

Raadsstuk 008/2007
B&W datum 12 december 2006
Sector/Afd SO/pm
Reg.nr(s) 06/774

Onderwerp **Grondtransacties Roemer Visscherstraat**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inhoud van het voorstel

De Raad heeft op 22 juni jl. de projectopdracht Roemer Visscherstraat vastgesteld alsmede het krediet buitenruimte ad € 791.500,- beschikbaar gesteld (raadsstuk 111/2006. registratienummer 06/360).

Onderdeel van de projectopdracht was dat de afspraken tussen de Gemeente Haarlem en de Woonmaatschappij verder werden uitgewerkt. In de afgelopen periode is dit gebeurd en op basis hiervan zijn thans twee grondtransacties nodig.

Aanleiding + fase van besluitvorming

- Het project Roemer Visscherstraat maakt deel uit van de zogenaamde Poort van Noord, een gebied waarvoor de gemeente Haarlem een nieuw bestemmingsplan ontwikkelt. Het project RV is opgenomen in de raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (WON/2002/111, 19 februari 2002). In deze raamovereenkomst zijn afspraken vastgelegd tussen de gemeente en de Haarlemse Corporaties. Het project past in het Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH 2) en draagt met name bij aan de doelstelling “1000 woningen slopen en 900 vervanging”. De “30 hectare openbare ruimte” die een kwaliteitsverbetering moet krijgen wordt met dit project voor een gedeelte bereikt.
- De Woonmaatschappij is eigenaar van het complex aan de Roemer Visscherstraat/Geusevesperstraat. Het complex bestaat momenteel uit 84 portieketagewoningen en 19 garages.
- De beslissing om dit complex te gaan slopen is al geruime tijd geleden door de Woonmaatschappij genomen en de sloopvergunning is inmiddels door de gemeente afgegeven. Het sloopbesluit is mede tot stand gekomen doordat een meerderheid van de bewoners in een enquête voor vervangende nieuwbouw heeft gekozen.

Resultaat

- De nieuwbouw zal bestaan uit drie bouwblokken aan de zijde van de Vondelweg van 64 appartementen van maximaal 7, 4 en 4 bouwlagen hoog en 22 eengezinswoningen. In totaal gaat het om 86 woningen, zowel eengezinswoningen, maisonnettes als appartementen. De nieuwe woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit in de Poort van Noord.
- Uitgangspunt bij de Woonmaatschappij is dat er voor ca. 40 % in de categorie sociale huur bij dit project wordt gebouwd.

Financiële paragraaf

Er is sprake van twee grondtransacties. Allereerst een stuk openbare grond dat de gemeente aan de Woonmaatschappij levert en bebouwd gaat worden (1.484 m2).

Daarnaast zal de Woonmaatschappij een stuk grond aan de gemeente leveren waar de huidige woningen ontstaan en die als openbare grond ingericht gaat worden (1.021 m2). Voor 1.021 m2 is sprake van een grondruil. Deze grond zal vanwege fiscale redenen over en weer voor €102.100 excl. BTW geleverd worden.

Daarnaast neemt de Woonmaatschappij 463 m2 extra van de gemeente af. Aan dit stuk grond wordt de uitbreiding van de plancapaciteit toegerekend (er worden 2 woningen meer teruggebouwd dan er worden gesloopt). Voor het hele project (86 woningen) is de grondwaarde bepaald, de Woonmaatschappij betaalt de gemiddelde grondwaarde van de 2 extra woningen. Dit resulteert in totaal € 89.842 excl. BTW (2 woningen x ca. € 44.921 per woning). De gemeente zal eerst grond verkopen. De verkoopopbrengsten zullen dienen als dekking voor de grondaankoop medio 2007. Het financiële surplus (€ 89.842) is voorzover nodig bestemd voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals besloten in de kredietaanvraag buitenruimte (raadstuk 111/2006). Het restant komt ten gunste van de reserve grondexploitatie.

Participatie / communicatie

- Gewerkt wordt conform het algemeen sociaal plan & participatiestructuur Stedelijke Herstructurering Haarlem.
- De Woonmaatschappij heeft geregeld overleg met een vertegenwoordiging van bewoners. De terugkeerders in de nieuwbouw worden door middel van nieuwsbrieven van de ontwikkelingen op de hoogte gehouden.

Planning

- De sloopwerkzaamheden zijn gestart in september 2006.

Wij stellen de raad voor:

1. 1.484 m2 gemeentegrond te verkopen aan de Woonmaatschappij voor € 191.942 excl. BTW.
2. 1.021 m2 grond van de Woonmaatschappij te kopen voor € 102.100 excl. BTW.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. 1.484 m2 gemeentegrond te verkopen aan de Woonmaatschappij voor € 191.942 excl. BTW;
2. 1.021 m2 grond van de Woonmaatschappij te kopen voor € 102.100 excl. BTW.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter,