



Onderwerp Koningstein (Koningshof): openen grondexploitatie	
Nummer	2019/352589
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kippersluis, J.
Telefoonnummer	023-5114499
Email	jkippersluis@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeenteraad opent een grondexploitatie voor de ontwikkeling Koningstein waarin de verwachte financiële kosten en opbrengsten staan ten behoeve van de realisatie van maximaal 18 woningen en een half verdiepte parkeerkelder conform het bestemmingsplan. Op de bijlagen wordt, op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, door het college geheimhouding opgelegd op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding duurt totdat de overdracht van de grond is afgewikkeld.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering. Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.
Relevante eerdere besluiten	<u>Startnotitie</u> verkoop en ontwikkeling Koningstein (raad 31 januari 2019)
Besluit College d.d. 21 mei 2019	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. 2. Op de bijlagen wordt, op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, door het college geheimhouding opgelegd op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding duurt totdat de overdracht van de grond is afgewikkeld. 3. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van

	bijlage 1 te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden. 4. Het verkoopproces van gemeenteground in afwijking van de startnotitie te baseren op prijs en duurzaamheid in plaats van een verkoopprocedure met voorselectie. De kwaliteit is geborgd in het reeds vastgestelde beeldkwaliteitsplan. 5. Het oorspronkelijke woonprogramma met 4 sociale huurwoningen om te zetten in 4 laag middeldure koopwoningen, indien blijkt dat de woningcorporaties de sociale huurwoningen niet zullen afnemen. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De grondexploitatie Koningstein te openen en de netto contante waarde - zoals in de geheime bijlage 1 is genoemd - vast te stellen. 2. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet aan de raad opgelegde geheimhouding op de bijlagen te bekrachtigen, op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding duurt totdat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden. 3. Het verkoopproces van gemeenteground in afwijking van de startnotitie te baseren op prijs en duurzaamheid in plaats van een verkoopprocedure met voorselectie. De kwaliteit is geborgd in het reeds vastgestelde beeldkwaliteitsplan. 4. Het oorspronkelijke woonprogramma met 4 sociale huurwoningen om te zetten in 4 laag middeldure koopwoningen, indien blijkt dat de woningcorporaties de sociale huurwoningen niet zullen afnemen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding



Op 31 januari jl. heeft de gemeenteraad de startnotitie tot sloop van gebouw Koningstein en verkoop van de kavel vastgesteld. De verkoop vindt plaats op basis van het uitgewerkte beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen in het reeds vastgestelde bestemmingplan 'Rozenprieel'.

Uitgangspunt is om via Tenders een bouwrijpe kavel grond op de markt te brengen. Hiermee worden financiële risico's voor ontwikkelaars zoveel mogelijk uitgesloten, hetgeen tot een hogere verkoopopbrengst zal leiden. Dit betekent dat de gemeente het asbest zal laten verwijderen en het pand zal laten slopen. De kostenramingen hiertoe zijn opgenomen in de grondexploitatie (zie geheime bijlage 1).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De grondexploitatie Koningstein te openen en de netto contante waarde - zoals in de geheime bijlage 1 is genoemd - vast te stellen.
2. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet aan de raad opgelegde geheimhouding op de bijlagen te bekrachtigen, op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding duurt totdat de overdracht van de grond is afgewikkeld.
3. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van bijlage 1 te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden.
4. Het verkoopproces verkoop grond in afwijking van de startnotitie te baseren op prijs en duurzaamheid in plaats van een verkoopprocedure met voorselectie. De kwaliteit is reeds voldoende geborgd in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.
5. Het oorspronkelijke woonprogramma met 4 sociale huurwoningen om te zetten in 4 laag middeldure koopwoningen, indien blijkt dat de woningcorporaties de sociale huurwoningen niet zullen afnemen.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van financiële kaders om de sloop van het gebouw en de verkoop van gemeentegrond te kunnen starten voor:

- De realisatie van maximaal 18 woningen (inclusief 4 laag middeldure koopwoningen) en een half verdiepte parkeerkelder (conform bestemmingplan);
- De aanleg van het openbaar gebied rondom de nieuwbouwlocatie.

4. Argumenten

4.1. Leegstaand gebouw en parkeerterrein omvormen tot levendig woongebied

Het pand staat al flinke tijd leeg en het terrein vervalst. Door het herontwikkelen van het terrein kan een prachtige toevoeging aan het gebied ontstaan en kunnen woningen worden toegevoegd.

