

Raadsstuk

Onderwerp: Aziëweg locatie 2 ontwikkeling Zorg en Aanleunwoningen

Reg.nummer:

1. Inleiding

Project Aziëweg (raadsnota 2009 104763) is mede door de kredietcrisis in 2009 stil komen te vallen. Met de ontwikkelaars Pré Wonen en stichting Sint Jacob is gesproken en onderhandeld over het aanpassen en realiseerbaar krijgen van het project. Met de zorginstelling Sint Jacob is nu in hoofdlijnen overeenstemming bereikt over het aangepaste ontwerp en bijbehorende grondprijzen voor locatie 2.

Door de jarenlange vertraging en de lopende rentelasten heeft het geprognosticeerd eindresultaat van de grondexploitatie Aziëweg een voorzienbaar tekort. Ondanks de kredietcrisis zijn de gemeente en de zorginstelling er nu toch in geslaagd om uit te komen op een voor beide partijen haalbaar plan en een marktconforme grondprijs. Waarbij Sint Jacob 2 van de 3 percelen afneemt van locatie 2. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de voorgestelde grondprijs voor de 2 percelen en het college op te dragen de koopovereenkomst voor beide percelen op te stellen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- In te stemmen met een gefaseerde uitvoering van locatie 2
- In te stemmen met het onderhandelingsresultaat voor beide percelen, respectievelijk € 949.955(excl. BTW) en € 966.870(excl. BTW)
- Opmacht te geven aan het college om de koopovereenkomst op te stellen en de wethouder vastgoed, Ewout Cassee hiervoor te mandateren.
- De kosten en opbrengsten voor het project worden verwerkt in de reeds geopende grondexploitatie Aziëweg complexnummer 042
- Geheimhouding: op grond van economische en of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken. De geheimhouding geldt tot datum notariële eigendomsoverdracht.

3. Beoogd resultaat

Project Aziëweg maakt onderdeel uit van het programma Schalkwijk 2000+. De ontwikkeling van de locatie draagt bij aan een verbetering van de wijk. De kwaliteit van de gebouwen, halfverdiepte parkeervoorziening en de parkachtige buitenruimte rond het project zullen zorgen voor een positieve uitstraling op de omgeving.

4. Argumenten

Dit project loopt sinds 2005. De oorspronkelijke afspraken, ontwerp en grondprijs waren niet langer haalbaar. De vervlechting met locatie 1 en de andere ontwikkelaar voor de woningbouwopgave naast de zorginstelling en het gemeentelijke park als buitenruimte heeft met de kredietcrisis geleid tot vertraging in het project. Nu zijn de beide locaties in de onderhandelingen ontkoppeld. En is met Sint Jacob alleen over locatie 2 gesproken.

Het ontwerp is aangepast en ook het programma van de zorginstelling is aangepast op de huidige eisen en extramuralisatie van de zorg. De uitbreiding van de

zorgeenheden op deze locatie maakt onderdeel uit van de noodzakelijke nieuwbouw om de verhuizing van de tijdelijk zorglocatie in Europawijk en de plannen voor de zorginstelling aan de Floris van Adrichemlaan mogelijk te maken. De vergunning voor de zorglocatie in Europawijk is tijdelijk, er moet daarom binnen afzienbare tijd een definitieve locatie gerealiseerd worden.

Conforme grondprijs voor de groepseenheden

De zorginstelling wil twee torens bouwen. Eén toren bevat 96 groepswoningen met gemeenschappelijke voorzieningen per laag en op de begane grond 967m² aan overige ruimte voor zorg, verblijf en kantoren. Met de voorgestelde grondprijs van € 949.955,--(excl. BTW) is er door Sint Jacob, binnen marktconforme normen, een rendabele vastgoedexploitatie te voeren.

Passende grondprijs voor de aanleunwoningen

De tweede toren bevat 54 aanleunwoningen. Hierbij hoort een andere grondprijs dan bij een zorginstelling. Gezien de lange voorgeschiedenis en het gezamenlijk belang met daarnaast de maatschappelijke doelstelling van de aanleunwoningen is besloten dat het passend is voor deze aanleunwoningen de grondprijs van sociale woningbouw te hanteren uit de nota grondprijzen, te weten €17.905,- per woning. De totale grondprijs voor de toren met aanleunwoningen komt hierbij ex BTW op €966.870,-.

Bebouwing past binnen het bestemmingsplan

De geplande bebouwing past binnen het bestemmingsplan. Alleen voor het parkeren is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk.

5. Kanttekeningen

Fasering

De zorginstelling Sint Jacob heeft te maken met andere regelgeving en financiering dan die gelden voor woningbouw. De financiering ten behoeve van het eerste perceel met de toren voor de groepswoningen is voor de zorginstelling op korte termijn haalbaar, de financiering van perceel twee met de tweede toren (aanleunwoningen) is moeilijker en zal meer tijd in beslag nemen.

Gezien de tijdsdruk voor de nieuwbouw van groepswoningen betekent dit dat de realisatie ervan zo spoedig mogelijk moet plaatsvinden en niet kan wachten tot de financiering van de aanleunwoningen rond is. Tijdens de bouw van de groepswoningen kan de zorginstelling financiering voor de tweede toren regelen. Risico hiervan is dat de uitvoering en afname van de tweede fase niet afgedwongen kan worden. Dit risico wordt in de verkoopovereenkomst ondervangen met een tijdsafpraak.

Nog te ontwikkelen kavel

Locatie 2 aan de Aziëweg heeft nog een derde perceel en biedt in totaal ruimte voor 3 torens. Het derde perceel is oorspronkelijk bedoeld voor middeldure tot dure woningbouw. Sint Jacob ontwikkelt deze kavel niet. Deze kavel kan opnieuw aan de markt worden aangeboden.

6. Uitvoering

Besluitmomenten

Het project Aziëweg is voor de gemeente één project met één parkstrook en aanpassing van de Spijkerboorweg (voormalig Spijkerboorpad) en één grondexploitatie. Binnen dit project zijn verschillende ontwikkelaars actief. De verkoopovereenkomst voor de kavels ten behoeve van de zorginstelling zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad. Locatie 1 betreft een woningbouwlocatie met 2 torens. Hiervoor is reeds een bouwaanvraag ingediend. De verkoopovereenkomst is in voorbereiding, ook deze zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Wanneer de koopovereenkomst met de zorginstelling is afgerond kan ook de buitenruimte worden ontworpen. Deze is reeds in concept gereed maar zal nog voor participatie met omwonenden worden besproken. Het uiteindelijke ontwerp zal ter inzage worden gelegd en ter kennisname worden toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

7. Financiën

Voor de begeleiding van de koopovereenkomsten, het definitieve ontwerp van de buitenruimte en de uiteindelijke aanleg van de buitenruimte zal jaarlijks een kredietaanvraag ten laste van de grondexploitatie aan de raad worden voorgelegd (complex 042).

Het verkoopbedrag past binnen de voorgestelde opbrengstprognoses in de grondexploitatie zoals door de raad is vastgesteld in het MPG2011.

Door gunstige rente-effecten, wegens snellere inkomsten dan in het MPG 2011 en door de eerdere voorzichtige prognoses van de verkoopopbrengsten zal een lichte verbetering van het eindresultaat te verwachten zijn. Het uiteindelijk resultaat van de grondexploitatie locatie 42 is afhankelijk van verschillende factoren. De uiteindelijke verkoop van de kavel voor de derde toren op locatie 2, de verkoop van locatie 1 en de kosten voor de inrichting buitenruimte.

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:

- In te stemmen met een gefaseerde uitvoering van locatie 2
- In te stemmen met het onderhandelingsresultaat voor beide percelen, respectievelijk € 949.955(excl. BTW) en € 966.870(excl. BTW)
- Opdracht te geven aan het college om de koopovereenkomst op te stellen en de wethouder vastgoed, Ewout Cassee hiervoor te mandateren.
- De kosten en opbrengsten voor het project worden verwerkt in de reeds geopende grondexploitatie Aziëweg complexnummer 042
- Geheimhouding: op grond van economische en of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken. De geheimhouding geldt tot datum notariële eigendomsoverdracht.

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

De griffier

De voorzitter