

Oplegvel Raadsstuk

Onderwerp aanvullende kredietaanvraag haalbaarheidsstudie
DSK II + kredietaanvraag SPvE inclusief de financiële
haalbaarheidsstudie DSK III

Portefeuille M. Divendal
Auteur Otto v.d. Berg
Telefoon 5113910 E-mail: oberg@haarlem.nl
Reg.nr. WZ/GM/2009/46409
Bijlage A
B & W-vergadering van 5 mei 2009

DOEL: Besluiten

Het raadsstuk betreft een kredietaanvraag. Het verlenen van een krediet is de bevoegdheid van de raad.

B&W

1. Het college stelt de raad voor ter afronding van haalbaarheidsstudie DSK deelplan II een aanvullend krediet van € 57.000,- ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie DSK deelplan II;
2. Het college stelt de raad voor ter realisatie van een SPvE en een financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III een krediet van €60.000,- ter beschikking te stellen;
3. Het college stelt de raad voor ter dekking van het bedrag opgenomen onder besluitpunt 2 de grondexploitatie DSK deelplan III te openen;
4. De intern en extern betrokkenen worden definitief na besluitvorming op de hoogte gesteld;
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie	Raadsstuk in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja	Raadsstuknr
☐ Gewijzigd	☐ Nee	
☐ Aangehouden		Datum vergadering
☐ Afgevoerd		

RAADSSTUK

Onderwerp: aanvullende kredietaanvraag haalbaarheidsstudie DSK II + kredietaanvraag SPvE DSK III

Inleiding

Het DSK-project in Haarlem Oost is gericht op verbetering van het accommodaties voor voetbalvereniging DSK (Door Samenspel Kampioen) in combinatie met de realisatie van woningbouw (zie ook raadsstuk “Wonen rond DSK”, 21-12-2006 en B&W nota “Startnotitie Woningbouw rond DSK”, 21-11-2000). Het project is opgedeeld in drie delen.

- DSK deelplan I voorziet in de verbetering van het voetbalveld en accommodaties, plus - tussen voetbalveld en Prins Bernhardlaan - de realisatie van 142 woningen en 395 m² kantoorruimte. Op dit moment is de realisatie in volle gang.
- DSK deelplan II voorziet in de verplaatsing van basisschool Martin Luther King (MLK) aan de Anna Kaulbachstraat (ten westen van het DSK-veld) en verplaatsing van de speciale school voor basisonderwijs Hildebrandt (aan de Laan van Parijs in Schalkwijk). Beide schoolgebouwen zijn aan vervanging toe en worden verplaatst naar het Van Zeggelenplein (aan de noordzijde van het DSK-veld).
In combinatie met nieuwbouw van de schoolgebouwen (waarin een peuterspeelzaal is opgenomen) en een gymzaal, worden ca. 30 semi-dure koopwoningen gerealiseerd.
- DSK deelplan III voorziet in sloop van de huidige MLK-school, de nieuwbouw van ca. 22 eengezinswoningen en een definitieve invulling van de speeltuin. De speeltuin is thans van deelplan 1 naar een tijdelijke locatie bij de MLK-school verhuisd.

DSK deelplan II bevindt zich in de definitiefase. Op dit moment loopt een studie naar de haalbaarheid (stedenbouwkundige inpassing en financiële dekking). Het wordt afgerond met een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE), inclusief een financiële paragraaf.

Daarnaast staat de definitiefase van DSK deelplan III, op het punt van starten. Het opstarten van het ‘SPvE inclusief de financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III’ op dit moment heeft als voordeel dat de aanbestedingsprocedure van grondverkoop voor nieuwbouwwoningen van deelplan II en III als 1 geheel plaatsvindt. Dit geeft een financieel voordeel voor de gemeente. Daarbij komt dat participatie en bestuurlijke procedure voor de Haalbaarheidsstudie-DSK deelplan II en DSK deelplan III samen vallen. Hierdoor krijgt de buurt een totaler beeld van de bedoeling van project DSK in z’n geheel en treedt een besparing op op de voorbereidingskosten.

