

Raadsstuk

Onderwerp: Afronding projecten Funderingsaanpak

Reg.nummer: GM/WZ 2012/27849

1. Inleiding

Het programma voor funderingaanpak (Fuca) binnen de gemeente is zo goed als afgesloten. Een tweetal projecten (Westergracht en Ruychaverstraat) is op dit moment nog actief. Beide projecten kunnen in 2012 worden opgestart en hopelijk afgerond, waarna de grondexploitatie Fuca kan worden gesloten.

Voor funderingsherstel aan de Westergracht in samenwerking met de eigenaren van dit blok, werd in oktober 2011 een krediet van € 400.000,- verstrekt.

Daarnaast werd in 2010 en 2011 onder de vlag van de Fuca een 7 tal woningen aan de Palmstraat/van Marumstraat (Palmarum) gerealiseerd. De bouwactiviteiten zijn intussen succesvol afgerond en de woningen zijn verkocht. Voor zowel de projecten Westergracht als Palmarum dienen nog bijdragen verrekend te worden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het beoogd funderings- en gevelherstel van Westergracht 47-59 in samenwerking met de huidige eigenaren uit te breiden met aanvullende renovatie van de gemeentelijke panden tot het niveau van het bouwbesluit (zie scenario 2 onder punt 4).
2. Bij deze renovatie als voorwaarde op te nemen dat het casco herstel als een intensief stageproject wordt gedaan door een erkend aannemer waarin vaklieden in opleiding getraind worden.
3. Ten behoeve van de nieuwbouw Fuca Palmarum en Westergracht € 95.500,-, ten gunste te brengen van de grondexploitatie Fuca Leidsebuurt, complex 028 ten laste van de Reserve Volkshuisvesting.
4. Ten behoeve van de bijdrage aan herstel voor de eigenaren Westergracht een totaal krediet van € 140.000,- ter beschikking te stellen op grond van artikel 2, lid 2e en artikel 3, lid 1 van de Algemene Subsidie Verordening en dit te dekken door een bijdrage uit de Reserve Volkshuisvesting.
5. Ten behoeve van de verdere afsluiting van de GREX Fuca, beheer en verkoop van de Ruychaverstraat een bedrag van € 45.000,- ter beschikking te stellen en dit te dekken door een bijdrage uit de Reserve Volkshuisvesting
6. De bijlage in verband met economisch belang geheim te houden

3. Beoogd resultaat

Door dit besluit kunnen de woningen aan de Westergracht worden verkocht en kan het project Westergracht verder worden voltooid. De verkoop van de Ruychaverstraat krijgt een nieuw initiatief. Hiervoor wordt op zeer korte termijn een nader voorstel aan de raad gestuurd. Het project Palmarum kan na oplevering administratief worden gesloten.

4. Argumenten

a. Afronden nieuwbouw Palmarum

Voor de hier gerealiseerde nieuwbouw werd een tweetal woningen aangekocht. Beoogde dekking hiervoor was oorspronkelijk de Fuca-regeling. Aangezien deze regeling niet meer bestaat wordt voorgesteld nog een bijdrage te doen van € 77.000,- vanuit de gerelateerde Reserve Volkshuisvesting. Zie hiervoor besluitpunt 3.

b. Westergracht

De voormalige Fucapanden in het blok Westergracht 47-59 zijn voor een groot deel in bezit van de gemeente. Met de eigenaren van de panden 55 en 59 heeft de gemeente afgesproken gezamenlijk fundering- en gevelherstel uit te voeren. De gemeente heeft de eigenaren hiervoor, in lijn met het raadsbesluit 2008/87525 een bijdrage aangeboden. Zie hiervoor besluitpunt 4. De gemeente heeft vervolgens haar eigen panden op een veiling te koop aangeboden. Hierop werden de panden 57 zwart en rood daadwerkelijk verkocht. Voor de resterende panden Westergracht 47 tot en met 53 werd vooralsnog geen koper gevonden.

