opgenomen in de raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (WON/2002/111, 19 februari 2002). In deze raamovereenkomst zijn afspraken vastgelegd tussen de gemeente en de Haarlemse Corporaties. Het project past in het Ontwikkelingsprogramma Haarlem2 en draagt met name bij aan de doelstelling “1000 woningen slopen en 900 vervanging”. De “30 hectare openbare ruimte” die een kwaliteitsverbetering moet krijgen wordt met dit project voor een gedeelte bereikt.
- De Woonmaatschappij is eigenaar van het complex aan de Roemer Visscherstraat/Geusevesperstraat. Het complex bestaat momenteel uit 84 portieketagewoningen en 19 garages.
- De beslissing om dit complex te gaan slopen is al geruime tijd geleden door de Woonmaatschappij genomen en de sloopvergunning is inmiddels door de gemeente afgegeven. Het sloopbesluit is mede tot stand gekomen doordat een meerderheid van de bewoners in een enquête voor vervangende nieuwbouw heeft gekozen.

Resultaat

- De nieuwbouw zal bestaan uit drie bouwblokken aan de zijde van de Vondelweg van 64 appartementen van maximaal 7, 4 en 4 bouwlagen hoog en 22 eengezinswoningen. In totaal gaat het om 86 woningen, zowel eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen. De nieuwe woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit in de Kop van Noord
- Uitgangspunt bij de Woonmaatschappij is dat er voor ca. 40 % in de categorie sociale huur bij dit project wordt gebouwd.

Financiële paragraaf

- Het nu aan te vragen krediet bedraagt € 791.500,- Excl. BTW (€ 812.500 minus de voorbereidingskosten van € 21.000) De geraamde kosten passen binnen het beschikbare budget. De ramingen worden door de gemeente taakstellend gehanteerd.
De geraamde kosten bedragen € 812.000. Ter dekking wordt voorgesteld het budget uit het ontwerp-IP te hanteren (€ 803.712 gebaseerd op 84 te realiseren woningen) en voor het restant (€ 8.000) een beroep te doen op de door het project gegenereerde residuele grondopbrengst. De overige geraamde residuele grondopbrengst (€ 81.000) wordt toegevoegd aan de reserve grondbedrijf.

De dekking zal geschieden tlv de aangepaste IP-post 52.01/A51

De gemiddelde residuele grondwaarde bedraagt ca. € 45.000,- per woning; totaal € 90.000,-

- Om de afspraken over de samenwerking tussen de Woonmaatschappij en de gemeente vast te leggen, wordt een overeenkomst tussen de gemeente en De Woonmaatschappij gesloten.
- De gemeente is uitvoerder voor het openbaar gebied.

- Voor specifieke informatie wordt verwezen naar de financiële paragraaf in de bijgevoegde projectopdracht.
- Op 30 november 2005 is door de Raad van Haarlem een krediet verleend van € 21.000,- exclusief BTW voor het maken van een projectopdracht voor de buitenruimte (raadsstuk 257/2005)

Participatie / communicatie

- Gewerkt wordt conform het algemeen sociaal plan & participatiestructuur Stedelijke Herstructurering Haarlem.
- De Woonmaatschappij heeft geregeld overleg met een vertegenwoordiging van bewoners. De terugkeerders in de nieuwbouw worden door middel van nieuwsbrieven van de ontwikkelingen op de hoogte gehouden.

Planning

- De sloopwerkzaamheden starten in september 2006. De reguliere huurders hebben inmiddels hun vervangende woningen betrokken.

Wij stellen de raad voor:

1. Voor ontwerp en uitvoering van de buitenruimte Roemer Visscherstraat een krediet te verlenen van € 791.500,- excl. BTW (€ 812.000 minus € 21.000 voorschot).
2. Dit krediet te dekken ten laste van:
 - Post 52.01/A51 van het IP 2005-2010 (+ post BDU 61.38 uit concept-IP 2006-2011)
 - Voor het restant (€ 8.000) een beroep te doen op de door het project gegenereerde residuele grondopbrengst van een 2-tal woningen. De overige geraamde residuele grondopbrengst (€ 81.000) wordt toegevoegd aan de reserve grondbedrijf.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Voor ontwerp en uitvoering van de buitenruimte Roemer Visscherstraat een krediet te verlenen van € 791.500,- excl. BTW (€ 812.000 minus € 21.000 voorschot).
2. Dit krediet te dekken ten laste van:
 - Post 52.01/A51 van het IP 2005-2010 (+ post BDU 61.38 uit concept-IP 2006-2011)
 - voor het restant (€ 8.000) een beroep te doen op de door het project gegenereerde residuele grondopbrengst van een 2-tal woningen. De overige geraamde residuele grondopbrengst (€ 81.000) wordt toegevoegd aan de reserve grondbedrijf.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter