

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Jan Slootjes
Telefoon 511 3674
E-mail: g.slootjes@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2006/816
Te kopiëren: concept raadsstuk
B & W-vergadering van 28 nov. 2006

Onderwerp

Aanvraag krediet “Wonen rond DSK”

Bestuurlijke context

Voor de uitwerking van de planvorming “Wonen rond DSK” is in 2003 een krediet beschikbaar gesteld van € 200.000,-. Dit krediet is inmiddels verbruikt en afgesloten.

Alvorens een nieuw krediet aangevraagd kan worden diende de grondexploitatie geactualiseerd te worden. Dit is in eerste instantie begin van dit jaar gebeurd bij de actualisatie van het **Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2005**

In verband met wijzigingen in de opbrengsten- en kostenkant van het project (nadere toelichting wordt in het bijgevoegde concept raadsstuk gegeven) zijn de grondexploitaties voor de drie deelplannen van het project verder geactualiseerd.

Op basis van de geactualiseerde exploitaties (en dus niet op basis van het MPG 2005) wordt nu krediet aangevraagd. Deelplan 1 en 3 kennen een positief resultaat, deelplan 2 een tekort. Per saldo leveren de deelplannen tezamen op dit moment een tekort op van € 193.000,-

Dit tekort in de geactualiseerde Grondexploitatie wordt meer dan volledig veroorzaakt door de restant boekwaarde (€ 367.000 per 31-12-09) van de meer dan 50-jarige M.L. Kingschool. Indien deze erfenis uit het verleden bijvoorbeeld in de bouwexploitatie opgenomen kan worden is het resultaat van de grondexploitatie direct positief. Het schoolbestuur is over dit probleem volledig geïnformeerd, gezamenlijk wordt naar een oplossing gezocht.

Indien de BTW over de realisatie van de clubaccommodatie van DSK verrekenbaar kan zijn is het tekort ook verdwenen. De fiscale vakliteratuur schetst hiervoor mogelijkheden, die nader worden onderzocht.

De planning is gebaseerd op de aanleg van het nieuwe kunstgrasveld voor DSK in de zomer van volgend jaar. Aansluitend kan in het voorjaar van 2008 de bouw van 143 woningen starten, realisatie voor 2010 is het doel.

Raadsparaagraaf:

Het toekennen van een krediet is de bevoegdheid van de raad.

B&W-besluit:

1. Met het oog op de ontwikkelingen bij het project “Wonen rond DSK” stelt het college de raad voor om voor de realisatie van deelplan 1 van “Wonen rond DSK” een krediet van € 3.660.000,- voor de periode tot 2011, ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie “Wonen rond DSK” deelplan 1;
2. Het college stelt de raad tevens voor ter verdere ontwikkeling van deelplan 2 een krediet van € 54.000,- ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie “Wonen rond DSK” deelplan 2.
3. De raad wordt voorgesteld om naast de beschikbaarstelling van het (onderzoeks-)krediet voor fase 2 de grondexploitatie voor fase 2 te openen.
4. Communicatieparagraaf: De betrokkenen worden geïnformeerd over het besluit.
5. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Onderwerp: krediet “Wonen rond DSK”
--

Raadsstuk	(in te vullen door griffie)
B&W datum	(in te vullen door griffie)
Sector/afdeling	SO PM i.s.m. Vastgoedontwikkeling
Registratienummer	SO/PM/2006/816

Achtergronden

Vanuit de behoefte tot vervangende woonruimte voor de herstructurering Thorbeckekwartier werd de mogelijkheid van woningbouw op de convenant locatie DSK al onderzocht. Onvoldoende werd onderkend dat op en rond het van Zeggelenplein meerdere voor de buurt zeer belangrijke activiteiten plaats vonden. Toch bleek het mogelijk door een andere en betere ordening en door combinatie van activiteiten ruimte te creëren voor woningbouw. Die gedachten zijn verder onderzocht en nader uitgewerkt en vormen de basis van “Wonen rond DSK”.

