

Raadsstuk

Onderwerp: Uitvoeringskrediet 2010-2012 project 023 Haarlem

Reg.nummer: 2010/380596

1. Inleiding

Voor de uitvoering van het Schalkwijkse project “023 Haarlem” heeft de raad de volgende besluiten genomen:

- In 2004 krediet ter voorbereiding en uitvoering van het project (RB 176/2004).
- In 2005 vaststelling van een Masterplan voor dat gebied (RB 196/2005).
- In 2007 instemming met koopovereenkomst voor de grond met de Ontwikkel-Combinatie 023 (OC023) (RB 242/2007).
- In 2009 vaststelling bestemmingsplan “023 Haarlem” (2009/186957).

Een groot deel van de werkzaamheden (m.n. bouw- en woonrijp maken) waar het krediet uit 2004 voor is verstrekt, zal echter niet in opdracht van de gemeente en niet ten laste van dit krediet worden uitgevoerd. Dit zal plaatsvinden door en voor rekening van de OC023. Dat is zo vastgelegd in de koopovereenkomst uit 2007 en die kosten zijn verdisconteerd in de koopprijs van de grond.

Hierdoor is het krediet dat in 2004 door de Raad is verstrekt voor een deel niet nodig. Daarnaast zal er in de komende periode een aantal uitgaven zijn waar ten tijde van het oorspronkelijke krediet nog geen kennis van was. Per saldo is er minder krediet nodig en voor een deel een andere ‘labeling’ van kosten.

In voorliggend raadsstuk stelt het college daarom de raad voor om het krediet dat bij Raadsbesluit 176/2004 is verstrekt per 1/1/2010 op te heffen. Daarvoor in de plaats stelt het college de raad voor het benodigde krediet te verstrekken dat aansluit op de werkzaamheden voor de gemeente in de periode 2010-2012, als gevolg van de gesloten overeenkomst met de OC023.

2. Voorstel aan de raad

Het College stelt de Raad voor:

1. Akkoord te gaan met het afsluiten van krediet 176/2004 per 1-1-2010.
2. Akkoord te gaan met het verlenen van een krediet ten behoeve van de investeringen 2010 – 2012 voor project “023 Haarlem”, ten bedrage van € 2.006.311,-- excl. BTW. Deze kosten te activeren ten laste van de grondexploitatie complex 037.
3. Het College stuurt dit voorstel naar de Gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

Het krediet dient de begeleiding van de ruimtelijke ontwikkeling conform het vastgestelde Masterplan en bestemmingsplan voor 023 Haarlem. Door het opheffen van het huidige krediet en het verstrekken van nieuw krediet ontstaat een zuivere en heldere administratie van dit project. Het te verstrekken krediet sluit aan op de werkelijk door de gemeente te maken kosten voor de periode 2010 t/m 2012.

4. Argumenten

Door de gesloten overeenkomst met de OC023 sluit het verstrekte krediet middels raadsbesluit 176/2004 niet meer aan op de werkelijkheid. De kosten voor de uitvoering van het (restant) bouwrijpmaken, woonrijpmaken en VTU komen nu grotendeels voor rekening en risico van de OC023.

5. Kanttekeningen

Dit project ondervindt problemen ten gevolge van de huidige slechte woningmarkt. Het westelijk deel is conform de verkoopovereenkomst getransporteerd in 2008, het oostelijk deel is sinds 2009 gereed voor afname maar is nog niet afgenomen door de OC023. Het college en de OC023 werken aan een aanvullende overeenkomst, waarin uitstel van afname tot 1 juli 2011 en een rentevergoeding wordt overeengekomen voor de gedeelde inkomsten van de gemeente. Inmiddels wordt door de OC023 de rentevergoeding betaald.

Project "023 Haarlem" is een van de grondexploitaties van Programma Schalkwijk 2000+ en is als zodanig onderdeel van de geconsolideerde grondexploitatie Schalkwijk.

Overige informatie betreffende het project wordt gegeven in het jaarlijks geactualiseerde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties. In het MPG 2010: paragrafen 3.9.1 en 3.9.4.