Voorstel aan de raad

1. Ter afronding van Haalbaarheidsstudie DSK deelplan II + het opstellen van een overeenkomst tussen gemeente, schoolbestuur en ontwikkelaar, een aanvullend krediet van € 57.000,- ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie DSK deelplan II;

2. Ter realisatie van een SPvE inclusief financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III een krediet van € 60.000,- ter beschikking te stellen;
3. Ter dekking van het bedrag opgenomen onder besluitpunt 2 de grondexploitatie DSK deelplan III te openen.

Beoogd resultaat

Met de gevraagde kredieten staan de volgende resultaten voor ogen:

- Te komen tot een raadsbesluit ter afsluiting van de definitiefase (haalbaarheidsstudie) van het project DSK deelplan II.
- Te komen tot een raadsbesluit ter afsluiting van de definitiefase (SpvE inclusief financiële haalbaarheidsstudie) van DSK deelplan III.

Argumenten

Met het raadsbesluit “Wonen rond DSK” (21-12-2006; RB 237/2006) is destijds besloten ter verdere ontwikkeling van DSK II een voorbereidingskrediet van €54.000,- ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie “Wonen rond DSK; deelplan II”. Dit bedrag blijkt te laag te zijn ingeschat voor het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie die nu loopt. Om deze reden ligt een aanvullend kredietaanvraag voor.

In considerans van de realisatieovereenkomst voor DSK deelplan I tussen gemeente en de partij die dit project ontwikkelt, Ymere, is opgenomen *"dat partijen zich ervoor uitspreken de mogelijkheden te onderzoeken om ook fasen 2 en 3 met elkaar te ontwikkelen"*.

Conform deze uitspraak vindt op dit moment een onderzoek naar de mogelijkheden plaats. Het onderzoek lijkt er op te duiden dat deelplannen II en III geen onderdeel vormen van het Convenant Wonen. De grondverkoop voor realisatie van nieuwbouwwoningen zal in dat geval volgens (Europese) aanbestedingsrichtlijnen gebeuren. Het onderzoek wordt nog juridisch uitgewerkt.

Het opstarten van het ‘SPvE inclusief de financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III’ op dit moment heeft als voordeel dat de aanbestedingsprocedure van grondverkoop voor nieuwbouwwoningen van deelplan I en II als 1 geheel plaatsvindt. Dit geeft een financieel voordeel voor de gemeente. Dit financieel voordeel komt ten goede aan de realisatie van de nieuwe scholen.

Aanbesteding zal overigens pas starten na afloop van het raadsbesluit ten aanzien van de haalbaarheidsstudie DSK deelplan II en SPvE inclusief financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III.

Financiële paragraaf

De kosten voor de aanvullende kredietaanvraag ‘Haalbaarheidsstudie DSK deelplan II’ à €57.000,- zijn opgenomen in de grondexploitatie en worden gedekt uit de opbrengst van de woningen deelplan II.

De kosten voor realisatie van SPvE inclusief financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III à €60.000,- zijn opgenomen in de grondexploitatie en worden gedekt uit de opbrengst van deelplan III.

Het geraamde eindresultaat van de grondexploitatie voor deelplan II (MeerjarenProgramma Grondexploitatie (MPG) 2008; nog vast te stellen) laat een positief saldo zien van €25.000,-.

Het geraamde eindresultaat van de grondexploitatie voor deelplan III (MPG 2008; nog vast te stellen) laat een positief saldo zien van € 210.000,-.

De geconsolideerde exploitatie van deelplan I, II en III tezamen (MPG 2008; nog vast te stellen) toont een geraamd eindresultaat van € 1.100.000,- .

Kantttekeningen

Indien het bouwen van de scholen in DSK deelplan II niet haalbaar is, bijvoorbeeld omdat er geen financiële dekking is te vinden (op dit moment is er nog sprake van een te kort ca. €1,2 miljoen), dan wordt deelplan III niet uitgevoerd. Met andere woorden, sloop school en bouw vrije sectorwoningen en nieuwe speeltuin in DSK deelplan III vinden niet plaats.

In dat geval kunnen in DSK deelplan II woningen, een speeltuin en een peuterspeelzaal gerealiseerd worden. Deze woningbouw op het Van Zeggelenplein zal voldoende mogelijkheden bieden om dit alternatieve plan met een financieel positief resultaat door te laten gaan.

Uitvoering

- ambtelijke afronding van het Haalbaarheidsonderzoek DSK deelplan II in mei/juni 2009, als onderdeel van de definitie fase,
- ambtelijke afronding van het SPvE inclusief financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III in mei/juni 2009, als onderdeel van de definitiefase,
- infoavond, als start van de inspraakperiode, zal na de zomervakantie plaatsvinden,
- in augustus en september nemen respectievelijk het college en de raad een besluit.

Bijlagen

In bijlage A is een kostenweergave van de realisatie van:

1. Haalbaarheidsstudie DSK deelplan II en
2. SPvE inclusief financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III terug te vinden.

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Ter afronding van Haalbaarheidsstudie DSK deelplan II + het opstellen van een overeenkomst tussen opdrachtgever en ontwikkelaar, een aanvullend krediet van € 57.000,- ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie DSK deelplan II;
2. Ter realisatie van een SPvE inclusief financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III een krediet van € 60.000,- ter beschikking te stellen;
3. Ter dekking van het bedrag opgenomen onder besluitpunt 2 de grondexploitatie DSK deelplan III te openen.

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

De griffier

De voorzitter

Bijlage A: Kostenweergave Haalbaarheidsstudie DSKII en SPvE DSK III

Haalbaarheidsstudie DSK II (Massastudie, financiële haalbaarheid, SPvE):

Verrichtte activiteiten:

- Massastudie:	10.000	
- diverse studies (groentoets, eco-quickscan):	5.000	
- financiële haalbaarheid tot nu toe:	5.000	
- projectgroep overleg:	12.000	
- overleg met externen:	3.000	
- projectmanagement:	25.000	
subtotaal		€ 60.000

Nog te verrichten activiteiten:

- programma van Eisen Openbare Ruimte:	3.000	
- globaal Ontwerp Openbare Ruimte:	2.000	
- afronding SPvE:	4.000	
- financiële haalbaarheid afrondend:	2.000	
- juridische ondersteuning aanbestedingsprocedure:	2.500	
- resterende projectgroepoverleggen + ambtelijke ondersteuning:	10.000	
- resterende projectmanagement:	15.000	
- overleg met externen:	2.000	
- nieuwsbrief:	2.500	
- infoavond:	2.500	
- onvoorzien:	5.000	
subtotaal		€ 50.500

totaal haalbaarheidsstudie/opstellen overeenkomst **€110.500**

DSK deelplan I

Krediet reeds verstrekt RB 237/06 € -54.000

Aanvullend krediet € 56.500

Aanvullend krediet DSK deelplan II € 57.000

Stedenbouwkundig Programma van Eisen inclusief financiële haalbaarheidsstudie DSK deelplan III:

- massastudie:	8.000	
- globaal ontwerp Openbare Ruimte:	2.000	
- programma van eisen Openbare Ruimte:	4.000	
- diverse studies (groentoets, eco-quickscan):	3.000	
- overleg externen	4.000	
- planeconoom:	5.000	
- juridische ondersteuning aanbestedingsprocedure:	2.500	
- projectmanagement:	20.000	
- nieuwsbrief:	2.500	
- infoavond:	2.500	
- onvoorzien:	5.000	
totaal SPvE DSK deelplan III		€ 58.500

Krediet DSK SPvE deelplan III € 60.000