De belangrijkste kenmerken van “Wonen rond DSK” zijn:

- woningbouw in combinatie het waarborgen van het functioneren van de ter plekke actieve verenigingen
- de stedenbouwkundige wens om de Prins Bernhardlaan te transformeren van een ‘snelweg’ naar een stadsweg door de laan stevige wanden te geven en
- de stedenbouwkundige wens om het nu in maat en vorm diffuse Van Zeggelenplein door de toevoeging van bebouwing maat te geven.

De logistiek van het project, realisatie terwijl de verenigingen blijven functioneren maakt het project complex. Het project werd daarom in 3 fasen verdeeld. Bij de verdere uitwerking werd meer de nadruk op de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit gelegd, het maakte de logistiek niet eenvoudiger.

Ruimtelijke analyse

“Wonen rond DSK” is gesplitst in drie deelplannen.

Het eerste deelplan omvat grofweg een sportterrein met club/kleed accommodatie en woningbouw (143 woningen) plus 480 m² BVO commerciële voorzieningen langs de Prins Bernhardlaan.

Het tweede deelplan ligt op het Van Zeggelenplein en betreft onder andere de nieuwe (brede) MLK school inclusief peuterspeel- en gymzaal en woningbouw. Het derde deelplan betreft de sloop van de oude school, de nieuwbouw van grondgebonden woningen en de speeltuin.

Status project

De planontwikkeling is tot nu toe met name gericht geweest op deelplan 1.

Er is in opdracht van de Woonmaatschappij een woningbouwprogramma langs de Prins Bernhardlaan ontwikkeld. Voorwaarden voor de realisatie van de woningbouw in fase 1 (geplande start april 2008) zijn:

- de sloop van de huidige opstallen van DSK, speeltuinvereniging en peuterspeelzaal;
- het tijdelijk huisvesten van de verenigingen.
- de aanleg van een nieuw kunstgras voetbalveld voor DSK (zomer 2007);

Daarnaast dient een ontwerp gemaakt te worden om een nieuwe clubaccommodatie met kleedvoorzieningen voor de voetbalvereniging te kunnen realiseren.

Met de Woonmaatschappij is een intentieovereenkomst (goedkeuring B&W dd 6 april 2004) ondertekend. Er ligt een concept projectovereenkomst waarbinnen de kaders worden vastgesteld voor de uitvoering van het project en de vastlegging van de gemaakte afspraken over het project DSK fase 1, waaronder het programma, de planning, de financiering, de wijze van samenwerking en de wederzijdse verplichtingen van partijen.

De eerste structuurontwerpen van de woningbouw ontwikkeld in opdracht van de Woonmaatschappij bleken in het koopsegment tekorten op te leveren. De plannen werden aangepast en zien er nu financieel voor de koopwoningen gezond uit. Tekorten bij te realiseren sociale huurwoningen (48 van de totaal 143 woningen) zijn gebruikelijk en worden volledig door de Woonmaatschappij gedragen.

Veel aandacht is geschonken aan een goede inrichting van het gebied tussen de woningbouw langs de Prins Bernhardlaan en het voetbalveld.

Lange tijd hield de discussie van het al dan niet bebouwen van het Van Zeggelenplein de gemoederen in de wijk bezig. In een goed gesprek in april van dit jaar tussen de wijkraad (ondersteund door St. Radius) en de voormalige wethouder is die discussie afgesloten.

Financieel

In verband met wijzigingen in de opbrengsten- en kostenkant van het project (nadere toelichting wordt hieronder gegeven) zijn de grondexploitaties voor deelplan 1, 2 en 3 geactualiseerd. Op basis van de geactualiseerde exploitaties (en dus niet het MeerjarenPerspectiefGrondexploitaties 2005, verder MPG 2005) wordt nu krediet aangevraagd. De specificatie treft u bijgevoegd aan.

Voor de uitwerking van de planvorming "Wonen rond DSK" is in 2003 een krediet beschikbaar gesteld van € 200.000,-. Dit krediet is inmiddels verbruikt en afgesloten.

Deelplan 1

Het plan voor de woningbouw (en 480 m² BVO commerciële voorzieningen) aan de Prins Bernhardlaan, ontwikkeld in opdracht van de Woonmaatschappij zal, om de realisatie financieel haalbaar te maken t.o.v. de oorspronkelijke opzet en het MPG 2005, ontwikkeld worden in een hoger segment. In de met de Woonmaatschappij gesloten intentieovereenkomst is bepaald dat de grondkosten op basis van de grondprijnsnota berekend worden. Een realisatieovereenkomst is in voorbereiding, een koopovereenkomst met de Woonmaatschappij is nog niet gesloten. De geprognosticeerde opbrengsten zijn daarmee nog geen feit.

Tegenover deze opbrengsten staan uitgaven.

Een belangrijke kostencomponent is de realisatie van een nieuwe club-/kleed accommodatie voor DSK. De kosten hiervoor waren niet opgenomen in het MPG 2005, zij worden alsnog volledig ten laste van de grondexploitatie (verder Grex) gebracht. Uitgangspunt is (*vooralsnog*) dat de BTW niet verrekenbaar is.

Het nieuwe club/kleed gebouw voor DSK wordt groter dan de huidige opstal (628 m² t.o.v. 480 m²). Dit heeft te maken met de eisen die aan hedendaagse club-/kleedaccommodaties worden gesteld (Handboek accommodaties van NOC*NSF). DSK wordt hiermee naar behoren gecompenseerd. De club-/kleedaccommodatie zal juridisch aan DSK worden overgedragen (recht van opstal). De kosten voor onderhoud komen hiermee geheel voor rekening van DSK.

In de startnotitie (instemming B&W 21-11-2000) werd uitgegaan van een WeTra (veld geschikt voor ± 450 speeluren) of grassmaster (geschikt voor ± 1.200 speeluren) veld. Het veld moest intensiever bespeeld kunnen worden omdat DSK in de nieuwe situatie van anderhalf voetbalveld naar één voetbalveld teruggaat. Daarnaast zal er ook medegebruik plaatsvinden door onderwijs en vanuit/door de wijk.

Inmiddels zijn de nieuwe generatie kunstgrasvelden vrijgegeven voor alle vormen van competitiegebruik. Dit nieuwe type veld heeft zowel qua gebruik (een vrijwel onbeperkt trainings- en competitiegebruik) als qua onderhoud (ca

€ 6.500,- minder kosten dan bij een grassmasterveld) zoveel voordeel dat verder is uitgegaan van kunstgrasveld. Ook bij andere verenigingen wordt in voorkomende gevallen deze keuze gemaakt. DSK wordt eveneens met deze veldaanleg naar behoren gecompenseerd voor het inleveren op de omvang van de huidige veldaccommodatie.

De aanlegkosten van de totale veldaccommodatie (wedstrijdveld Terra XPS, inclusief dugouts, bestrating en doelen, trainingsveld, verlichting, veld- en complex afscheiding en een post onvoorzien) bedragen meer dan in het MPG 2005 was aangehouden.

Deelplan 3

Deelplan 2

Met een toekenning van € 120.000,- uit het BLS-fonds ter dekking van de (de overschrijding veroorzakende) meerkosten ten opzichte van het MPG 2005 van een Terra XPS kunstgrasveld t.b.v. DSK kunnen deze hogere kosten, ingeval de marktwerking onvoldoende blijkt te zijn en/of er geen andere inverdien mogelijkheden blijken te zijn, worden opgevangen.

Deze € 120.000 past binnen het BLS-budget voor 2006. De raad heeft ons college bij de kadernota 2006 en de begroting 2007 gemachtigd ten laste van dit budget uitgaven te doen ter versnelling van de woningproductie dan wel het oplossen van knelpunten daarbij.

De kosten die in het totaal in het kader van het project ten behoeve van DSK gemaakt worden zijn ons insziens gerechtvaardigd maar zeker niet onaanzienlijk.

Realisatie (fysiek) van de nieuwe speeltuinaccommodatie is gepland in deelplan 3. De verplaatsingskosten voor de speeltuinvereniging (opstal en speeltuin met toebehoren) zijn opgenomen in de exploitatie deelplan 1. Alle financiële verplichtingen die voortvloeien uit deelplan 1 zijn daarmee opgenomen in de exploitatie van deelplan 1 (verplaatsing van en realisatie nieuwe accommodatie speeltuin en DSK). Volgens de huidige plannen zal de peuterspeelzaal in deelplan 2 meegenomen worden in de nieuwbouw van de school maar zou eventueel ook een plek kunnen krijgen in de nieuwbouw in deelplan 1 (commerciële voorzieningen nieuwbouw Woonmaatschappij). Omdat realisatie van de nieuwe accommodatie van de speeltuin in deelplan 3 gepland is, worden de kosten voor de realisatie niet in deze kredietaanvraag meegenomen.

Resultaat geactualiseerde deexploitatie deelplan 1 is € 243.000,- positief.

Het resultaat wordt ten gunste van deelplan 2 gebracht.

Deelplan 2 is o.a gericht op ontwikkeling van een school. In de grondexploitatie wordt geen rekening gehouden met de nieuwbouwkosten voor het gebouw. Uitgangspunt in de grondexploitatie is dat de grond onder de oudbouw 'om niet' voor een gelijk aantal vierkante meters wordt geruild met de grond onder de nieuwbouw.

Indien er geen financiële middelen beschikbaar zijn voor de nieuwbouw van de school kan besloten worden deelplan 3 (sloop school en bouw vrije sectorwoningen en speeltuin) niet tot uitvoering te brengen. In deelplan 2 kunnen dan wonen, de peuterspeelzaal en de speeltuin gerealiseerd worden. De woningbouw zou voldoende mogelijkheden kunnen bieden om het plan in afgeslankte vorm en met een financieel positief resultaat door te kunnen laten gaan.

De locatie heeft in de huidige plannen niet de potentie om woningen in een duurder segment te ontwikkelen.

Resultaat van de geactualiseerde exploitatie voor dit deelgebied toont een tekort van € 442.000,-.

In deelplan 3 zullen grondgebonden woningen en de speeltuinvereniging gerealiseerd worden. Uitgangspunt in de startnotitie is dat de speeltuinvereniging er kostenneutraal uitkomt. Een deel van de kosten voor het verenigingsgebouw kan gedekt worden uit de huuropbrengsten. Het overige deel van de stichtingskosten was nog niet in het MPG 2005 meegenomen maar zijn in de geactualiseerde grondexploitatie als kostenpost opgenomen.

De kosten voor realisatie van de speeltuin zijn reeds meegenomen in de exploitatie van deelplan 1 (zie onder financieel deelplan 1).

De school en gymzaal (beiden alleen de opstal, grond is kostenneutraal) wordt tegen boekwaarde (€ 367.000 per 31-12-09) overgeboekt naar de Grex. De grondgebonden woningen zullen in de vrije sector (€ 400.000,- en € 515.000,- VON) gerealiseerd worden.

De geactualiseerde exploitatie voor dit deelplan toont een opbrengst van € 6.000,-.

Consolidatie deelplan 1, 2 en 3

De drie deelplannen leveren op dit moment per saldo een tekort op van € 193.000,-

Aanleiding + fase van besluitvorming

Dit tekort in de geactualiseerde Grondexploitatie wordt meer dan volledig veroorzaakt door de restant boekwaarde van de meer dan 50-jarige M.L. Kingschool. Indien deze erfenis uit het verleden bijvoorbeeld in de bouwexploitatie opgenomen kan worden is het resultaat van de grondexploitatie direct positief. Het schoolbestuur is over dit probleem volledig geïnformeerd, gezamenlijk wordt naar een oplossing gezocht. Indien de BTW over de realisatie van de clubaccommodatie van DSK verrekenbaar kan zijn is het tekort ook verdwenen.

Samengevat:

Op basis van de geactualiseerde Grondexploitatie is realisatie van fase 1 mogelijk.

- Voor de realisatie van deelplan 1 wordt een krediet aangevraagd van € 3.660.000,- (zie bijlage A).
- Voor deelplan 2 wordt een krediet aangevraagd van € 54.000,- voor planontwikkelkosten (zie bijlage A).

In de komende tijd zal duidelijk moeten worden of realisatie van een nieuwe school tot de mogelijkheden behoort en deelplan 2 en 3 in de huidige opzet realiseerbaar zijn, of dat het project in een afgeslankte vorm (deelplan 1 en 2) gerealiseerd kan worden. Eveneens wordt nader onderzocht of bij de realisatie van de gedachte sportvoorzieningen de BTW verrekenbaar is.

Uitgaande van een start van de woningbouw fase 1 in begin 2008 en oplevering voor 2010 (!) zal de afronding (woonrijpmaken) niet binnen de voor kredieten gebruikelijke looptijd plaatsvinden. Op voorhand wordt uitgegaan van een verlenging van de looptijd van dit krediet (fase 1 en 2) met 3 jaar.

- De voortgang van ‘Wonen rond DSK’ heeft een nieuw krediet.
- Met dat krediet kan deelplan 1 in uitvoering (realisatiefase) worden gebracht
- De aanleg van het nieuwe veld (zomer 2007) is in de totale planning zeer kritisch, zonder krediet kunnen de handen niet uit de mouwen worden gestoken.

Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

- Met de beschikbaarstelling van dit krediet kunnen de benodigde stappen worden gezet om uiteindelijk zo'n 143 woningen te bouwen. De verenigingen worden tijdelijk gehuisvest en DSK krijgt een nieuw kunstgrasveld en een nieuw accommodatie.
- Met de realisatie van de woningbouw in fase 1 wordt een bijdrage geleverd aan de uitvoering van een van de hoofddoelstellingen van het OntwikkelingsPlan Haarlem II (OPH II: P31 en P32), namelijk het voor 2010 realiseren van 5000 nieuwe woningen in bestaand gebouwd gebied.
- Fase 2 biedt de ruimte om een nieuw brede school te realiseren, mocht dit onmogelijk blijken is een alternatief programma denkbaar. Gezien eerdere signalen is het te verwachten dat omwonenden bedenkingen zullen uiten tegen vormen van bebouwing.
- De voordelen van fase 1 zijn evident, de realisatie van fase 2, een brede school met daarboven woningen is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende middelen voor de bouw van de school.

Financiële paragraaf

- Wonen rond DSK is vermeld in de Grex onder complexnummer 91
- De eventuele risico's zijn hiervoor geschetst.

Participatie / communicatie

- Met de verenigingen, de wijkraad, de school, de sector MO en de Woonmaatschappij is regelmatig overleg(d).
- In “Wonen rond DSK” zijn onderwijs, naschoolse opvang, sport en recreatie haast natuurlijke partners voor de toekomst. Vanuit die visie is gezamenlijk gekeken naar de mogelijkheden voor de

benodigde tijdelijke huisvesting op korte termijn. In en rond de M.L. Kingschool zijn mogelijkheden om hierin te voorzien.

- Voor de planacceptatie is een goede informatievoorziening naar de omgeving essentieel, samen met Woonmaatschappij en wijkraad wordt hier vorm aan gegeven.

Planning

- Acties en tijd
 - Besluit B&W 28 november 2006
 - Advisering commissie Steedelijke Ontwikkeling 2 december 2006
 - Raad 7 december 2006
 -

MET HET OOG OP DE ONTWIKKELINGEN BIJ HET PROJECT “WONEN ROND DSK”

1. stelt het college de raad voor om voor de realisatie van deelplan 1 van “Wonen rond DSK” een krediet van € 3.660.000,- voor de periode tot 2011 ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie “Wonen rond DSK” deelplan 1;
2. stelt het college de raad tevens voor ter verdere ontwikkeling van deelplan 2 de Raad een krediet van € 54.000,- ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie “Wonen rond DSK” deelplan 2.
3. wordt de raad voorgesteld om naast de beschikbaarstelling van het (onderzoeks-)krediet voor fase 2 de grondexploitatie voor fase 2 te openen.

De secretaris

De burgemeester

○

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. voor de realisatie van deelplan 1 van “Wonen rond DSK” een krediet van € 3.660.000,- voor de periode tot 2011 ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie “Wonen rond DSK” deelplan 1;
2. ter verdere ontwikkeling van deelplan 2 een krediet van € 54.000,- ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie “Wonen rond DSK” deelplan 2.
3. naast de beschikbaarstelling van het (onderzoeks-)krediet voor fase 2 de grondexploitatie voor fase 2 te openen.

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

De griffier

De voorzitter