

Op 22 januari heeft wethouder Joyce Langenacker aan de Commissie Ontwikkeling toegezegd om de feiten op een rij te laten zetten over de verkoop & ontwikkeling van het verzorgingshuis Vitae Vesper.

Het verzorgingshuis is in 1983 door de stichting Evangelisch-Luthers Bejaarden en Verzorgingshuizen gebouwd en gefinancierd volgens een subsidieregeling voor Niet-Winstbeogende Instellingen. Voor de bouw is een klimlening, met gemeentegarantie aangetrokken. Aan de gemeente Haarlem is rijksconragarantie verstrekt.

1) Financieel

VROM heeft in 2002 ter gedeeltelijke aflossing van de lening een subsidie verstrekt van ruim 3 miljoen onder de voorwaarde dat het bezit zou worden overgedragen aan een corporatie. Het restant van de lening diende per 1 december 2003 te worden afgelost door de stichting, die daarvoor onvoldoende financiële middelen had. Er resteerde een tekort van 5,8 miljoen, op grond waarvan de stichting de gemeente Haarlem aansprak op de verleende garantie.

Bij raadsbesluit is van 17 december 2003 ingestemd met verlenging van de gemeentegarantie op een overbruggingskrediet van € 5,8 miljoen voor de termijn van een half jaar. Dit besluit is op 19 mei 2004 verlengd tot 31 december 2004.

Ter financiering van de restant schuld is met Pre Wonen en het ministerie van VROM en VWS het volgende overeengekomen:

- ⇒ Pre wonen zou in het kader van een doorlopende exploitatie tot 2007 en voorgenomen herontwikkeling tot 35 huurappartementen € 1,75 miljoen bijdragen in de boekwaarde. Verdere bijdragen van € 736.590,-- uit de lopende exploitatie en € 200.000,-- uit de kosten van de onrendabele top.
- ⇒ Op 16 december heeft VROM besloten een overnamesubsidie aan Pre Wonen toe te kennen van € 1.238.536,--, onder de voorwaarden dat de het complex Vitae Vesper op 31 december 2004 eigendom zou zijn van de woningcorporatie.
- ⇒ Op 8 december 2004 heeft VWS besloten een saneringsbijdrage van € 1.274.446,-- te verstrekken onder de voorwaarde dat het het risico gezamenlijk zou worden gedragen. . Het subsidie is in 24 maandelijkse termijn overgemaakt aan de Zorginstelling Zorgbalans, die het als additioneel verschuldigde huur aan Pré Wonen moest overmaken.
- ⇒ De gemeente heeft € 250.000,-- aan Pre Wonen toegekend (B&W 2 november 2004)
 - 1) € 36.303,-- tlv middelen van het garantiefonds onder intrekking per eind 2004 van de lopende garantie.
 - 2) € 213.697,-- als bijdrage in de kosten van het verdiept parkeren, tlv de in het kader van de BLS toegekende Rijksbijdrage.

De fusie c.q. overname door Pré Wonen zou uiterlijk op 31 december 2004 door middel van een notarieel transport plaatsvinden. Door afbetaling van de lening was de directe gemeentelijke betrokkenheid vanuit de oorspronkelijke exploitatie beëindigd.

2) Planvorming

Uitgangspunt was dat Pré Wonen het bestaande gebouw zou slopen en 35 zorgappartementen zou bouwen met een ondergrondse parkeervoorziening. De gemeente zou zich maximaal inspannen om de benodigde medewerking te verlenen in de bestemmingsplan- en bouwplanprocedure.

Pré Wonen had het voornemen op termijn (10 jaar) de huurappartementen te verkopen teneinde een totaalresultaat op kostendekkende basis te realiseren.

In een recente mailwisseling van 18 september 2014 zegt de directeur van Pré Wonen dat zij vanaf 2006 – met tussenpozen – actief bezig zijn geweest met de herontwikkeling. In eerste instantie werd volgens afspraak met de gemeente gekoerst op een appartementencomplex in de vrije sector huur. Op een bepaald moment heeft Pré wonen besloten zich te richten op 3 aandachtsgebieden binnen Haarlem en werd het oorspronkelijke idee veranderd van huurappartementen in koopappartementen. De doelgroep sloot nog steeds aan bij de oorspronkelijke opzet. Gedurende de ontwikkeling en uitwerking van plannen bleek parkeerinpassing een knelpunt. Bovendien was er sprake van gewijzigde marktomstandigheden en investeringsklimaat, waardoor het planconcept is verlaten.

3) Het huidige plan

Het huidige plan (2014) gaat uit van het beschikbaar stellen van grond waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden. Dit binnen “strakke” ruimtelijke kwaliteitskaders.

De eerste studie liet zien dat het waarschijnlijk om kavels voor geschakelde herenhuizen zou gaan die opgaan in het bestaande gevelbeeld. In de huidige uitwerking van het voorlopig ontwerp blijken 11 herenhuizen mogelijk.

Wanneer was de gemeente op de hoogte van een wijziging van plannen

- 13 augustus 2013 (mail) Bij het prioriteren van projecten bij het Lokaal Akkoord Haarlem, is volgens Pré Wonen gemeld dat zij dit complex af wilde stoten.
- 29 november 2013 heeft de gemeente op aanvraag van Pré Wonen een offerte verstuurd voor het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden van een optie met grondgebonden woningen en een optie met appartementen. De opties pasten binnen het in wording zijnde bestemmingsplan.
- 17 december 2013: opdrachtverstrekking aan gemeente.
- 23 oktober 2014: bestuurlijk overleg met Joyce Langenacker, Ewout Cassee. Vitae Vesper berust op oude afspraken, deze worden in beeld gebracht. Geen vereiste van 30% geweest op deze locatie, dus ook niet nu aan de orde. De wethouder heeft Pré wonen mee gedeeld dat het nieuwe planconcept bestuurlijk niet door de gemeente is geaccordeerd. De bijdrage van € 213.697,-- voor de ondergrondse parkeergarage dient uiteraard door Pré Wonen aan de gemeente terugbetaald.
- In het kader van de rapportage woningbouw wordt door WWGZ jaarlijks binnen en buiten de eigen organisatie de stand van zaken van woningbouwprojecten geïnventariseerd rond planning, aantallen, differentiatie van alle bekende projecten in de

stad. In het overzicht van **2013** is een geprognostiseerd aantal van 20 ggb woningen opgenomen in de middeldure koop opgenomen en in **2014** heeft Pré dat aantal bijgesteld. <<*Het projectenoverzicht is de basis voor de rapportage woningbouw (monitor) hoe de plancapaciteit is opgebouwd, om te bepalen hoe differentiatie is opgebouwd, de productie in de loop der jaren zal verlopen. Het is geen besluitvormend document over programma-wijzigingen in projecten*>>

4) Bestemmingsplannen

Het Vitae Vesper complex valt op dit moment formeel nog steeds binnen het bestemmingsplan “voormalig Diaconessenhuis” uit 1984. Het complex is daarin bestemd als Maatschappelijk en Wonen. In 2011 heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied vastgesteld. In dat plan was ter plaatse van Vitae Vesper een ruimere bestemming opgenomen ten behoeve van onder meer een appartementencomplex. Pré was toentertijd al de eigenaar/ontwikkelaar. De toegestane bouwmassa was min of meer gelijk aan het oude plan. In dat bestemmingsplan waren geen eisen/bepalingen opgenomen met betrekking tot een aandeel sociale woningbouw. Het betreffende bestemmingsplan is (om redenen die geen relatie hebben met Vitae Vesper) in oktober 2012 door de Raad van State vernietigd.

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan “Koninginnebuurt, partiële herziening” was de locatie van Vitae Vesper in eerste instantie conform het bestaande gebruik opgenomen, te weten Maatschappelijk. Pré Wonen heeft in een zienswijze verzocht de maatvoeringen en de functies (maatschappelijk en wonen) overeenkomstig het bestemmingsplan uit 1984 op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze zienswijze is overgenomen op de verbeelding en in de regels van het nieuwe bestemmingsplan Koninginnebuurt, partiële herziening. Dit bestemmingsplan wordt op korte termijn ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Pré Wonen heeft recent een schetsontwerp ontwikkeld voor een aantal herenhuizen op deze locatie.

13 januari 2015: Brief aan Pré Wonen Conclusie: het bestemmingplan is in procedure en is nog niet in werking getreden. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan begin 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Als het bestemmingsplan van kracht is kan op basis van een concreet bouwplan de sloopvergunning worden verleend.

5) Risico analyse wijziging Bestemmingsplan

In verband met de onder punt 1 genoemde saneringsbijdrage en de overnamesubsidie aan derden, is door de afdeling Juridische Zaken (JZ) onderzocht of het meewerken aan een andere bestemming dan in het verleden is besproken, risico's meebrengt voor de Gemeente.

Bevinding:

Een verzoek tot wijziging van of vrijstelling op het bestemmingsplan m.b.t. het terrein van Vitae Vesper (in casu wil men de bestemming laten wijzigen in Wonen) hoeft niet anders te worden beoordeeld dan een willekeurig ander verzoek. Met andere afspraken die in het

verleden zijn gemaakt v.w.b. de bestemming van dit terrein behoeft volgens JZ geen rekening te worden gehouden.

Op grond van het bovenstaande zie ik geen risico voor de gemeente wanneer de gemeente mee gaat met het plan van Pré Wonen om op het terrein van Vitae Vesper in plaats van 35 zorgappartementen een aantal herenwoningen te bouwen.

6) lokaal akkoord 2013 t/m 2016: kader blz. 18

Afspraak % sociaal in nieuwbouw

Uitgangspunt is dat iedere voorgenomen locatieontwikkeling een bijdrage levert aan de 30% norm sociale woningbouw (op stedelijk programmaniveau). Dat geldt zowel voor corporaties als voor marktpartijen. Als na analyse en de eerste aanzetten van planvorming blijkt dat het niet verstandig of niet haalbaar is deze norm aan te houden, dan zal de gemeente dat vastleggen in een beargumenteerd besluit en vervolgens meenemen in de monitoring en de bespreken met de corporaties.

7) Hoofdpunten informatiebrief aan Commissie Ontwikkeling d.d. 13 januari 2015

- Pré Wonen heeft een aantal jaar geleden het complex Vitae Vesper aan de Wagenweg verworven met als doel daar appartementen in het midden dure segment te realiseren.
- Door de aanwezigheid van een hoofdriool was het in 2012 niet mogelijk het gewenste appartementencomplex te realiseren met een ondergrondse parkeervoorziening.
- Pré Wonen wenst andere invulling: Herenhuizen aan het Westerhoutpark
- Pré Wonen wil locatie met bouwplan verkopen aan een ontwikkelaar
- Pré Wonen wil vooruitlopend op een bouwplan het complex Vitae Vesper slopen
- In 2007 heeft Pré Wonen de Remise gekocht. Om het nieuwbouwplan financieel rond te krijgen staat de sociale woningbouw onder druk. 30% sociale woningbouw betekent dat van de ruim 200 woningen meer dan 60 woningen in het sociale segment worden gebouwd.
- Pré Wonen wil met de opbrengst elders in de stad sociale woningbouw realiseren of renoveren.
- Voorstel aan de Raad: Pré Wonen kan de ontwikkeling aan de Wagenweg voorzetten onder de voorwaarde dat op de Remise minimaal 30% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.