Het door de Raad te vertrekken krediet heeft geen negatieve invloed op het geprognosticeerde financiële eindresultaat van het project, aangezien alle te maken kosten voorzien zijn in de grondexploitatie.

6. Uitvoering

Het *voorgaande* krediet RB176/2004 bedraagt € 6,3 M en is ultimo 2009 besteed voor een bedrag van circa € 2,4 M. Hiervan is ongeveer de helft conform de verkoopovereenkomst gedeclareerd bij en betaald door de OC023.

Onderstaande tabel geeft de bestedingen weer. Een aantal kostenposten wordt niet doorgefactureerd, deze zijn voorzien en gedekt door de grondexploitatie.

Raadsbesluit 176/2004		
besteed ultimo 2009	Begroot	Werkelijk
Bouwrijp maken	€ 3.676.381	€ 1.194.198
Hoofdinfrasctructuur	€ 711.580	€ 24.631
Milieuonderzoek	€ 115.680	€ 55.770
Ontruimen, blinderen, slopen	€ 439.038	€ 11.228
Doorberekend		€ -1.126.977
VTU kosten	€ 1.357.321	€ 1.088.194
Totalen	€ 6.300.000	€ 1.247.045

De activiteiten die in het *nieuwe* krediet begroot zijn, bestaan uit:

- civiele werkzaamheden die door de gemeente dienen te worden uitgevoerd;
- personeelskosten voor de diverse ambtelijke disciplines: projectmanagement, milieu, stedenbouw, vastgoed, bestemmingplannen, juridische zaken, financiën, beheer, verkeer en dergelijke;
- bijdrage aan het project Reinaldapark. Hier wordt compensatie voor demping van oppervlaktewater in “023 Haarlem” gerealiseerd (in de Grondexploitatie genoemd: “bijdrage aan derden”).
In de tabel is een maximum bijdrage opgenomen. Dit is geen lump sum bijdrage. Bezien wordt of bij de aanbesteding en uitvoering nog optimalisatie cq besparing mogelijk is.
- kosten bestemmingsplan en kosten verkeersonderzoek (conform amendement 62 (11 juni 2009));
- posten onvoorzien voor milieu en hoofdinfrastructuur.

Zoals vermeld zijn deze investeringen voorzien in de grondexploitatie. Een deel van VTU-kosten wordt, conform de overeenkomst met de OC023, per kwartaal gefactureerd aan de OC023.

Het nieuwe krediet bedraagt in totaal € **2.006.311,--** en is opgebouwd volgens onderstaande tabel. Deze tabel volgt uit de geactualiseerde grondexploitatie “023 Haarlem”.

Krediet 023 Haarlem periode 2010 - 2012			Prognose	Prognose	Prognose
			2010	2011	2012
INVESTERINGSUITGAVEN		subtotaal			
6	Bouwrijpmaken / civiele werkz.	186.812	125.000	30.600	31.212
8	VTU, Planontwikkeling	764.499	306.019	245.174	213.306
13	Bijdrage aan derden	1.055.000	1.055.000	0	0
totale investeringen 2010 - 2012:		2.006.311	1.486.019	275.774	244.518

Bijlage A geeft een geactualiseerde grondexploitatie weer (per 1-1-2010). Deze loopt vooruit op de exploitatie die met de jaarafronding vastgesteld zal gaan worden.

7. Bijlagen

Bijlage A Grondexploitatie geactualiseerd per 1-1-2010

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Akkoord te gaan met het afsluiten van krediet 176/2004 per 1-1-2010.
2. Akkoord te gaan met het verlenen van een krediet ten behoeve van de investeringen 2010 –2012 voor project “023 Haarlem”, ten bedrage van € 2.006.311,-- excl. BTW. Deze kosten te activeren ten laste van de grondexploitatie complex 037.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bijlage A Grondexploitatie geactualiseerd per 1-1-2010

Grondexploitatie complex 037 "023 Haarlem"			per 2015	per 31/12/2009	Prognose					
Bijgestelde versie per 01-01-2010			Totaal	Boekwaarde	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bedragen x € 1.000										
INVESTERINGSUITGAVEN										
1	Verwerving	6000	1.980	1.980						
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	323	323						
3	Milieu onderzoek	6310	36	36						
5	Hoofdinfrastructuur	6530	33	33						
6	Bouwrijpmaken	6400	3.675	1.545	125	31	31	1.524	199	221
8	VTU, Planontwikkeling	1001	4.572	3.098	306	245	213	228	233	249
9	Dotatie Omslagfonds	8500	630		309		321			
13	Bijdrage aan derden	6510	1.055		1.055					
14	Overige uitgaven	6540	6.640	6.640						
Subtotaal 1 t/m 14			18.945	13.655	1.795	276	566	1.753	432	469
OPBRENGSTEN										
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-1.345	-1.345						
29	Bijdrage derden	8900	-1.010	-1.010						
30	Overige opbrengsten	8200	-33.249	-11.726	-1.100	-12.884	-128	-131	-133	-7.147
Subtotaal 21 t/m 30			-35.604	-14.081	-1.100	-12.884	-128	-131	-133	-7.147
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-16.660	-427	695	-12.608	438	1.622	298	-6.678
EXPLOITATIE										
40	Rente vreemd vermogen	6600	-858	1.716	24	-206	-585	-569	-543	-695
41	Tijdelijk beheer	6100	-1.078	-1.078						
Subtotaal 40 t/m 41			-1.936	637	24	-206	-585	-569	-543	-695
Saldo uitgaven en opbrengsten			-18.596	211	719	-12.814	-147	1.053	-245	-7.372
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					930	-11.884	-12.032	-10.979	-11.223	-18.596
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2010			-13.876 opbrengst							

Bijlage A Grondexploitatie geactualiseerd per 1-1-2010

Grondexploitatie complex 037 "023 Haarlem" Bijgestelde versie per 01-01-2010 Bedragen x € 1.000		per 2015						per 31/12/2009		Prognose					
		Totaal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Boekwaarde	2010	2011	2012	2013	2014	2015
INVESTERINGSUITGAVEN															
1	Verwerving	6000	1.980	1.980				1.980							
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	323	323				323							
3	Milieu onderzoek	6310	36	36				36							
5	Hoofdinfrastructuur	6530	33	33				33							
6	Bouwrijpmaken	6400	3.675	1.545	125	31	1.524	1.524	31	1.524	199			221	
8	VTU, Planontwikkeling	1001	4.572	3.098	306	245	228	306	213	228	233			249	
9	Dotatie Omslagfonds	8500	630	630	309	321		309							
13	Bijdrage aan derden	6510	1.055	1.055				1.055							
14	Overige uitgaven	6540	6.640	6.640				6.640							
Subtotaal 1 t/m 14			18.945	13.655	1.795	276	1.753	1.795	566	1.753	432			469	
OPBRENGSTEN															
24	Uitgifte voorzieningen	8140	-1.345	-1.345				-1.345							
29	Bijdrage derden	8900	-1.010	-1.010				-1.010							
30	Overige opbrengsten	8200	-33.249	-11.726	-1.100	-12.884	-131	-12.884	-128	-131	-133			-7.147	
Subtotaal 21 t/m 30			-35.604	-14.081	-1.100	-12.884	-131	-12.884	-128	-131	-133			-7.147	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN			-16.660	-427	695	-12.608	1.622	695	438	1.622	298			-6.678	
EXPLOITATIE															
40	Rente vreemd vermogen	6600	-858	1.718	24	-206	-569	1.718	-585	-569	-543			-695	
41	Tijdelijk beheer	6100	-1.078	-1.078				-1.078							
Subtotaal 40 t/m 41			-1.936	637	24	-206	-569	637	-585	-569	-543			-695	
Saldo uitgaven en opbrengsten			-18.596	211	719	-12.814	1.053	-12.814	-147	1.053	-245			-7.372	
Cumulatieve BoekWaarde Cashflow					930	-11.884	-10.979	-11.884	-12.032	-10.979	-11.223			-18.596	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2010														-13.876 opbrengst	