4.2. Uitgangspunt is - in ieder geval - een kostenneutrale grondexploitatie

In de startnotitie 'verkoop en ontwikkeling Koningstein' heeft de raad ingestemd met het openen van een grondexploitatie. De gemeente saneert de asbest en sloopt het gebouw zodat beheersmaatregelen worden getroffen ter voorkoming van schade aan woningen in relatie tot de funderingsproblematiek.

De aanwezigheid van asbest en de boekwaarde op het pand vormen forse kostenposten in de grondexploitatie. Daarnaast beïnvloeden de eisen van onder meer 4 sociale huurwoningen ofwel lage middeldure koopwoningen, een half-verdiepte parkeergarage en duurzaamheid de grondopbrengst. Desondanks tonen de thans geraamde kosten en opbrengsten aan dat er sprake is van een positieve grondexploitatie, waarin eventuele tegenvallers op het gebied van bijvoorbeeld asbestsanering kunnen worden opgevangen.

De kosten zijn geraamd op basis van kengetallen. Aan de opbrengstverwachting ligt een recent extern taxatierapport ten grondslag, dat gebaseerd is op het woonprogramma genoemd in de startnotitie: 5 grachtenpanden en 9 eengezinswoningen en 4 sociale huurwoningen, met halfverdiepte parkeergarage.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat de ontwikkelaar - in principe - alle grond binnen de plangrens conform het gemeentelijk programma van eisen, voor eigen rekening inricht. De openbare ruimte komt na aanleg terug in beheer bij de gemeente. Afweging op grond van risicobeheersing moet nog plaatsvinden in relatie tot kwaliteitseisen van de openbare ruimte. Dit aspect is niet meegenomen bij de taxatie. De kosten zijn daarom afzonderlijk geraamd in de grondexploitatie.

4.3 Overzichtelijke grondverkoop

De raad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan d.d. 28 februari 2017 het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het gedetailleerde beeldkwaliteitsplan van deze relatief kleine ontwikkelopgaaf biedt ontwikkelaars weinig ruimte om zich te onderscheiden en geeft hen voldoende houvast om een kwalitatief goed bouwplan te ontwikkelen. Een selectie op kwaliteit levert in dit geval geen meerwaarde op. De verkoopprocedure met een voorselectie genoemd in de startnotitie is met name gericht op kwaliteit. Dit is een tijdrovende en kostbare procedure die zeker geschikt is voor grote bouwprojecten, waarbij je de markt wil uitdagen tot innovatieve en bijzondere ontwerpen. Gelet op de voorgaande argumenten, kan deze grondverkoop openbaar via een makelaar en op Tendered worden aangeboden, waarbij prijs en duurzaamheid leidend zijn en dient een ontwikkelplan te worden geleverd dat gebaseerd is op het beeldkwaliteitsplan. Op deze wijze kan een zo hoog mogelijke opbrengst gerealiseerd worden tegen lagere proceskosten. De verkoopstrategie hieromtrent is als Bijlage 2 toegevoegd.



4.4 Omzetting woonprogramma voor wat betreft sociale huur in laag middeldure koop.

In 2015 is besloten om binnen deze “kleine” ontwikkeling van 18 woningen 4 sociale huurwoningen te realiseren. Voor deze huurvariant zou een ontwikkelaar een belegger of een woningcorporatie bereid moeten vinden de woningen af te nemen. Vooruitlopend op het verkoopproces is contact gezocht met de woningcorporatie Elan, Pré Wonen en Ymere. De woningcorporaties willen - bij voorkeur - geen versplinterd bezit van deze omvang en geven vooruitlopend aan mogelijk geen interesse te hebben.

Indien de drie genoemde corporatie schriftelijk te kennen geven deze 4 sociale huurwoningen niet te willen afnemen, dan kiest het college ervoor om het woonprogramma om te zetten naar 4 laag middeldure koopwoningen. Dit past binnen de vastgestelde nota ‘Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment’. Bij omzetting van het woonprogramma zal het college zich inspannen om de vier sociale huurwoningen te compenseren op gemeentegrond in west.

Een dergelijke omzetting van het woonprogramma heeft positieve effecten op het verkoopproces. De verkoop is kansrijker omdat voor de ontwikkelaar de risico's worden verminderd, doordat er geen belegger of woningcorporatie voor sociale huur gevonden hoeft te worden. Ook zijn de vrij op naam opbrengsten geheel duidelijk. Dit biedt de ontwikkelaar meer zekerheid ten aanzien van de opbrengsten en uiteindelijke kopers, waardoor mogelijkheid meer ontwikkelaars zullen gaan inschrijven.

Voor 4 laag middeldure koopwoningen zullen de volgende voorwaarden gelden:

- 4 laag middeldure koopwoning met een vrij op naamprijs tussen de € 182.000,- en € 250.000,-.
- 2 woningen hebben een oppervlakte van tenminste 60 m² gbo. De overige 2 woningen zijn niet kleiner dan 50 m² gbo en hebben een maximaal vrij op naam prijs van € 200.000.
- Deze woningen bij voorrang worden toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.
- Deze woningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.
- De Indexering volgt vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening

Voor alle woningen geldt een zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en gebruiksbeding. De van toepassing zijnde voorwaarden hiervoor worden nog uitgewerkt.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Meer asbest dan verwacht

Het nadere asbestonderzoek moet nog plaatsvinden. Een hogere hoeveelheid asbest kan tot hogere kosten leiden.

5.2 Sloopkosten zijn hoger door extra te nemen maatregelen ter voorkoming van schade

In het Rozenprieel is sprake van funderingsproblematiek. Dit betekent dat er extra maatregelen getroffen dienen te worden tijdens de sloopwerkzaamheden. Om deze reden wordt offerte opgevraagd bij drie gerenommeerde grote sloopbedrijven. Van hen wordt geëist dat zij, rekening houdend met de funderingen in de directe omgeving, een plan van aanpak voor de sloop leveren. Dit plan is, naast de prijs, mede bepalend voor de gunning.

5.3 Flora en fauna

De aanwezigheid van vleermuizen kan tot vertraging leiden. De dienst IJmond heeft een melding ontvangen van de aanwezigheid van grote aantallen vleermuizen. Uit de quick scan bleek de aanwezigheid van vleermuizen echter niet, maar kan dit ook niet worden uitgesloten. Daarom vindt in mei een extra onderzoek plaats en worden vooruitlopen reeds vleermuizenkastjes in de omgeving worden gehangen in het kader van mitigerende maatregelen. Daarnaast zal in overleg met de bevoegde instantie worden bepaald of een ontheffing t.b.v. sloop al kan worden aangevraagd. Dit vooruitlopend op een eindonderzoek in augustus/september.

5.4 Beheersmaatregelen aangaande de belangrijkste risico's

Risico	Beheersmaatregel
Asbestsanering / omwonenden	Goede communicatie met omgeving oa door het actueel houden van de gemeentelijke website en het aanbieden van een lidmaatschap voor een periodieke digitale nieuwsbrief. Verder wordt een informatieavond gehouden vooruitlopend op de werkzaamheden
Funderingsprobleem Rozenprieel	Gemeente selecteert aannemer zelf en laat de sloop professioneel begeleiden.
	Nulmeting door voorschouw en naschouw omringende panden
	Er dient trillingsarm gesloopt te worden
	Er dient trillingsarm geheid te worden door ontwikkelaar
Meer asbest aanwezig / hogere kosten / vertraging	Er vindt op korte termijn destructief onderzoek plaats
Aanwezigheid in pandige trafo's / vertraging	Tijdige afstemming met nutsbedrijven over omlegging
Flora / fauna onderzoek / vertraging	Er vindt op korte termijn aanvullend onderzoek plaats inzake aanwezigheid vleermuizen
Toegankelijkheid buurt	Aannemer en ontwikkelaar moeten BLVC plan ter goedkeuring aan gemeente voorleggen.



6. Uitvoering

Om het tijdspad tussen kosten en opbrengsten zo gering mogelijk te houden, wordt het verkoopproces opgestart zodra gestart wordt met de sloopwerkzaamheden. Naar verwachting starten de werkzaamheden op 1 september aanstaande.

De looptijd van het project (vanaf de startnotitie) zal circa 4 jaar bedragen:

- 2019 : sanering/ sloop /starten verkoopproces (sloop/sanering duurt circa 3 – 5 maanden.
- 2020 : afronding sloop/ verkoop grond /Levering van de grond / aanvraag omgevingsvergunning / start bouw
- 2021 : bouw
- 2022 : afronding bouw en woonrijp maken

7. Geheime bijlagen

Bijlage 1: Overzicht grondexploitatie (grex) /16 mei 2019

Bijlage 2: Verkoopstrategie locatie Koningstein / 2 mei 2019

Bijlage 3: Taxatierapport Koningshof / 2 mei 2019

Bijlage 3A: aanvullende taxatie sociale koop /10 mei 2019