

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur D. Mul
Telefoon 5113375
E-mail: d.mul@haarlem.nl
WZ/OGV reg.nr. 2008/109711
Te kopiëren: nvt
B & W-vergadering van 8 juli 2008

Onderwerp

Krediet verleggen kabels en leidingen 'de Archipel':
Spaarndamseweg, Spaarnhovenstraat, Archipelstraat

Bestuurlijke context

De gemeente Haarlem en de in Haarlem actieve woningcorporaties hebben op 19 juni 2007 de raamovereenkomst "Transformatie Haarlemse Woonwijken" gesloten. Hierin hebben gemeente en corporaties afgesproken om, aansluitend op de herstructurerings-inspanningen van de corporaties, gezamenlijk de omliggende openbare ruimte opnieuw in te richten. Deze afspraak geeft invulling aan de gemeentelijke doelstellingen om vóór 1 januari 2010 dertig hectare openbare ruimte kwalitatief te verbeteren en om ervoor zorg te dragen dat vóór deze datum tevens 5.000 woningen zijn gebouwd.

Binnen het project 'de Archipel' is Elan Wonen verantwoordelijk voor de sloop van 62 woningen en het realiseren van 96 woningen met een ondergrondse parkeergarage met 36 plaatsen op eigen terrein. De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte binnen het project, en voor het laten verleggen van kabels en leidingen om de nieuwbouw mogelijk te maken. Om de oplevering van de woningen vóór 1-1-2010 mogelijk te maken is het zaak de kabels en leidingen snel te verleggen.

Uit de offertes van de nutsbedrijven blijkt dat de kosten van het verleggen van kabels en leidingen ca. € 200.000,- exclusief BTW zullen bedragen. De kosten zullen uiteindelijk onderdeel uitmaken van de kosten voor het woonrijp maken, door corporatie en gemeente conform de transformatie-overeenkomst samen te betalen.

B&W-besluit:

1. Het college vraagt de gemeenteraad een krediet ter hoogte van € 200.000,- exclusief BTW beschikbaar te stellen ter dekking van de kosten voor het verleggen van kabels en leidingen om de nieuwbouw mogelijk te maken. Het besluit wordt gedekt uit investeringspost 61.57.
2. Gezien het spoedeisend belang van het verleggen van de kabels en leidingen worden vooruitlopend op het door de raad toekennen van het krediet aan de nutsbedrijven opdrachten verstrekt.
3. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit

Het budget dat gemeente en Elan beschikbaar stellen voor ontwerp en realisatie van de openbare ruimte vloeit voort uit de transformatieovereenkomst. Conform deze overeenkomst stellen gemeente en Elan gezamenlijk een maximum budget ter beschikking van € 11.320,- inclusief BTW (€ 9.826,- ex BTW) per woning. In de transformatie-overeenkomst is deze bijdrage afgesproken op prijspeil 1-1-2007, met de afspraak dat deze jaarlijks wordt geïndexeerd volgens de BDB-index. Deze index is tussen januari 2007 en maart 2008 gestegen van 103,21 naar 113,65 ofwel een stijging van 10,1%.

Concreet houdt dit voor project de Archipel in dat voor de 96 te bouwen woningen de gemeente en Elan gezamenlijk een maximum budget ter beschikking stellen voor de verbetering van de openbare ruimte van € 1.038.688,- exclusief BTW (prijspeil 1-3-2008; € 1.196.645,- inclusief BTW). Dit budget wordt voor 65% beschikbaar gesteld door de Gemeente en door 35% door Elan. Dit betekent dat de Gemeente bij dit prijspeil maximaal € 675.147 exclusief BTW (€ 777.819,- inclusief BTW) zal bijdragen en Elan maximaal € 363.541,- exclusief BTW (€ 418.826,- inclusief BTW) zal bijdragen.

Op basis van een kostenraming voor het woonrijp maken worden de totale kosten van het bouw- en woonrijp maken van dit project inzichtelijk gemaakt. Op basis van deze kostenraming zal in een later stadium een krediet worden aangevraagd voor de kosten woonrijp maken.

Raadsparagraaf: het toekennen van een krediet is een raadsbevoegdheid.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling Wijkzaken / Openbare Ruimte, Groen en Verkeer
Registratienummer WZ/OGV/2008/109711

Onderwerp: Kredietverlening verleggen kabels en leidingen 'de Archipel'

1 Inhoud van het voorstel

De gemeente Haarlem en de in Haarlem actieve woningcorporaties hebben op 19 juni 2007 de raamovereenkomst "Transformatie Haarlemse Woonwijken" gesloten. Hierin hebben gemeente en corporaties afgesproken om, aansluitend op de herstructurerings-inspanningen van de corporaties, gezamenlijke de omliggende openbare ruimte opnieuw in te richten. Deze afspraak vloeit voort uit de gemeentelijke doelstellingen om vóór 1 januari 2010 dertig hectare openbare ruimte kwalitatief te verbeteren en om ervoor zorg te dragen dat vóór deze datum tevens 5.000 woningen zijn gebouwd.

Binnen het project 'de Archipel' is Elan Wonen is de verantwoordelijke partij voor de sloop van 62 woningen, het realiseren van de vervangende nieuwbouw van 96 woningen en de bouw van een ondergrondse parkeergarage met 36 plaatsen op eigen terrein. De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte binnen het project.

Na overleg met de nutsbedrijven blijken de kosten van het verleggen van kabels en leidingen ca. € 200.000,- exclusief BTW te bedragen. De kosten zullen uiteindelijk onderdeel uitmaken van de kosten voor het woonrijp maken, door corporatie en gemeente conform de transformatie-overeenkomst samen te betalen.

Het budget dat gemeente en Elan maximaal beschikbaar stellen voor ontwerp en realisatie van de openbare ruimte vloeit voort uit de transformatie-overeenkomst. Conform deze overeenkomst stellen gemeente en Elan gezamenlijk een maximum budget ter beschikking van € 11.320,- inclusief BTW (€ 9.826,- ex BTW) per woning. In de transformatie-overeenkomst is deze bijdrage afgesproken op prijspeil 1-1-2007, met de afspraak dat deze jaarlijks wordt geïndexeerd volgens de BDB-index. Deze index is tussen januari 2007 en maart 2008 gestegen van 103,21 naar 113,65 ofwel een stijging van 10,1%.

Concreet houdt dit voor project de Archipel in dat voor de 96 te bouwen woningen de gemeente en Elan gezamenlijk een maximum budget ter beschikking stellen voor de verbetering van de openbare ruimte van € 1.038.688,- exclusief BTW (prijspeil 1-3-2008; € 1.196.645,- inclusief BTW). Dit budget wordt voor 65% beschikbaar gesteld door de Gemeente en door 35% door Elan. Dit betekent dat de Gemeente bij dit prijspeil maximaal € 675.147 exclusief BTW (€ 777.819,- inclusief BTW) zal bijdragen en Elan maximaal € 363.541,- exclusief BTW (€ 418.826,- inclusief BTW) zal bijdragen.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

Op 11 november 2007 verleende de raad bij besluit 218/2007 een krediet van € 40.000,- exclusief BTW voor dit project ten behoeve van de voorbereidingskosten in 2007.

De bewoners van de te slopen woningen zijn inmiddels verhuisd, en de projectovereenkomst tussen gemeente en Elan is nagenoeg gereed voor ondertekening door het college. Het project heeft inmiddels de fase bereikt waarin aan de nutsbedrijven offertes zijn gevraagd voor het verleggen van kabels en leidingen om de nieuwbouw mogelijk te maken.

Om het project verder voor te bereiden, om kosten van het verleggen van kabels en leidingen te kunnen betalen en het ontwerp en uitvoering van de openbare ruimte ter hand te nemen vraagt het college de raad om in aanvulling op het krediet van € 40.000,- exclusief BTW van november 2007 een krediet ter beschikking te stellen van € 200.000,- exclusief BTW. Van de kosten wordt, conform de kostenverdeling uit de transformatie-overeenkomst maximaal 35% door Elan gedragen.

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

Het uiteindelijke projectresultaat bestaat uit 96 nieuwe woningen (een netto toename van 34), een ondergrondse parkeergarage op eigen terrein met 36 plaatsen en een kwaliteitsverbetering van de omliggende openbare ruimte.

De werkelijke kosten van dit project zijn op dit moment moeilijk te ramen, omdat deze sterk afhankelijk zijn van de verlegkosten voor kabels en leidingen. In de transformatie-overeenkomst hebben gemeente en corporatie vastgelegd dat in principe een maximum budget wordt gehanteerd, dat voor dit project overeenkomt met het nu aangevraagde krediet.

Indien uit de offertes van de nutsbedrijven en de door de gemeente op te stellen kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken blijkt dat de te verwachten werkelijke kosten hoger uitvallen, zullen gemeente en Elan hierover conform de transformatie-overeenkomst aparte afspraken maken. Als hiervoor extra budget benodigd is zal hiervoor goedkeuring worden gevraagd aan de gemeenteraad.

4 Financiële paragraaf

De kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte is een onderdeel van programma 9, en is als prestatie-afspraken 54 met het rijk overeen gekomen in het kader van het OPH-2 (2005-2009).

Ten behoeve van dit project is in het Investeringsplan onder nummer 61.57 een bedrag van € 813.000,- exclusief BTW gereserveerd. Deze reservering is gebaseerd op een prijspeil van vóór 2007, en gebaseerd op de nieuwbouw van 85 woningen.

De afspraken over financiële bijdragen van gemeente en corporatie in de transformatie-overeenkomst zijn gebaseerd op het te realiseren aantal woningen. Daarnaast is in de transformatie-overeenkomst opgenomen dat de ter beschikking te stellen bijdragen zullen worden geïndexeerd volgens de bdb-index.

In het project worden 96 woningen gerealiseerd in plaats van de eerder geplande 85, en de bdb prijsindex voor de grond-, weg- en waterbouw is tussen 2007 en maart 2008 met 10,1% gestegen.

Op basis van de transformatie-overeenkomst is het maximaal toelaatbare budget voor dit project op prijspeil 1-3-2008 een bedrag van € 1.038.688. Uit de nog op te stellen de kostenraming voor het woonrijp maken moet blijken of de totaalkosten passen binnen de reservering van het Investeringsplan, of dat een ophoging van het budget tot een bedrag van maximaal het in de transformatie-overeenkomst vastgelegde bedrag nodig zal zijn. Besluitvorming op dit punt zal aan de raad worden voorgelegd.

5 Participatie / communicatie

Participatie of actieve communicatie in verband met de kredietverlening is beperkt; hierover wordt met de betrokken corporatie gecommuniceerd. Over het ontwerp en de uitvoering van het project wordt te zijner tijd met betrokken bewoners en omwonenden, alsook de wijkraad, gecommuniceerd. Over de openbare ruimte zal bij het voorlopig ontwerp inspraak worden gehouden.

Wij stellen de raad voor:

1. In te stemmen met het verleggen van kabels en leidingen tbv project 'De Archipel'. Het project bestaat uit de sloop van 62 woningen, het bouwen van 96 woningen met 36 ondergrondse parkeerplaatsen en het aansluitend verbeteren van de omliggende openbare ruimte.
2. Aan het college hiervoor een krediet ter beschikking te stellen van € 200.000,- exclusief BTW, te dekken uit post 61.75 van het Investeringsplan 2008-2013.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met het verleggen van kabels en leidingen ten behoeve van project 'De Archipel'.
2. Aan het college hiervoor een krediet ter beschikking te stellen van € 200.000,- exclusief BTW, te dekken uit post 61.75 van het Investeringsplan 2008-2013.

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

De griffier

De voorzitter