Op grond van het resultaat van deze veiling is conform planning gestart met het funderingsherstel van 55, 57 en 59. Hiervoor heeft de Raad afgelopen najaar krediet verstrekt. Voor de rest van het blok tekent zich een drietal scenario's af.

1. Sloop/nieuwbouw van nrs 47 tot en met 53.
2. Onderhandse verkoop van 47 tot en met 53 na funderings- en gevelherstel , en vóór verder herstel.
3. Verdere renovatie (kap, kozijnen, installaties, stucwerk) van 47 tot en met 53 door de gemeente, en vervolgens verkoop.

Scenario 1 Sloop Nieuwbouw

De panden worden in de huidige staat als slooppanden en per openbare inschrijving op de markt aangeboden

Bij de verkoop van de slooppanden kan als voorwaarde worden gesteld dat de bouwplaats als een leer-werkplaats wordt ingericht. Sloop-nieuwbouw levert een bijdrage aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk. Immers de 4 woningen worden vernieuwd en op een meer duurzame wijze gebouwd.

Scenario 2 funderings en gevelherstel

In opdracht en voor rekening van de gemeente zal funderings- en gevelherstel plaatsvinden conform raadsbesluit 2011 127478 van 22 september 2011. De vier panden worden per openbare inschrijving aan één partij verkocht met de voorwaarde dat verdere renovatie van de panden tot het niveau van het bouwbesluit wordt gedaan. De kans bestaat hierbij dat de koper de panden zelf in exploitatie wil nemen. Hiermee wordt de oorspronkelijke doelgroep (starters) niet bediend. Bij de verkoop worden als voorwaarde gesteld de renovatie in het kader van een leerwerkplaats project uit te voeren. De kosten die hierbij toegerekend moeten worden aan funderingsherstel van deze 4 panden maakt onderdeel uit van het door de raad eerder afgegeven krediet.

Scenario 3 Fundering en gevelherstel

Fundering en gevelherstel plus verdere renovatie tot niveau bouwbesluit, in opdracht van en voor rekening van de gemeente. Dit houdt in dat naast het herstel

van de fundering en gevels, de panden verder worden gerenoveerd op het gebied van de kap, kozijnen, installaties en afwerking van de wanden (stucwerk). De panden zullen vervolgens per object op de particuliere woningmarkt te koop worden aangeboden. Het voordeel is dat de doelgroep (starters op de woningmarkt) alsnog gedeeltelijk kan worden bediend. Ook hier kan de eis gesteld worden de renovatie van de panden uit te laten voeren als een bouw-leerplaatsproject.

Afweging.

Bouwtechnisch lijken alle scenario's mogelijk; de aanzienlijke interesse uit de markt om de panden voor renovatie te kopen leert ons dat renovatie een haalbare weg is. Voor renovatiekosten naast fundering en gevelherstel (scenario 3) is een indicatieve prijs uit de markt opgevraagd. Het college hecht aan de mogelijkheid in dit project aandacht te besteden aan de opleiding van vaklui in de bouw. Gezien de verwachte opbrengst van de verschillende scenario's, geeft het college de voorkeur aan het doorzetten van het funderingsherstel en verder renovatie van de panden door middel van oplossing 2 of 3. Scenario 2 heeft hierbij een betere opbrengstprognose en wordt dan ook door het college voorgesteld. Voor dit scenario is een nieuwe openbare inschrijving nodig, deze kan echter parallel aan het huidige funderingsherstel worden doorlopen. De financiële afweging bij de drie scenario's wordt toegelicht in de vertrouwelijke bijlage.

