

Raadsstuk

Onderwerp: FUCA-projecten: Krediet sloop en sanering Ruychaverstraat en funderingsherstel Westergracht 47-59

Reg.nummer: 2012/304258

1. Inleiding

In de vergadering van 7 juni (2012/124005) besloot de raad de panden aan de Ruychaverstraat 20 tot en met 36 te verkopen aan HBB bouw. De verkoopvoorwaarden geven aan dat de gemeente voorziet in sloop en sanering van de verkochte panden. Daarvoor wordt thans krediet aangevraagd.

In juni 2008 besloot het college (BIS nr 2008/87535) om de Westergracht 47-59 niet langer voor sloop te bestemmen. Voor de herstelwerkzaamheden werd een krediet van €400.000,- verstrekt (RB BIS nummer 289232). Door de slechte staat van de panden en ondanks de verrichte bouwkundige onderzoeken, zijn tijdens de sloopwerkzaamheden onvoorziene zaken naar voren gekomen, zoals de aanwezigheid van asbest onder de vloeren van de woningen in de bodem, en andere verborgen gebreken in de constructie.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Een krediet van €181.000,- beschikbaar te stellen voor, ontruiming, onderzoeken, sloop en sanering van de panden Ruychaverstraat 20-36
- Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van €40.000,- voor onvoorziene werkzaamheden fundering en cascoherstel van de panden Westergracht 47-59
- De kosten ten laste te brengen van de grondexploitatie Fuca Leidsebuurt, complex 028
- De geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen

De nota wordt uitgereikt.

3. Beoogd resultaat

Met het besluit wordt uitvoering gegeven aan het eerdere besluit (2012/124005) uit om de panden Ruychaverstraat 20-36 te verkopen. Bovendien leidt het besluit tot afronding van het fundering en cascoherstel van de panden aan de Westergracht zodat ook deze panden verkocht kunnen worden.

4. Argumenten

Ruychaverstraat

Voortgang van het project wordt gegarandeerd

Door uitvoering van het verkoopbesluit voor de panden wordt de voortgang van het project gegarandeerd en kan de bouw starten.

Conform de verkoopovereenkomst dient de gemeente zorg te dragen voor ontruiming, sloop en sanering van de panden.

De panden aan de Ruychaverstraat werden al in 2008 verkocht waarbij het echter niet tot een transactie is gekomen. Bij de huidige verkoop neemt de gemeente de kosten voor ontruimingsloop en sanering voor haar rekening. Om inzage te geven in de (financiële) wijzigingen ten opzichte van de eerder verkoop, werd in de brief aan

de commissie Ontwikkeling (bijlage verkoopnota) een raming van deze kosten (€ 110.000,-) gegeven. Op basis van offertes werd dit bedrag verhoogd naar €133.000,- . Dit bedrag is voorzien in de grex.

De veronderstelde kosten voor het ontruimen en leeghalen van de panden zijn door het uitblijven van een juridisch procedure uiteindelijk op een bedrag van €20.000,- uitgekomen. Dit bedrag is meegenomen in de kredietaanvraag.

BTW kostenpost

In verband met de gefaseerde levering en het moment van uitvoering van de werkzaamheden zal er sprake zijn van gedeeltelijk niet verrekenbare BTW. Omdat de hoogte van deze post nog niet te voorzien is, is er voor gekozen om bij de kredietaanvraag rekening te houden met het maximale niet verrekenbare bedrag (€ 28.000,-). Doel is deze post zo laag mogelijk te houden.

De totale kredietaanvraag Ruychaverstraat komt daarmee op €181.000,- (€ 133.000,- + €20.000,- + €28.000,-)

Westergracht:

Belang voortgang project

Voor de verkoop van de panden is van belang dat de tijdens de werkzaamheden ontdekte gebreken zijn verholpen.

Geactualiseerde grondexploitatie

De mutaties zijn meegenomen in het MPG 2012. Het geprognosticeerde eindresultaat van de geactualiseerde grondexploitatie Fuca Leidsebuurt complex 028 (€1,09 mln tekort) is bovendien verbeterd met €0,26 mln euro ten opzichte van het resultaat (€1,35 mln tekort) MPG 2012 (Zie bijlage voor de berekeningen). Met deze nota verleent u hier krediet voor en stelt u de GREX vast conform MPG 2012.

Oorzaken:

Ten opzichte van het MPG 2012 is het financieel resultaat van de Westergracht inclusief de extra kosten, verbeterd met ca €1,6 ton door de keus de panden niet verder dan het niveau bouwbesluit op te knappen (reeds aangekondigd in het MPG 2012)

De verkoopopbrengst van de panden Ruychaverstraat is verwerkt waardoor het resultaat van de grondexploitatie met ca. €1 ton verbeterd.

Voor het tekort van de grondexploitatie werd reeds in 2007 een voorziening getroffen

5. Kanttekeningen

het risico bestaat dat de geprognosticeerde verkoop opbrengst niet geheel gerealiseerd wordt.

6. Uitvoering

Ruychaverstraat

De processen richting ontruiming, sloop en sanering zijn reeds gestart. Zo is al een sloopvergunning verleend.

Westergracht

De werkzaamheden voor het fundering en cascoherstel zijn bijna afgerond. Hierna zullen de panden dit jaar nog verkocht gaan worden.

7. Bijlagen

geactualiseerde grondexploitatie

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:

- Een krediet van €181.000,- beschikbaar te stellen voor, ontruiming, onderzoeken, sloop en sanering van de panden Ruychaverstraat 20-36
- Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van €40.000,- voor onvoorziene werkzaamheden fundering en cascoherstel van de panden Westergracht 47-59
- De kosten ten laste te brengen van de grondexploitatie Fuca Leidsebuurt, complex 028
- De geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bijlage A

Complexnr: 028 FUCA Ld Buurt-Roz Prieel - Transvibr

Plaatsdeel: Loopjaar GrEx 2012
 Planeconoom: B. Verhoeven
 Start exploitatie 01-01-2002
 Kosten stijging (%) 2,00%
 Code Onneword: Opbr. stijging (%)
 Programma OPH: 5,00%
 Versie: Geactualiseerd 31-12-2012
 Status: Lopende versie

	Raming 2012	Besteed 2012	Verschil	Prognose Eindresultaat MPG 2012	Prognose MPG 2012	Verschil	Toelichting Raming - Besteed	Toelichting Prognose oud - nieuw
INVESTERINGSUITGAVEN								
1	Vererving	6000		4.134.571	4.134.571			
2	Slopen, ontruimen, blinderen	6200	10.500	465.699	476.199	10.500		BTW kostenpost opgenomen
3	Milieu onderzoek	6310		2.776	2.776			BTW kostenpost opgenomen
4	Bodemsanering	6320	17.400	112.430	129.830	17.400		
5	Hoofdinfrastuctuur	6530		183.177	183.177			lagere kosten ontruiming i.v.m. uitblijven juridische procedure
6	Bouwwijpmaken	6400		1.143.559	1.122.185	-21.374		
7	Woonrijpmaken	6520						
8	VTU, Planontwikkeling	1001	146.566	1.143.559	1.122.185	-21.374		
9	Dotatie Onslagfonds	8500						
10	Dotatie I.S.V.	8500						
11	Dotatie Reserve Grondexploitatie	8500		1.834.081	1.898.481	64.400		Bidrage particularieren via grex dekking (regel 26)
12	Bidrage andere grondexploitatie(s)	8500	64.400	1.078.784	528.722	-550.062		oplevering staat panden Westergracht op meer basic niveau i.v.m. risico dekking (zie tekst MPG 2012). Onvoorziene kosten funderingsherstel toegevoegd.
13	Bidrage aan derden	6510						
14	Overige uitgaven	6540	921.665	371.603		-550.062		
Subtotaal 1 t/m 14		1.200.845	721.709	-479.136	8.955.077	8.475.941	-479.136	
OPBRENGSTEN								
21	Uitgifte woningbouw	8110	-2.614.000	-2.315.000	-6.027.165	-5.728.165	299.000	opleveringsniveau panden Westergracht lager waardoor lagere opbrengsten Bijstelling opbrengst Ruijchaverstraat
22	Uitgifte kantoren	8120						
23	Uitgifte bedrijventerreinen	8130						
24	Uitgifte voorzieningen	8140						
25	Bidrage I.S.V.	8300	-95.500	-95.500	-2.429.676	-2.429.676		dekking bijdrage particularieren via grex (regel 13)
26	Bidrage Gemeente	8800	-75.600	-140.000	-40.000	-140.000	-100.000	
27	Bidrage Provincie	8840						
28	Bidrage Rijk	8820			-447.623	-447.623		
29	Bidrage derden	8900			-18.702	-18.702		
30	Overige opbrengsten	8200			-8.963.166	-8.764.166	199.000	
Subtotaal 21 t/m 30		-2.785.100	-2.550.500	234.600	-8.963.166	-8.764.166	199.000	
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-1.584.255	-1.828.791	-244.536	-8.089	-288.225	-280.136	
EXPLOITATIE								
40	Rente vreemd vermogen	6600	137.669	137.669	928.696	928.696		
41	Tijdelijk beheer	6100			498.783	498.783		
Subtotaal 40 t/m 41		137.669	137.669	137.669	1.427.479	1.427.479		
Saldo uitgaven en opbrengsten		-1.446.586	-1.691.122	-244.536	1.419.390	1.139.254	-280.136	
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2012		1306789,59				1.085.003	1.085.003	