

Onderwerp: Grondverkoop locatie 1 Aziëweg
BBV nr: 2015/413435

1. Inleiding

De gemeente is sinds 2005 met Pré Wonen in gesprek over de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Aziëweg. Pré Wonen heeft een bijzonder bouwplan met ronde torens ontwikkeld, de zogenaamde 'Parels in het groen', onlangs voor de verkoop omgedoopt tot Twister. Het plan biedt ruimte voor totaal 5 appartementencomplexen, twee woontorens op "locatie 1" en drie torens voor wonen en zorg op "locatie 2". Eén toren op locatie 2 is recent gebouwd door Stichting Sint Jacob (locatie Meerhoeve). Deze nota gaat over de verkoop van de twee kavels op locatie 1 aan de zijde van de Briandlaan. Pré Wonen ziet nu kans dankzij hun samenwerking met aannemer/ontwikkelaar HSB Volendam om deze twee torens te realiseren. Het betreft 1 toren met 54 middeldure huur appartementen en 1 toren met 68 sociale koop appartementen.

2. Voorstel aan de raad

1. Het college verzoekt de raad haar zienswijze te geven op de voorgenomen verkoop aan Pré Wonen van vier percelen (2 voor de woningen en 2 voor bijbehorende parkeerplaatsen) grond, gelegen tussen Briandlaan 1 en Spijkerboorpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 282 en 1706 (beide gedeeltelijk), samen groot circa 1.924 m² plus de bijbehorende grond ten behoeve van parkeergelegenheid, voor een koopsom overeenkomstig bijlage 1 exclusief btw en overige kosten koper.
2. Het college stelt de raad voor de voorlopig opgelegde geheimhouding omtrent de bijlagen 1 en 2, opgelegd op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur, te bekrachtigen.

3. Beoogd resultaat

Toevoeging van 54 middeldure huurwoningen en 68 sociale koopwoningen in hoogstaande architectuur aan woningbestand in Haarlem. Dit draagt bij aan de wens voor woningdifferentiatie in Schalkwijk.

4. Argumenten

Optie is omgezet in overeenkomst

De planontwikkeling heeft veel vertraging opgelopen als gevolg van o.a. de kredietcrisis, gewijzigde wetgeving en de gevolgen daarvan op de ontwikkelportefeuille van Pré Wonen. Nadat Pré Wonen eind 2014 aangaf de plannen voor de woontorens niet meer te kunnen realiseren heeft zij begin 2015 de gemeente

verzocht toch nog een poging te willen doen. Pré Wonen heeft in maart 2015 een optie gekregen om te onderzoeken of twee torens aan de Briandlaanzijde toch haalbaar waren (2015/102663). Deze optie heeft geleid tot een bieding.

Hoge kwaliteit woningbouw

Door de grond te verkopen aan Pré kan het plan 'Parels in het groen van architect VMX gerealiseerd worden. De vormgeving van de ronde torens maakt het mogelijk om de buitenruimte als een parkstrook in te richten die doorloopt tot aan de gevels.

Realisatie parkstrook

Rondom de 5 torens legt de gemeente het openbaar gebied aan in de vorm van een parkstrook. Vanwege de onzekerheid over de planontwikkeling is het Voorlopig Ontwerp van de buitenruimte (VO) in 2014 stilgelegd. Half verdiept parkeren is in het verleden gewijzigd in parkeren op eigen grond, omdat ondergronds parkeren op deze locatie financieel niet haalbaar is. Pré Wonen heeft zelf eigen grond aan de overzijde van de Spijkerboorweg welke zij nu inzetten voor dit project. Voor de inrichting van het openbaar gebied is een Voorlopig Ontwerp opgesteld (parkstrook). Het VO is in 2013 vrijgegeven voor inspraak (2013-149936). Na de ter inzage legging is het VO stil gelegd omdat de uitvoering van het woningbouwprogramma (en daarmee de parkinrichting) niet langer financieel haalbaar leek. Met de verkoop van de kavels is het mogelijk om het VO aan te passen aan de reeds ontvangen inspraak reacties. Het besluitvormingstraject van VO - DO zal opnieuw opgestart worden. Na realisatie van de woningen kan de buitenruimte dan als parkstrook worden ingericht.

Omgevingsvergunning eerste fase is reeds verstrekt

De omgevingsvergunning voor het bouwen van de torens is reeds verleend. Na totstandkoming van de koopovereenkomst betekent dit dat de realisatie snel kan plaatsvinden. De tweede fase van de vergunning is opgestart en betreft onder andere de planologische procedure voor de realisatie van de parkeerplaatsen. De parkeeroplossing past in het ontwerp bestemmingsplan Meerwijk. De procedure voor het nieuwe bestemmingsplan is echter langer dan de procedure voor de omgevingsvergunning 2^e fase. Om deze reden wordt de parkeeroplossing in de 2^e fase vergunning, vooruitlopend op het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Differentiatie in prijs categorie woningbouw sluit aan bij de woonvisie

In Meerwijk en de Boerhaave wijk, waar deze woningbouwlocatie tussen ligt, is een eenzijdig aanbod van sociale huurwoningen. De middeldure huurwoningen zijn een goede toevoeging passend bij de woonvisie. De koopwoningen zijn in de huidige markt in waarde gedaald onder de sociale koopwoninggrens van €215.000,-. Deze zijn als kwalitatief hoogwaardige koopwoning een goede toevoeging aan het woningaanbod in deze wijk..

Financieel verbetering grondexploitatie (zie bijlage / geheim)

Pré Wonen heeft dit bouwplan in het verleden ontwikkeld als dure koop en huurwoningen. Het plan moest worden afgewaardeerd als gevolg van de kredietcrisis; het plan bleek niet verkoopbaar. Er heeft in 2012 een heronderhandeling over de grondprijzen plaatsgevonden. Als gevolg van gewijzigde wetgeving werd het plan vervolgens opnieuw vertraagd. De grond is in 2015 getaxeerd om te bepalen of de gehanteerde grondprijs nog passend is. De taxatie (zie toelichting bijlage 1) geeft aan dat dit het geval is.

De grondexploitatie is vanwege de onzekerheid afgelopen jaar aangepast naar verkoopdatum 2021. Nu de verkoop eerder plaats vindt verbetert het resultaat van de grondexploitatie weer. (zie bijlage 1).

Oplegging geheimhouding op grond van artikel 25 Gemeentewet

In verband met toekomstige verkopen op de locatie en daarmee de financiële belangen (onderhandelingspositie) van de gemeente is op de bijlagen op grond van artikel 25 Gemeentewet voorlopig geheimhouding opgelegd. De raad dient deze voorlopige geheimhouding te bekrachtigen. De bijlagen worden na besluitvorming niet openbaar gemaakt. Nadat alle verkopen op de locatie hebben plaatsgevonden en de financiële belangen van de gemeente gewaarborgd zijn, kan de raad de geheimhouding opheffen.

5. Risico's en kanttekeningen

De woningcategorieën koop en middeldure huur zijn niet langer de kerntaak van de corporatie

Aedes en het kabinet maakten afspraken over het werkdomein van woningcorporaties. Een corporatie verhuurt sociale huurwoningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB). De huidige ontwikkeling aan de Aziëweg locatie 1 valt omdat er reeds een omgevingsvergunning eerste fase was verleend aan Pré Wonen onder de overgangsregeling. Toch dreigde de nieuwe regels voor financiering van de niet DAEB activiteit het project voor Pré Wonen onhaalbaar te maken. Pré Wonen heeft met zijn aannemer HSB Volendam afspraken kunnen maken waarbij Pré passend bij de nieuwe Woningwet de ontwikkeling van de middeldure huur- en koopwoningen doorlegt naar HSB Volendam.

Buitenruimte ontwerp aangepast

Het oorspronkelijke ontwerp buitenruimte dat als VO ter inzage heeft gelegen zal op onderdelen aangepast moeten worden voordat deze opnieuw als VO ter inzage kan worden gelegd. Dit is een vertraging voor het vaststellen van het definitief ontwerp van de parkstrook.

6. Uitvoering

Na positieve besluitvorming wordt de koopovereenkomst (die al ondertekend is door Pré Wonen onder voorbehoud van de Raad van Commissarissen 9 november 2015 van Pré Wonen) ook door de gemeente getekend. De verkoop van de koopwoningen kan vanaf dat

moment feitelijk van start gaan. De omgevingsvergunning tweede fase is weer opgestart en na verlening kan de startdatum van de bouw worden bepaald.

Het parkontwerp wordt op onderdelen aangepast en wordt opnieuw als Voorontwerp ter inzage gelegd.

Voor de twee resterende locaties op de locaties Aziëweg wordt zo spoedig mogelijk een verkoopstrategie bepaald.

7. Bijlagen (geheim ex artikel 25 Gemeente Wet)

Geheime bijlage 1: Geheime bijlage bij nota verkoop grond Aziëweg aan Pré Wonen

Geheime bijlage 2: Koopovereenkomst Aziëweg locatie 1 d.d. 29 september 2015.

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:

1. De raad geeft haar zienswijze te geven op het voorgenomen collegebesluit tot verkoop aan Pré Wonen van vier percelen (2 voor de woningen en 2 voor bijbehorende parkeerplaatsen) grond, gelegen tussen Briandlaan 1 en Spijkerboorpad 4 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie X, nummer 282 en 1706 (beide gedeeltelijk), samen groot circa 1.924 m² plus de bijbehorende grond ten behoeve van parkeergelegenheid, voor een koopsom overeenkomstig bijlage 1 exclusief btw en overige kosten koper
2. de voorlopig opgelegde geheimhouding omtrent de bijlagen 1 en 2, opgelegd op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur, te bekrachtigen.

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

De griffier

De voorzitter