

Wethouder J. van Spijk
gemeente Haarlem
.cc Commissie ontwikkeling

Betreft ontwikkeling Raamsingel/Tempelierstraat

Haarlem, 10 januari 2016

Geachte wethouder J. van Spijk

Ik wend mij tot u, met drie vragen

Vraag 1

Ik krijg via het ambtelijk kanaal (mevr. J. Kippersluis) geen bevredigend antwoord op mijn vragen, en verzoek u mij deze te beantwoorden.

In april 2015 vroeg ik via de WOB, inzicht in een aantal stukken, (waaronder de realisatie overeenkomst) behorende bij plannen voor Raamsingel/Tempelierstraat. Daar op deze stukken via de gemeente wet artikel 55 geheimhouding is gelegd werd mij deze informatie onthouden, het geen ik heb gerespecteerd.

Ik heb vervolgens gevraagd naar achtergrond informatie betreffende de anterieure verkoop overeenstemming van 2010 (WZ/GM reg no 2010).Dit document valt niet onder documenten waar geheimhouding op ligt .

In deze overeenkomst wordt de gemeente grond (1330 m2) voor 928.638 euro aan HBB verkocht.

Op basis van de Gbo prijs van 300, euro/m² voor woningen en 240 euro/m² voor sportschool zou je afgaand op het bouwplan van 43 appartementen van gemiddeld 100 m² en 1000 m² sportschool (Kenamju) op de volgende globale grondprijs uitkomen

43 *100 * 300 = 1.290.000 euro

1000* 240 = 240.000

totaal = **1.530.000** euro

Dit komt ca 600.000 euro hoger uit dan de prijs waarvoor de grond overgedragen zou worden.

Er wordt aangegeven dat de 928.638 euro vastgesteld is door residuale waardebepalng.

¹ standaard Gbo prijs die de gemeente hanteert is 600 euro/m², maar daar HBB ook ca 1330 m² grond inbrengt (Willy Wortel en HKB) wordt de grondprijs gehalveerd en rekest men deze voor het totale bouwoppervlak.

In artikel 9 van het betreffende document wordt aangegeven dat de kosten ten behoeve van bouw en woonrijp maken in overleg met HBB zijn bepaald, gefixeerd en verwerkt in de grondprijs van het gemeentelijke deel van het plangebied.

Ik wil graag weten wat deze kosten zijn, en hoe dit tot een verlaging van de grondprijs met ca 600.000 leidt.

Dit betreft informatie ver voor de geheim houding verklaring van de nieuwe realisatie overeenkomst en deze informatie zou dan openbaar moeten zijn. Echter de behandelde ambtenaar weigert deze informatie te verstrekken, met als argumentatie dat de gemeente nog in overleg fase zit, en dat het in het belang van de gemeente is dat dit buiten de openbaarheid blijft.

Hierbij wordt dan voorbij gegaan aan het belang van de bezorgde burger die zich afvraagt of de gemeenschapsgelden goed worden besteed. Het zou wel heel vreemd zijn als in alle zaken waar de gemeente nog in overleg fase zit de openbaarheid wordt gemeden. Het krampachtig tegenwerken van de openbaarheid geeft te denken en maakt de burger extra argwanend.

Vraag 2

Ik heb vernomen dat artikel 23 van de huidige realisatie overeenkomst opnieuw aangepast moet worden, en wel voor 3 maart 2016,

Ik roep u op om , voordat er een besluit genomen wordt , helder en transparant uiteen te zetten wat de financiële opbouw van de grondprijs in de realisatie overeenkomst is. Afgaand op de informatie die ik nu heb is dat de verkoopprijs t.o.v. de vastgestelde realisatie overeenkomst uit 2010 met 105.079 euro wordt verlaagd tot 823.559 euro (19.428 euro t.b.v. gemaakte kosten HBB voor opheffen van het servituut, en 85.651 euro voor het verlagen van het Gbo met 286 m2 a 300 euro/m2 Gbo).

Ik vraag mij echter af wat is gebeurd met het wegvallen van de 1000 m2 sportvoorziening daar Kenamju al elders een onderkomen heeft gevonden.

Ik begrijp ook wel dat dit dossier voor de gemeente een lastige is, en dat, om het vlot te trekken er aan beide kanten, zowel door de project ontwikkelaar als de gemeente, water bij de wijn moet worden gedaan, maar maak dit dan wel zichtbaar en benoem de kosten zodat duidelijk is waar gemeenschapsgeld aan besteed wordt en men hier een goed oordeel over kan vormen.

Vraag 3

Verder verzoek ik u , zoals ik al meerdere malen heb gedaan, om toch eerst een bestemmingsplan op te stellen, en dan pas een anterieure verkoopovereenstemming af te sluiten die past binnen het bestemmingplan i.p.v. andersom. Wat is anders het nut nog van een bestemmingplan als al een bouwplan al ingevuld is? Een bestemmingsplan dient de kaders scheppen waaraan een bouwplan moet voldoen, Dit geeft duidelijkheid naar de burgers en naar de project ontwikkelaar, en zo voorkom je , zoals we al eerder gezien hebben, dat je niet met een realisatie overeenkomst in de maak zit welke niet uitgevoerd kan worden daar het bestemmingsplan dat niet toelaat. Dit zorgt er ook voor dat de bestemmingsplan procedure zonder vooringenomen standpunten kan worden doorlopen. Zeker gezien de verandering van de status van het HKB gebouw, waardoor sloop en nieuwbouw nog helemaal geen uitgemaakte zaak is.

Samenvattend zie ik graag van u tegemoet:

1. Berekening van de residuale grondprijs van de realisatie overeenkomst uit 2010
2. Hoe de grondprijs aangepast wordt door het wegvallen van de sportvoorziening voor Kenamju
3. Uw zienswijze op de werkwijze van de gemeente door eerst een bouwplan met HBB in te vullen, en dan pas een bestemmingsplan procedure te starten.

Indien u nog nadere vragen heeft of toelichting wenst kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet

Arend-Jan van Welsenens
Raamsingel 14
2012 DS Haarlem
Olifant.leeuw@iname.com
06-45292157