

Collegebesluit

Onderwerp: Gevolgen stagnatie bouwplannen Aziëweg

Reg. Nummer: 2015/102663

1. Inleiding

Het project Aziëweg maakt onderdeel uit van Schalkwijk 2000+. Het project omvat de realisatie van een parkstrook met daarin torens met woningen en torens met zorgenheden. Op basis van afspraken met Pré Wonen en Stichting Sint Jacob is in het verleden een bestemmingsplan vastgesteld voor de herontwikkeling van bouwgrond op de Aziëweg. Gewijzigde marktomstandigheden en wetgeving maken dat de planvorming voor deze kavels al een paar keer is aangepast.

De stand van zaken is thans als volgt:

- Sint Jacob heeft in 2013 een kavel afgenomen en heeft recent afgezien van ontwikkeling van de tweede kavel. Er wordt door de gemeente met een nieuwe potentiële koper gesproken over verkoop.
- Het bouwplan van Pré Wonen bestond in 2006 uit appartementen vrije sector huur en middeldure huur.
- In 2013 wijzigde het plan naar sociale huur en middeldure huur.
- In februari 2014 is overeenstemming bereikt met Pré Wonen over een programma van 54 sociale huurwoningen en 68 huurwoningen vrije sector. Eind 2014 heeft Pré aangegeven dit plan ook niet meer te kunnen realiseren. Begin 2015 is verzocht 68 appartementen sociale koop en 54 appartementen vrije sector huur te mogen bouwen.
- Pré Wonen wil hiertoe de komende maanden een marktverkenning uitvoeren en na voldoende belangstelling de verkoop na de zomer starten. Bij een verkooppercentage van 80% voor 1 november a.s. zal Pré Wonen de grond voor beide torens uiterlijk 31 december 2015 afnemen.

Over deze koerswijziging en financiële consequenties voor de grondexploitatie wordt het college om een besluit gevraagd.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. In te stemmen met het toevoegen van de stimuleringsbijdrage woningbouw ad € 1.148.235,- (BIS 2013 / 319129) aan de reserve grondexploitaties.
2. Kennis te nemen van de financiële effecten van de actualisatie van de grondexploitatie.
3. De financiële gevolgen worden verwerkt in de jaarrekening 2014, het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2015 – 2019 en de Programmabegroting 2016.
4. In te stemmen met het verstrekken van een nieuwe ‘optie’ (om niet) op de twee kavels grond aan Pré Wonen tot uiterlijk 1 juli 2015.
5. Dit besluit ter informatie te sturen aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De bouw van 68 sociale koopwoningen en 54 vrije sector huurwoningen op locatie 1. De bouw van circa 77 woningen op locatie 2 (naast de toren van St. Jacob) en de aanleg van het park.

4. Argumenten

- Het plan voorziet in de toevoeging van vrije sector huurwoningen, waardoor differentiatie in Schalkwijk ontstaat, zoals opgenomen in de woonvisie Haarlem.
- De markt in Schalkwijk biedt op deze locatie geen mogelijkheden appartementen voor meer dan € 215.000,- (grens sociale koopwoning) te verkopen. Op termijn zullen deze woningen in de het middeldure segment terecht komen, waardoor meer differentiatie en doorstroming ontstaan, dit sluit aan bij de woonvisie.
- De planontwikkeling is conform het vigerend bestemmingsplan.
- Het woningbouwprogramma blijft passend, er is geen sprake van een verslechtering van het programma, waardoor de ISV bijdrage voor het project beschikbaar kan blijven.
- De ISV bijdrage is bedoeld voor stimuleren van de woningbouw en niet aan regelgeving van andere overheden gebonden. De bijdrage wordt niet doorberekend bij verkoop aan derden, waardoor in combinatie met de voorgaande argumenten er geen sprake is van staatssteun risico.

Financieel

- De gewijzigde planvorming heeft financiële consequenties voor de grondexploitatie. De kans van slagen van verkoop van de grond in 2015 lijkt mogelijk, maar is niet zeker. Daarom zijn zekerheidshalve de prognoses voor de overdracht van de grond in de grondexploitatie naar 2021 verschoven.
- Door de ramingen bij te stellen qua tijdspad worden de risico's van deze grondexploitatie duidelijk in kaart gebracht (verhoging voorziening).
- De stimuleringsbijdrage woningbouw ad € 1.148.235,- (BIS 2013 / 319219) is bij de besluitvorming gebaseerd op een woningbouwprogramma-wijziging van middeldure huur naar sociale huurwoningen. Gelet op het feit dat de woningbouwproductie door een bijdrage vanuit de reserve Wonen nog steeds gestimuleerd wordt, is een overheveling van reserve Wonen naar de reserve grondexploitaties te rechtvaardigen.

5. Kanttekeningen

- De fasering van kosten en opbrengsten is in de grondexploitatie bijgewerkt. Het effect van deze actualisaties betekent vermindering van het resultaat van de grondexploitatie ad € 1,009 miljoen
- De ISV bijdrage die was geprognosticeerd als baten in de grondexploitatie, verdwijnt uit de prognose en wordt geboekt in de Reserve Grondexploitatie. Hierdoor verminderd het resultaat van de grondexploitatie met hetzelfde bedrag: € 1,148 miljoen.
- De totale verhoging van het tekort van deze grondexploitatie bedraagt hierdoor € 2,157 miljoen. Met dit bedrag wordt volgens de regels de voorziening toekomstige verliezen voor project Aziëweg opgehoogd. Dit heeft tot gevolg dat het resultaat van de exploitatie aanzienlijk afwijkt van het resultaat van de grondexploitatie per 30 september 2014, die is verwerkt in de bestuursrapportage 2014-3 Het resultaat bedroeg hier € 5,662 miljoen tekort. Het resultaat van de bijgestelde grondexploitatie bedraagt € 7,819 miljoen (contante waarde per 1 januari 2015).
- De voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties wordt verhoogd ten laste van de Reserve Grondexploitaties. Deze reserve heeft bij de jaarekening (31 december 2014) een stand van € 0,7 miljoen. Na het besluit tot de uitkering van de stimuleringsbijdrage zal het saldo uitkomen op € 1,8 miljoen. Dit is voldoende om de resterende risico's uit de grondexploitaties conform de paragraaf weerstandsvermogen en risicomanagement op te vangen.
- Het project heeft thans een boekwaarde van circa € 9 miljoen in verband met een forse verwerving uit het verleden en achterblijvende grondverkoop. De rentelasten bedragen jaarlijks circa € 4,5 ton. Deze is voorzien in de grondexploitatieprognoses en leiden onder meer tot het genoemde eindresultaat (een tekort). Voor dit tekort is een voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties getroffen.
- De uitvoering van het vermelde woningbouwprogramma door de woningcorporatie is de kans aanwezig dat dit niet voldoet aan de nieuwe (Herziening op de) Woningwet. Waarschijnlijk gaat deze nieuwe wet per 1 juli 2015 in werking (met een overgangsperiode). Corporaties kunnen op locaties die buiten de herstructurering van hun bezit valt, in principe niet meer in de marktsector, waaronder (middel)dure huur en koop woningen ontwikkelen. Wanneer door een markttoets is aangetoond dat er geen andere partijen geïnteresseerd zijn om op de locatie te ontwikkelen, kunnen corporaties wel in de niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) ontwikkelen.
- In 2015 zal een marktconsultatie plaatsvinden om alternatieve kopers voor de locatie te vinden.

6. Uitvoering

Na instemming door het college zal de nieuwe optie op de grond voor Pré Wonen schriftelijk worden bevestigd aan Pré Wonen. De jaarrekening, het MPG 2015-2019 en de voorziening worden aangepast aan de wijzigingen op basis van dit collegebesluit.

7. Bijlagen

N.v.t.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester