

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. W.J.S. van Dijk
Telefoon 5113693
E-mail: w.v.dijk@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. so/pm/2006/821
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 14 november

Onderwerp

Kredietaanvraag uitvoering nieuwbouw funderingsaanpak

Bestuurlijke context

In het kader van de funderingsaanpak Haarlem werd een drietal sloop en nieuwbouw projecten (Leidsestraat, Klarenbeekstraat en hoek Klarenbeek/Voorzorgstraat) voorbereid in Particulier Opdrachtgeverschap. Dit op basis van de projectopdracht so/pm/2003/513, die werd vastgesteld in mei 2003. Herstel van deze panden werd op grond van financiële afwegingen niet zinvol geacht.

Voor het project werden particuliere deelnemers gezocht, zittende eigenaren in de te slopen blokken werden uitgenodigd deel te nemen, of hun panden aan de gemeente te verkopen. De gemeente fungeert in het project als risico dragend achtervang en heeft een deel van de voorbereidingskosten voor de deelnemers voorgesloten.

Op dit moment is de planvoorbereiding doorlopen en is het werk gegund middels een aanbesteding. Hiermee is een beeld ontstaan van de bouwkosten per woning. De kavels in gemeentelijk eigendom gaan na gunning in de verkoop via een makelaar. Het betreft 13 kavels. Perspectief op verkoop wordt door de afdeling Vastgoed van de gemeente als zeer gunstig gezien. Bij verkoop worden alle lasten, kosten, rente en verplichtingen van de gemeente aan de te bouwen woningen verkocht en afgestoten en gaat het opdrachtgeverschap over naar de kopers.

Het werk zal naar schatting in februari 2007 worden gestart. Gezien het risico dat (een deel van) deze onverkochte woningen op dat moment nog niet zijn afgestoten, wordt de gemeenteraad gevraagd een krediet ter grootte van de totale begrootte bouwsom van de panden in gemeentelijk eigendom (naar schatting € 1.950.000,- inclusief BTW) beschikbaar te stellen voor het voorschieten van deze kosten. Het gevraagde bedrag fungeert hiermee als tijdelijk krediet voor het meest negatieve scenario (13 woningen tot op moment van oplevering in gemeentelijk eigendom) en komt ten laste van de exploitatie verspreid bezit. Na verkoop van de woningen valt het bedrag terug.

Risico.

Wanneer onverhoopt de verkoop van de kavels een tegenvallend resultaat mocht laten zien, heeft dit consequenties voor de door de gemeente binnen het project gestelde grondprijzen. Dit risico kan worden begroot op maximaal €10.000,- per woning (€ 130.000,- totaal), en komt ten laste van de grondexploitatie Fuca. Deze grondexploitatie laat per 12-2005 een tekort zien van € 1.970.000,-. Dekking hiervoor is reeds voorzien in de voorziening "Toekomstige verliezen grondexploitaties".

Raadspaaragraaf: Op grond van budgetrecht wordt dit stuk ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

B&W-besluit:

1. Het college verzoekt de raad een voorschot van € 1.950.000,- beschikbaar te stellen voor de bouwkosten van 13 woningen binnen het fucaproject Leidsestraat, Klarenbeekstraat en Klarenbeek-Voorzorgstraat,
2. Dit krediet te verantwoorden binnen de exploitatie verspreid bezit (hoofdstuk 3), te dekken uit de verkoop van bedoelde woningen,
3. Burgemeester en Wethouders te machtigen al datgene te doen wat voor uitvoering van dit besluit noodzakelijk is,
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit,
5. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Onderwerp: Kredietaanvraag voorschot uitvoering nieuwbouw funderingsaanpak

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling (in te vullen door auteur)
Registratienummer (in te vullen door auteur)

Inhoud van het voorstel

Bestuurlijke context

In het kader van de funderingsaanpak Haarlem werd een drietal sloop en nieuwbouw projecten (Leidsestraat, Klarenbeekstraat en hoek Klarenbeek/Voorzorgstraat) voorbereid in Particulier Opdrachtgeverschap. Dit op basis van de projectopdracht so/pm/2003/513, die werd vastgesteld in mei 2003. Herstel van deze panden werd op grond van financiële afwegingen niet zinvol geacht.

Voor het project werden particuliere deelnemers gezocht, zittende eigenaren in de te slopen blokken werden uitgenodigd deel te nemen, of hun panden aan de gemeente te verkopen. De gemeente fungeert in het project als risico dragend achtervang en heeft een deel van de voorbereidingskosten voor de deelnemers voorgeschoten.

Op dit moment is de planvoorbereiding doorlopen en is het werk gegund middels een aanbesteding. Hiermee is een beeld ontstaan van de bouwkosten per woning. De kavels in gemeentelijk eigendom gaan na gunning in de verkoop via een makelaar. Het betreft 13 kavels. Perspectief op verkoop wordt door de afdeling Vastgoed van de gemeente als zeer gunstig gezien. Bij verkoop worden alle lasten, kosten, rente en verplichtingen van de gemeente aan de te bouwen woningen verkocht en afgestoten en gaat het opdrachtgeverschap over naar de kopers.

Het werk zal naar schatting in februari 2007 worden gestart. Gezien het risico dat (een deel van) deze onverkochte woningen op dat moment nog niet zijn afgestoten, wordt de gemeenteraad gevraagd een krediet ter grootte van de totale begrootte bouwsom van de panden in gemeentelijk eigendom (naar schatting € 1.950.000,- inclusief BTW) beschikbaar te stellen voor het voorschieten van deze kosten.

Het gevraagde bedrag fungeert hiermee als tijdelijk krediet voor het meest negatieve scenario (13 woningen tot op moment van oplevering in gemeentelijk eigendom) en komt ten laste van de exploitatie verspreid bezit. Na verkoop valt het bedrag terug aan deze grondexploitatie.

Aanleiding + fase van besluitvorming

- Besluit mbt krediet wordt door de raad genomen op basis van budgetrecht
- Overigens is dit een uitvoeringsbesluit op eerder ingezet beleid

Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

- Beoogd resultaat: toekenning krediet voor voorschot bouwkosten
- Voor- en nadelen en eventuele risico's: zie onder 4
- Wijze van aanpak bij kaderstellende stukken: vermelden van de oplossingsrichting; keuzes / varianten voorleggen; variant die voorkeur van het college heeft met redenen omkleed vermelden

Financiële paragraaf

- Besluit valt onder de grondexploitatie Funderingsaanpak
- Wanneer onverhoopt de verkoop van de kavels een tegenvallend resultaat mocht laten zien, heeft dit consequenties voor de door de gemeente binnen het project gestelde grondprijzen. Dit risico kan worden begroot op maximaal €10.000,- per woning (€ 130.000,- totaal), en komt ten

laste van de grondexploitatie Fuca. Deze grondexploitatie laat per 12-2005 een tekort zien van € 1.970.000,-. Dekking hiervoor is reeds voorzien in de voorziening “Toekomstige verliezen grondexploitaties”.

Participatie / communicatie

- nvt

Planning

- Acties en tijd (t.b.v termijnagenda van de commissie/raad)

Wij stellen de raad voor:

1. Een bedrag van € 1.950.000,- beschikbaar te stellen voor de bouwkosten van 13 woningen binnen dit project. Het besluit wordt gedekt uit de exploitatie verspreid bezit. Bij verkoop van de kavels in het project vloeit dit bedrag terug naar de exploitatie.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Een bedrag van € 1.950.000,- beschikbaar te stellen voor de bouwkosten van 13 woningen binnen dit project. Het besluit wordt gedekt uit de exploitatie verspreid bezit. Bij verkoop van de kavels in het project vloeit dit bedrag terug naar de exploitatie.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter