



Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan alle leden van de Raadscommissie Ontwikkeling

Datum 28 juni 2006
Ons kenmerk SO/BD/2006/444
Contactpersoon Jan Slootjes
Doorkiesnummer 023-511 3674
E-mail gslootjes@haarlem.nl
Onderwerp Nadere toelichting Drostekrediet

Geacht commissielid,

In de Raadsvergadering van 8 juni 2006 heeft u ingestemd met het krediet voor de kosten die gemaakt worden voor de verkoop van het terrein aan Gotham City. U stemde in nadat ik u de toezegging heb gedaan een nadere toelichting te verstrekken over het gevraagde krediet. In deze brief vindt u aanvullende informatie over de geschiedenis van dit project en een uitwerking van de financiën

Geschiedenis

De historie van het project is in het raadsstuk aangegeven. Aanvullend een overzicht van de volgende punten:

- Het Masterplan Waarderpolder Zuid-West van begin jaren 90 is het kader voor de gewenste ontwikkeling op het Drosteterrein.
- De ontwikkeling van het Drosteterrein is een verdere deeluitwerking van het masterplan, de visie voor Droste is in 1995 voorgelegd aan en goedgekeurd door het college en de toenmalige commissie.
- In de opmaat naar de goedkeuring van het bestemmingsplan (Droste/Thorbeckekwartier) zijn de gebruikelijke tussentijdse goedkeurings- en voorbereidingsbesluiten genomen door het college en de raad.
- De Raad heeft op 9 oktober 2002 het bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de bestuurlijke visie op het gebied is vastgelegd.
- Naderhand vonden de plannen voor Droste en het Thorbeckekwartier ook hun inbedding in het Masterplan Spoorzone.
- Met de oorspronkelijke ontwikkelaar IBC Vastgoed bv is al in de eerste gesprekken (1996 ev) afgesproken dat de kosten van projectbegeleiding door de gemeente in rekening gebracht worden bij de ontwikkelaar en dat deze afspraak vastgelegd wordt in een samenwerkingsovereenkomst.
- Pas recentelijk, nadat alle details over de levering van de grond bekend zijn geworden, kon met de huidige ontwikkelaar het opstellen van deze overeenkomst worden afgerond. De vergoeding voor de kosten van projectmanagement en



- dergelijke heeft nooit ter discussie gestaan en was afgesproken in een mondelinge overeenkomst op grond waarvan ook bevoorschotting heeft plaats gevonden.
- Onderdeel van de planontwikkeling is ook de levering van een stuk grond (voorzijde Droste aan Oudeweg bij de Prinsenbrug). Op dit stuk grond was het buurthuis De Brug (in gebruik bij St. Radius) gelegen, waarop een boekwaarde rustte en het café De Thor (van de heer Treffers).
 - De kosten voor het bouwrijp opleveren van deze grond (o.a. sloop wijkgebouw en verplaatsing horecagelegenheid) tot een bedrag ad € 114.000 zijn opgenomen in het Raadskrediet "Kredietaanvraag exploitatie Waarderpolder" vastgesteld op d.d. 7 december 2004 (RB 84/2005).
 - In december 2005 is duidelijkheid gekomen over de sloop en verplaatsing van café De Thor. Eind januari 2006 is met de adviesraad Thorbeckekwartier en St. Radius overeenstemming bereikt over een tijdelijke huisvesting elders, waarmee het tot dan in gebruik zijnde buurthuis kon worden gesloopt.
 - Op 23 april startte de bestuurlijke accordering van de verkoopovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst.

Financiën

Voor het totaal aan verkoop en samenwerkingsovereenkomsten kan de volgende financiële opstelling worden gemaakt:

1 Vergoeding door ontwikkelaar aan gemeente	1.301.000
2 Waarvan begeleidingskosten	376.000
3 Resteert als koopsom grond	925.000
4 Gemaakte en nog te maken kosten ivm bouwrijp opleveren perceel grond	305.000
5 Netto grondopbrengst tbv toevoeging aan de reserve GREX	620.000

Conform de samenwerkingsovereenkomst wordt door de ontwikkelaar aan de Gemeente een bedrag betaald als koopsom van de grond en als vergoeding van de gemeentelijke begeleidingskosten (deels betaald).

De begeleidingskosten betreffen binnen het gemeentelijk apparaat in de afgelopen jaren gemaakte personele kosten (projectbegeleiding, stedenbouw, civiele techniek, vastgoedexpertise etc) en advieskosten.

De kosten zijn voorzien in de gemeentelijke exploitatiebegroting in de diverse jaren (als personele lasten). Tegenover deze kosten staan in de begroting de opbrengsten in de vorm van bijdragen van derden. Met het vaststellen van de respectievelijke begrotingen heeft de raad het college toestemming gegeven deze kosten te maken. Deze werkwijze is vergelijkbaar met andere werken voor derden, zoals onder andere door O&S en bouwmanagement worden verricht.

Gezien het grote belang van het werkveld, wordt bij dit type opdrachten, de aanvaarding en uitvoering (en het doen van uitgaven) gekoppeld aan bestuurlijk gewenste ontwikkelingen, waarbij met de ontwikkelaar wordt overeengekomen (een deel van) de kosten te vergoeden. In het project Droste is deze constructie toegepast.



Op grond van de financiële beheersverordening dient de raad de verkopen boven € 500.000 te accorderen. Het college heeft de raad voor dit project hiertoe verzocht en op 8 juni 2006 is het raadsvoorstel goedgekeurd.

De koopsom voor de grond is, met voorafgaande instemming van de vakwethouder in verband met de complexiteit van het ontwerp, residueel (marktwaarde minus bouwkosten) bepaald. Het grondprijsbeleid biedt daarvoor de mogelijkheid.

De kosten van de noodzakelijke sanering (geraamd op € 500.000) en kosten van het woonrijp maken (inclusief de bijbehorende risico's) worden door de ontwikkelaar gedragen.

Deze benadering (€ 925.000,-) afgezet tegen het alternatief - een grondprijsbepaling gebaseerd op prijs per m² BVO, waarbij de gemeente zelf de sanering en het woonrijp maken verzorgt (en betaalt) - is zonder meer lucratief. In de huidige kantorenmarkt is een goed resultaat behaald.

Tot de kosten die in mindering gebracht dienen te worden op de verkoop zijn gerekend:

- Het afboeken van de nog resterende boekwaarde op het buurthuis ad € 164.0000
- Bijdragen in de verhuiskosten van buurthuis en horecagelegenheid ad € 107.000
- Het uitvoeren van diverse werkzaamheden (sloop etc) i.v.m. opstalvrije oplevering ad € 33.050.

Deze uitgaven zijn deels voorzien in het krediet Exploitatie Waarderpolder; van de daar beschikbare € 114.000 is feitelijk uitgegeven € 50.700.

In de kostenopstelling staan onder het kopje gemeentelijk kosten levering grond, naast de boekwaarde, een aantal posten genoemd.

	Geraamd	Voldaan (krediet expl. Wpolder)
bijdrage verhuiskosten Thor	€ 37.500	€ 37.500
sloopkosten De Brug	€ 17.500	
bijdrage verhuiskosten De Brug	€ 70.000	
bijdrage tijdelijke huisvesting Brug	€ 7.750	€ 5.400
tijdelijke bouwweg afvoeren sloopafval	€ 7.800	€ 7.800
	€ 140.550	€ 50.700

Bij verkopen is het gebruikelijk deze kosten toe te rekenen aan de verkoop en de daadwerkelijke opbrengst vast te stellen. Bij het afstoten van het niet-strategisch gemeentelijk bezit wordt deze werkwijze veelvuldig toegepast.

De bestemming van de opbrengst is middels het raadsvoorstel voorgelegd aan de raad ter besluitvorming. Omdat sprake is van bezit, dat geadmistreerd wordt in hoofdstuk 1 (verspreide gronden/grondexploitaties) en gezien de omvang van de reserve, is daarbij voorgesteld de netto opbrengst te doteren aan de reserve grondexploitaties. In de Nota opbrengstmaximalisering en kosten reductie, die op 21 december 2005 door de raad is vastgesteld, is al melding gemaakt van deze verkoop en is de netto opbrengst geschat op € 500.000. Het definitief resultaat is dus positief ten opzichte van deze nota.

Er is geen sprake geweest van het maken van kosten zonder dat daarvoor een door de Raad goedgekeurd krediet beschikbaar was. Immers, op 7 december 2004 heeft de Raad de betreffende kredietaanvraag goedgekeurd.



De nota over de verkoopovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst Droste beoogde, terwille van een goede informatiewaarde, een totaaloverzicht van kosten en opbrengsten te geven. Vandaar, dat ook al eerder opgevoerde en geaccordeerde kosten in het overzicht voorkomen. Daarbij is verzuimd om de kanttekening te maken, dat er voor het maken van de kosten voor het bouwrijp opleveren van de grond al het meergenoemde krediet van eind 2004 beschikbaar was. En dat heeft helaas voor verwarring over dit element uit het overzicht gezorgd.

Met deze brief hoop ik u meer helderheid verschaft te hebben over de achtergronden en de financiële kant van het raadsbesluit over het krediet verkoop Drosteterrein, dat u 8 juni j.l. heeft genomen.

Met vriendelijke groet,

J. Nieuwenburg

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name J. Nieuwenburg.