Haarlem

Gemeente Haarlem, Wijkzaken

GebiedsManagement

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

·Actiepartij

Datum	6 oktober 2009
Uw kenmerk	14 juli 2009
Ons kenmerk	WZ/GM/2009/169919
Contactpersoon	W.H.A. Mense - Buijing
Doorkiesnummer	023-5113363
E-mail	w.mense@haarlem.nl
Onderwerp	n.a.v. vragen ex art. 38 RvO. Stand van zaken bouwblokken A.L. Dyserinckstraat en Teding van Berkhoutstraat.

Geachte heer Vrugt,

In antwoord op uw vragen van 14 juli 2009, die betrekking hebben op de A.L.Dyserinckstraat en de Teding van Berkhoutstraat, geven wij u onderstaande antwoorden. De omvang van uw geschrift noopt ons om niet alle gestelde vragen letterlijk over te nemen. Wel trachten wij zo helder als mogelijk te refereren aan de door u aan de orde gestelde punten.

a. AL Dyserinckstraat.

Vraag 1 tot en met 8 hebben betrekking op de bouwaanvraag.
Antw: De bouwvergunning voor dit blok is in juni 2009 verstrekt. Wanneer u stelt dat dit de nodige tijd gekost heeft, heeft u gelijk. Het verkrijgen van de benodigde adviezen was complex, en heeft ten dele gezorgd voor vertraging. Hier is echter geen sprake van laks optreden. Het traject 'bouwaanvraag' vormde en vormt in dit project overigens niet het kritische tijdpad. Er is dan ook geen sprake van het traineren van het project.

9. U vraagt of de 'Twee sloop en nieuwbouwlocaties in 2009 ter realisatie in eigendom worden overgedragen". Dit duidt op het daadwerkelijk voor ontwikkeling en bouw overdragen van de blokken voor nieuwbouw.
Antw: Ons inziens is dit voor wat betreft de AL Dyserinckstraat nog steeds realiteit. Dit project is door de gemeente Haarlem voorgedragen voor de stimuleringsregeling woningbouw 2009. Hiervoor dient de start bouw voor eind 2009 plaats te vinden. Inmiddels is hiervoor subsidie toegekend.

Haarlem

10. Vallen de woningen nog onder Fuca of zijn het afzonderlijke projecten?
Antw: De Fuca regeling is gesloten. De beide locaties vallen weliswaar nog onder de grondexploitatie Fuca maar zijn feitelijk autonome stedelijke projecten. Voor de zorg die de gemeente betracht bij de aanpak maakt dit geen verschil.

11. Wat is de reden (knelpunt) voor het (niet) bereiken van overeenstemming met de ontwikkelaar.
Antw: Ondertekening van de grondovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente is de enige belemmering voor de voortgang van het project. Wanneer in deze overeenkomst een ontbindende voorwaarde is opgenomen (zoals een verkoopratio) kan geen overeenkomst worden getekend met de deelnemende eigenaars. Hierdoor ligt de projectontwikkeling stil, er kan immers niet worden gesloopt, etc. De gemeente heeft dan ook met de ontwikkelaar gezocht naar oplossingen waarbij de schorsende werking van dit verkooprisico kan worden vermeden. Hierbij hebben we oplossingen aangedragen in de sfeer van bijvoorbeeld rentevrije verlenging van de ontwikkelperiode. Toen dat geen oplossing bood hebben wij de ontwikkelaar in contact gebracht met Pre Wonen.

12. Wat zijn de gemeentelijke kosten aan dit blok over de afgelopen jaren?
Antw: De panden aan de AL Dyserinckstraat die in eigendom zijn van de gemeente zijn op basis van de stadsvernieuwingsregeling uit het verleden in het programma opgenomen. Daarnaast worden kosten voor het realiseren van projecten binnen de Fuca ondergebracht in de grondexploitatie Fuca. Deze kosten worden niet per project gedefinieerd, sommige projecten kosten nou eenmaal meer inspanning om tot realisatie gebracht te worden dan andere.

13. Een verkoopratio van 70% is toch niet onredelijk? Dient de gemeente niet een deel van het verlies te nemen?
Zie 11: het probleem van de gemeente zit niet in het concrete % verkoopratio dat wordt aangehouden, maar in het schorsende effect van een verkoopratio op zich. De mogelijke vertraging hiervan is niet gelimiteerd, het niet halen van de verkoopratio kan er immers toe leiden dat de overdracht in het geheel niet tot stand komt. In dat geval is niet zo zeer sprake van (financieel) risico dat de gemeente draagt, als wel het risico dat een aantal eigenaren na lange tijd onzekerheid alsnog met lege handen staat. De verkoopprijs van de grond is volgens ons concurrerend, en is geen onderwerp van de onderhandelingen geweest in deze.
Ons inziens is de oplossingsrichting die op dit moment voorligt (waarbij Pre Wonen deel neemt, met name gericht op het afname risico van de woningen) in alle opzichten de beste oplossing. Overigens is het initiatief voor het contact tussen Pre Wonen en ontwikkelaar door de gemeente genomen.

14. het plan is 2 jaar in circulatie zonder wezenlijk 1 stap verder te zijn.
Antw: Uw suggestie dat het huidige plan 2 jaar in circulatie is zonder vooruitgang is zonder meer onjuist. In het verleden kon jarenlang met de zittende eigenaren in het blok geen overeenstemming worden bereikt. Op dit moment is er sprake van een bouwvergunning, en is er in principe overeenstemming met de eigenaren. Daarnaast is er een beloftevolle relatie tussen ontwikkelaar en Pre Wonen tot stand gekomen en is een sprake van een Rijkssubsidie voor dit project. Ons rest alleen dit contractuele probleem.

Overigens wordt momenteel, vooruitlopend op het project, wel actief gewerkt aan het zoeken naar een passende woning voor een zieke eigenaar in het blok.

b. Teding van Berkhoutstraat.

15. Vindplaats van het Raadsbesluit verkoop T. van Berkhoutstraat?
Antw: Het besluit tot het starten van verkoop van de T. van Berkhoutstraat is in 2007 genomen onder artikel 55, i.v.m. het economisch belang. Het nummer van het besluit is 2007-153581

16 en 17. Zijn de panden overgedragen en wanneer werd bekend dat de panden gekraakt waren?
Antw: De gemeente heeft de panden in het najaar van 2007 in de verkoop gebracht. Op dat moment was ons niet bekend dat deze gekraakt waren. Op het moment dat bij ons bekend werd dat er gekraakt was (december 2007), is contact gezocht met de koper, Rafter BV, vertegenwoordigd door dhr Everts. Voordat het contract met deze koper werd getekend, bestond overeenstemming over het feit dat de gemeente de panden leeg zou leveren aan Rafter BV. De gemeente heeft geen poging gedaan de woningen daadwerkelijk te leveren met inbegrip van de krakers. De overeenkomst tussen gemeente en Rafter BV is inmiddels ontbonden.

18. en 19. heeft de asbestinventarisatie binnen plaatsgevonden?
Antw: De asbestinventarisatie werd binnen verricht, hierbij werd geconstateerd dat enkele goederen waren achtergelaten op nr. 42 en 44.

20. Dhr. Everts heeft leges betaald over de (afgewezen) sloopaanvraag. Gaat de gemeente dit vergoeden?
Antw: Dhr. Everts heeft een onvolledige aanvraag ingediend, en deze niet verder gecompleteerd. Wanneer hij dit wel zou hebben gedaan, zou een sloopvergunning zijn verstrekt.

21. Dhr. Everts heeft een voorstel voor medewerking aan het uitzetten van de krakers gedaan, dat door de gemeente is genegeerd?
Antw: Waarschijnlijk doelt dhr. Everts op zijn bereidheid een sloopvergunning aan te vragen. Dit was op verzoek van de gemeente.

22. Impliceert het aanbod voor korting op de aankoopprijs van de gemeente niet dat hiermee verantwoordelijkheid wordt erkend voor de vertraging?
Antw: nee.

23. Wat was de laatste opname door de gemeente?
Antw: de laatste opname was de asbest inventarisatie van 22 oktober 2007.

24. Wanneer was bij de gemeente bekend dat er krakers aanwezig waren in het blokje?
Antw: In december 2007.

25. Is door de gemeente gedreigd met een dwangsom van een ton?

Haarlem

Antw: Door de gemeente wordt vaak een contractuele boeteclausule i.v.m. tijdige realisatie van projecten door de ontwikkelaar gehanteerd. Deze is ook in dit geval in het contract opgenomen.

26. Werd bij de gemeente in juni 2009 verondersteld dat de krakers waren vertrokken?
Antw: De gemeente heeft met de krakers overeenstemming bereikt over vertrek voor 29 mei 2009. De krakers zijn in lijn met deze afspraak ook vertrokken. In juni werd opnieuw gekraakt.

27, 28. en 29.: Is het nog altijd realistisch dat het blokje in 2009 ter realisatie wordt overgedragen? Zijn het Fuca of autonome stedelijke projecten en wat zijn de gemeentelijke kosten over dit project.
Antw: Zie antwoorden 9, 10 en 12. De woningen zijn op dit moment te koop.

30. Is bij tijdelijke verhuur door de gemeente sprake van een vergunning op basis van de leegstandwet?
Antw: Nee, want de woningen worden niet op basis van de Leegstandswet verhuurd. De woningen worden of gratis in gebruik gegeven of de woningen worden verhuurd op basis van een sloopcontract.

31. Bent u zich er van bewust dat langdurige leegstand woningonttrekking is?
Antw: Dat zou betekenen dat projecten die op dit moment in de stad in ontwikkeling zijn en al dan niet stagneren onder woningonttrekking vallen. Dat gaat dit college iets te ver.

32. Hoe kunt u verantwoorden dat de gemeente in tijden van woningschaarste woningen langdurig onttrekt aan het woningbestand?
Antw: Het betreft hier geen planmatige leegstand, maar complicaties in de uitvoering. Binnen de Fuca zijn binnen 5 jaar 1200 woningen hersteld c.q. herbouwd. Op dit moment worden de laatste en meest complexe projecten hieruit gerealiseerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders