

Raadsstuk

Onderwerp: Aziëweg locatie 2, ontwikkeling zorg- en aanleunwoningen

Reg.nummer: 2012/168378

1. Inleiding

Het project Aziëweg is een samenwerking tussen woningcorporatie PréWonen, zorginstelling Sint Jacob en de gemeente Haarlem. Het project maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Programma Schalkwijk 2000+ onder complex 042.

Het plangebied van dit project is oorspronkelijk verdeeld in 2 locaties:

Locatie 1: 3 torens met circa 118 koop/huur appartementen in het middeldure tot duurdere segment.

Locatie 2: 3 torens, met in 2 daarvan een zorgvoorziening, bestaande uit circa 150 zorgeenheden in verschillende zorgcategorieën. In de derde toren op locatie 2 is ruimte voor circa 50 woonappartementen in het middeldure huursegment.

De herinrichting van de openbare ruimte rond de locaties en de ruimte rond de parkeervoorzieningen, maken als parkstrook onderdeel uit van het project. De hoge kwaliteit van de torens en het ontwerp buitenruimte, parels in het groen genoemd zouden een positieve uitstraling hebben op de omgeving.

Dit Raadsstuk betreft de 2 torens op locatie 2 ten behoeve van de zorgvoorzieningen.

Beknopte chronologie van het project

In 2002 is in Raadsbesluit 180/2002 besloten om Briandlaan 1 aan te kopen van het Nova College om dit perceel onderdeel te laten zijn van het totale plangebied Aziëweg.

In 2005 is het project Aziëweg door middel van Raadsbesluit 255/2005 een afzonderlijk complex binnen de grondexploitatie van het Programma Schalkwijk 2000+ geworden. En is besloten om te starten met de projectopdracht voor locaties 1 en 2.

In 2007 is de school verhuisd, waardoor het oude schoolgebouw aan de Briandlaan 1 leeg kwam. Na een afweging tussen noodzakelijke investeringen en opbrengsten is, met het oog op de voorgenomen ontwikkeling, het pand gesloopt conform Raadsbesluit 059/2007.

De Gemeente Haarlem is een samenwerking aangegaan met woningcorporatie PréWonen om bovengenoemd programma te realiseren. Deze corporatie is vervolgens op haar beurt een samenwerking aangegaan met de zorginstelling Sint Jacob ter invulling van het zorgprogramma.

In de oorspronkelijke planning zouden de gronden in 2007 aan de ontwikkelende partijen worden verkocht. Over de concept overeenkomsten is echter tussen de partijen geen overeenstemming bereikt. Het plangebied op locatie 1 en 2 wordt in afwachting van de uitkomst van de verkooponderhandelingen gebruikt als tijdelijk openbaar groen.

Status van het project anno 2012

In 2008 is met zicht op een definitief akkoord op korte termijn in het nieuwe bestemmingsplan Schalkwijk het plan Aziëweg al meegenomen. In juli 2008 bleek

het ontwerp voor de ontwikkelaars te duur. Gezocht is naar bezuinigingsmogelijkheden in het ontwerp zonder de hoge kwaliteit van het ontwerp geweld aan te doen. Ook het ontwerp van de buitenruimte is kwalitatief ter discussie gesteld. Dit ontwerp kon hierdoor nog niet definitief worden afgerond. De kredietcrisis heeft de haalbaarheid van het project sinds 2008 nog meer onder druk gezet. Met het Raadsbesluit 2009/84115 bent u hierover geïnformeerd.

In 2011 is door de ontwikkelaars aangegeven dat ten gevolge van hun interne financiële situatie en de huidige marktomstandigheden, de plannen zoals deze in 2006/2007 zijn geformuleerd niet meer realiseerbaar zijn. Medio 2011 is door partijen (PréWonen / Stichting St Jacob en de gemeente Haarlem) samengewerkt aan een gewijzigde invulling van de locatie om het project haalbaar te maken voor alle partijen met maximaal behoud van kwaliteit. Kern van de wijziging is knippen van de "gemengde" ontwikkeling van de corporatie en de zorginstelling tot separate projecten en daarbij een eenvoudiger parkeeroplossing.

Met de zorginstelling Sint Jacob is nu op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over het aangepaste ontwerp en bijbehorende grondprijs voor de zorgfunctie in de 2 torens op locatie 2.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- in te stemmen met de verkoopbedragen voor beide percelen op locatie 2, respectievelijk XXXX en XXXX en dit ten gunste te laten komen van complex 042(Aziëweg);
- een krediet te vestrekken à € 50.000,-- ten laste van complex 042 om de overeenstemming op hoofdlijnen met Stichting Sint Jacob verder uit te werken en de verkoopovereenkomsten op te stellen;
- de geactualiseerde grondexploitatie (conform bijlage A) vast te stellen;
- geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken. De geheimhouding geldt tot datum notariële eigendomsoverdracht.

3. Beoogd resultaat

Door in te stemmen met dit voorstel wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke ambitie om op deze locatie zorgvoorzieningen te realiseren zoals ook in de projectopdracht omschreven staat.

Toren 1 bevat 96 groepswoningen met gemeenschappelijke voorzieningen per laag en op de begane grond 967m² aan overige ruimte voor zorg, verblijf en kantoren. De doelgroep betreft de zorgcategorieën VV1-5, AWBZ.

Toren 2 bevat 54 aanleunwoningen.

4. Argumenten

Grondprijs is marktconform.

In overleg met Stichting Sint Jacob is een marktconforme grondprijs bepaald voor de kavels onder de 2 verschillende torens.

Met de voorgestelde grondprijs van XXXX voor toren 1 en XXXX voor toren 2 is er door Sint Jacob, binnen marktconforme normen, een rendabele vastgoedexploitatie te voeren.

Instelling komt tegemoet aan zorgbehoefte.

Het ontwerp en het programma van de zorginstelling is aangepast op de huidige wooneisen en de extramuralisatieopgave van de zorg.

Daarnaast maakt de uitbreiding van de zorgenheden op deze locatie onderdeel uit van noodzakelijke nieuwbouw om de verhuizing van de tijdelijk locatie aan de Belgiëlaan in Europawijk mogelijk te maken, maar ook de beoogde gebiedsontwikkeling aan de Floris van Adrichemlaan.

De door de Gemeente Haarlem verstrekte vergunning voor de zorglocatie aan de Belgiëlaan is tijdelijk. Mede daarom is Stichting Sint Jacob een partij welke op korte termijn moet gaan realiseren. Na realisatie van deze nieuwbouwlocatie kan Sint Jacob de tijdelijke locatie weer verlaten.

Het project past binnen het gemeentelijk programma voor Schalkwijk..

Het project Aziëweg maakt onderdeel uit van het programma Schalkwijk 2000+. De ontwikkeling van de locatie draagt bij aan een verbetering van de wijk. De kwaliteit van de gebouwen, de halfverdiepte open parkeervoorziening en de parkachtige buitenruimte rond het project zullen zorgen voor een positieve uitstraling op de omgeving.

Torens passen binnen het bestemmingsplan.

De geplande bebouwing past binnen het bestemmingsplan. Voor de parkeeroplossing is nog wel een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk.

5. Kanttekeningen

voorbehoud financiering toren 2

De zorginstelling Sint Jacob heeft aangegeven voor toren 2 met een kortere afschrijvingstermijn in hun vastgoedexploitatie te moeten rekenen dan volgens de Gemeente Haarlem voor de functie aanleunwoningen gebruikelijk is. Daarnaast hanteert Sint Jacob vooralsnog na deze afschrijvingstermijn ook geen restwaarde in hun exploitatieberekening. Afgesproken is dat Sint Jacob voor de aanleunwoningen op zoek gaat naar een andere wijze van financiering. Daarom is er voor de grond onder toren 2 overeenstemming over de prijs "onder voorbehoud van financiering".

Gezien de wens van zowel de gemeente als de zorginstelling tot spoedige realisatie van de objecten, wordt voorgesteld om te starten met het uitwerken en opstellen van de verkoopovereenkomst. De overeenstemming over de grondprijs voor toren 2 onder voorbehoud van financiering zal daarvan onderdeel uitmaken. In de op te stellen verkoopvoorwaarden zal Sint Jacob aan een maximale tijdsperiode worden gehouden om te komen tot een alternatieve financiering.

6. Uitvoering

Het project Aziëweg is voor de gemeente één project met één parkstrook en aanpassing van de Spijkerboorweg (voormalig Spijkerboorpad) en één grondexploitatie. Binnen dit project lopen nu onderhandelingen op locatie 1 met Stichting Sint Jacob als op locatie 2 met PréWonen.

De uiteindelijke verkoopovereenkomsten voor de kavels op beide locaties zullen nog ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Wanneer de koopovereenkomst met de zorginstelling is gesloten kan ook de buitenruimte worden ontworpen. Deze is reeds in concept gereed maar zal nog met omwonenden worden besproken. Het uiteindelijke ontwerp zal ter inzage worden gelegd en ter kennisname worden toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Voor de begeleiding van het totale parkontwerp en de uitwerking van de verkoopovereenkomst met Pré Wonen zal separaat een kredietaanvraag aan de raad worden voorgelegd.

7. Financiën

Door de onzekere uitkomst van de samenwerking met de contractpartijen zijn vanuit het voorzichtigheidsbeginsel waarmee een grondexploitatie gevoerd dient te worden, voorzichtige prognoses gemaakt van zowel kosten als opbrengsten in dit project. Dit betekent dat in het MPG 2012 momenteel alle kosten hoger zijn ingeschat dan de oorspronkelijke ramingen en alle opbrengsten lager. Hiermee komen de onzekerheden in het project direct tot uitdrukking in het geprognosticeerd eindresultaat van het project.

Het geprognosticeerde financiële eindresultaat van complex 042, zijnde de ontwikkelingen op locatie 1 en 2, volgens het MPG2012 bedraagt mede daardoor nu een tekort van circa XXXX in contante waarde per 1 januari 2012. Dit voorzienbare tekort is grotendeels te wijten aan de vertraging in het project in combinatie met de hoge boekwaarde van het complex.

Aangezien er nu zicht is op een overeenkomst met Stichting Sint Jacob is er aanleiding de grondexploitatie hierbij op dit punt te actualiseren en opnieuw vast te stellen.

In bijlage A is de geactualiseerde grondexploitatie bijgevoegd welke een geprognosticeerd eindresultaat toont van XXXX (voorzien tekort)
Dit is een verbetering ten opzichte van het MPG2012 van XXXX

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:

- in te stemmen met de verkoopbedragen voor beide percelen op locatie 2, respectievelijk XXXX en XXXX en dit ten gunste te laten komen van complex 042(Aziëweg);
- een krediet te vestrekken à € 50.000,-- ten laste van complex 042 om de overeenstemming op hoofdlijnen met Stichting Sint Jacob verder uit te werken en de verkoopovereenkomst op te stellen;
- de geactualiseerde grondexploitatie (conform bijlage A) vast te stellen.
- geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken. De geheimhouding geldt tot datum notariële eigendomsoverdracht.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter