

Raadsstuk

Onderwerp: Handhaving koopsom Marsmanplein Huib Bakker Bouw BV

Reg. Nummer: WZ/GM 2010 / 383137

1. Inleiding

28 januari 2010 heeft de raad ingestemd met de grondverkoop aan Huib Bakker Bouw BV (HBB) op het Marsmanplein. De overdracht van de grond heeft in november plaatsgevonden. HBB heeft laten weten dat de verkoop van de maisonnette-woningen stagneert en heeft een alternatief plan ingediend waarbij de maisonnette-woningen vervangen worden door kleinere starterswoningen. In plaats van 37 woningen is men voornemens 47 woningen op gemeenteground te bouwen. Hiermee realiseert HBB een groter aantal woningen binnen het sociale koopsegment en is daardoor verplicht meer ondergrondse onrendabele parkeerplaatsen te realiseren. Mede gezien dit deficiet verzoekt HBB om de grondprijs conform de bestaande koopovereenkomst te handhaven. De brief van HBB d.d. 8 november 2010 met het verzoek hiertoe is bijgesloten als bijlage.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met afwijking van de koopovereenkomst middels handhaving van de oorspronkelijke grondprijs ad € 1.114.605,- (excl. overdrachtbelasting en exclusief overige k.k.) voor HBB project Marsmanplein.

3. Beoogd resultaat

Het totale plan omvat nu 59 woningen, waarvan 47 (i.p.v. 37) woningen op gemeenteground, met bijbehorende ondergrondse parkeergarage plus ca. 1.697 m² bvo maatschappelijke doeleinden. Het grootste deel van de woningen valt binnen het sociale koopsegment.

4. Argumenten

1. In de koopovereenkomst is opgenomen dat de bouw pas gestart hoeft te worden als 70% van de woningen verkocht is. Ondanks het feit dat er geen 70% is voorverkocht, zal HBB voor eind december 2010 op risico starten met bouwen:
 - a. om de huidige kopers definitief te kunnen contracteren;
 - b. om continuïteit van de bouwonderneming te garanderen;
 - c. om de stimuleringsubsidie 3^e tranche te kunnen ontvangen.
2. Dit project is een van de weinige startende bouwprojecten in Haarlem.
3. Het project bevat voornamelijk starterswoningen binnen het sociale koopsegment.
4. Het parkeren voor deze woningen binnen het sociale koopsegment wordt geheel ondergronds opgelost.
5. De gemeente heeft belang bij instandhouding van de woningbouwproductie.
6. Daarnaast heeft de gemeente belang bij procesvoortgang in samenhang met de aangrenzende projecten Slauerhoff en Marsmanplein.

5. Financiële paragraaf

Zie bijlage.

6. Kanttekeningen

1. Het aangepaste plan behelst een groter aantal, in oppervlakte kleinere woningen met een gemiddeld lagere verkoopwaarde (€ 167.574,-). De vigerende Nota Grondprijzen kent slechts één vaste grondprijs voor de categorie sociale koopwoning (VON prijs € 205.307,-). De te realiseren koopwoningen hebben een dusdanig lagere verkoopopbrengst en oppervlak, dat de huidige systematiek van de Nota Grondprijzen hier niet meer toegepast kan worden. Het aangeboden woningsegment (starterswoning) is een produkt dat goed past binnen het Haarlemse woningbeleid. Het college is voornemens voor te stellen de nieuwe Nota Grondprijzen 2011 hierop aan te passen. De gerealiseerde grondopbrengst van deze verkoop is om deze redenen als marktconform te beschouwen.
2. De koopovereenkomst blijft voor het overige ongewijzigd.

7. Risico's

1. Er zijn geen vergelijkbare bouwprojecten in deze prijsklass, waardoor er geen precedent-werking ontstaat.
2. Er is geen sprake van staatssteun; het voornemen is het grondprijsbeleid 2011 hiermee in overeenstemming te brengen waardoor er geen sprake is van bevoordeling die concurrentievervalsing uitpakt ten opzichte van andere partijen.

8. Uitvoering

Planning eerste paal voor 31 december 2010.

9. Bijlagen

- A. Financiële paragraaf (geheim ex art 55 Gemeentewet).
- B. Brief HBB d.d. 8 november 2010 (geheim ex art 55 Gemeentewet).

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

10. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. in te stemmen met afwijking van de koopovereenkomst middels handhaving van de oorspronkelijke grondprijs ad € 1.114.605,- (excl. overdrachtbelasting en exclusief overige k.k.) voor HBB project Marsmanplein.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bijlage A

Financiële paragraaf

I Huidige bouwplan

De raad heeft in het verleden ingestemd met de volgende grondverkoop (prijspeil 2008, excl. overdrachtbelasting en overige kosten koper)

37 appartementen x € 24.850,-	€ 919.450,-
1367 m² maatschappelijk x € 115,-	€ 157.205,-
	€ 1.076.655,-

HBB heeft besloten 330 m² maatschappelijk extra te bouwen, dus volgt een aanvullende grondprijs van:

330 m² maatschappelijk x € 115,-	€ 37.950,-
----------------------------------	------------

<u>Totale koopsom huidige bouwplan</u>	<u>€ 1.114.605,-</u>
---	-----------------------------

II Nieuwe bouwplan

47 appartementen, gemiddelde koopsom	€ 167.574,-
Totale koopsom VON	€ 7.876.000,-
Totale koopsom exclusief btw	€ 6.618.487,-
Grondquote 15% over koopsom excl. btw	€ 992.773,-

Grondprijs nieuwe bouwplan

47 appartementen	€ 992.773,-
1697 m² maatschappelijk x € 115,-	€ 195.155,-
	€ 1.187.928,-

Bijdrage in deficit ondergronds parkeren	€ 73.323,-
--	------------

Totale koopsom nieuwe bouwplan	€ 1.114.605,-
---------------------------------------	----------------------