In de aanloop van het project Westergracht besloot een van de eigenaren in het blok zijn woning aan de gemeente te verkopen. Volgens de Fuca methodiek die ook gevolgd wordt bij het project Palmarum, stellen wij voor een bijdrage van € 18.500,- vanuit de Reserve Volkshuisvesting beschikbaar te stellen voor de grondexploitatie.

c. Ruychaverstraat

De gesprekken met de beoogde ontwikkelaar voor de Ruychaverstraat hebben geen perspectief meer. De ontwikkelaar ziet als gevolg van de kredietcrisis geen mogelijkheden meer haar bod gestand te doen. Het college heeft deze gesprekken dan ook beëindigd. Het college zal voor de Ruychaverstraat op korte termijn een nieuw verkoopvoorstel te doen. Hiervoor wordt een krediet aangevraagd van € 20.000,- voor beheer en verkoopkosten.

d. Afronding Fuca en sluiting GREX

Voor de resterende activiteiten voor het afronden van de Fuca is naar schatting € 25.000,- nodig. Dit bedrag is vooral bestemd voor ambtelijke kosten. Ook dit bedrag kan worden gedekt uit de Reserve Volkshuisvesting.

5. Kanttekeningen

Het verkooprisico wordt weliswaar geminimaliseerd door de verkoop aan 1 gegadigde (prijsindicaties zijn voorhanden), maar is niet geheel afwezig. Het bouwrisico wordt wel geheel bij de aannemer neergelegd. Een leerwerkovereenkomst dient te worden afgesloten en nageleefd. Scholen zijn hiervoor nog niet benaderd.

De bijdragen aan Palmarum en Westergracht, en aan de beide eigenaren die deelnemen aan het project voor funderingsherstel, worden regulier vanuit de budgetten Fuca gedekt. Omdat hier na sluiting van het programma Fuca onvoldoende saldo beschikbaar is, worden deze bijdrages aangevuld uit de Reserve Volkshuisvesting. Het niet boeken van deze bijdrages verlaagt het resultaat van de grex Funderingsaanpak.

6. Uitvoering

Met behulp van deze besluiten kan het project Palmarum administratief worden afgerond. De Westergracht kan worden uitontwikkeld en uitgevoerd, en voor de Ruychaverstraat kan een verkoopvoorstel worden gedaan. De kosten voor de subsidiebijdrage aan beide eigenaren Westergracht (€ 140.000,-) zijn reeds gereserveerd en worden op basis van de Algemene Subsidie Verordening toegekend. De kosten die samenhangen met de bijdrage uit de reserve Volkshuisvesting aan de grondexploitatie Fuca (€ 95.500,-) zijn conform oude Fuca afspraken hieromtrent en zijn gereserveerd. Verdere kosten hangen samen met het uitvoeren hiervan, en het verder afronden van het Fuca project.

7. Bijlagen

Geheim op grond van artikel 55 gemeentewet

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het beoogd funderings- en gevelherstel van Westergracht 47-59 in samenwerking met de huidige eigenaren uit te breiden met aanvullende renovatie van de gemeentelijke panden tot het niveau van het bouwbesluit (zie scenario 2 onder punt 4).
2. Bij deze renovatie als voorwaarde op te nemen dat het casco herstel als een intensief stageproject wordt gedaan door een erkend aannemer waarin vaklieden in opleiding getraind worden.
3. Ten behoeve van de nieuwbouw Fuca Palmarum en Westergracht € 95.500,- ten gunste te brengen van de grondexploitatie Fuca Leidsebuurt, complex 028 ten laste van de Reserve Volkshuisvesting.
4. Ten behoeve van de bijdrage aan herstel voor de eigenaren Westergracht een totaal krediet van € 140.000,- ter beschikking te stellen op grond van artikel 2, lid 2e en artikel 3, lid 1 van de Algemene Subsidie Verordening en dit te dekken door een bijdrage uit de Reserve Volkshuisvesting.
5. Ten behoeve van de verdere afsluiting van de GREX Fuca, beheer en verkoop van de Ruychaverstraat een bedrag van € 45.000,- ter beschikking te stellen en dit te dekken door een bijdrage uit de Reserve Volkshuisvesting
6. De bijlage in verband met economisch belang geheim te houden

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter