

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 9 september 2016
Ons kenmerk 2016/340702 en 2016/340708
Contactpersoon W.J.S. van Dijk
Doorkiesnummer 023/5113912
E-mail w.v.dijk@haarlem.nl
Bijlage(n) Businesscase tijdelijke huisvesting Delftplein
Onderwerp Toezeggingen aan commissie m.b.t. tijdelijke sociale woningbouw Delftplein

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

In november 2015 concludeerde een ambtelijke taskforce dat voor zowel de reguliere Haarlemse woningmarkt als voor extra instroom van statushouders in 2016 extra woningen nodig zijn. Het college heeft hierop in het afgelopen half jaar met spoed gewerkt aan de realisatie van extra tijdelijke sociale huurwoningen. Op 7 juli besprak uw commissie het collegebesluit m.b.t. plaatsing van tijdelijke woningen op het Delftplein. Op 14 juli stemde de raad met het besluit in. Inmiddels is het kavel waarop de woningen worden geplaatst conform dit besluit aan Elan verkocht. Ook werd een Omgevingsvergunning voor het project afgegeven.

In de raadsvergadering van 14 juli is door de wethouder een tweetal toezeggingen gedaan.

Eerste toezegging.

De eerste toezegging (BAZ 2016/340702) betreft een aanscherping op het vereveningsbeding of intensiveringsbeding die bij de verkoop overeenkomst van het kavel is opgenomen.

Zoals in de raadsvergadering al werd besproken, is de grond verkocht voor een prijs die is opgebouwd uit het aantal woningen vermenigvuldigd met de sociale grondprijs per woning. Voor de verkoop van grond voor de bouw van sociale huurwoningen wordt het vaste tarief per woning uit de nota grondprijzen gehanteerd: €18.657,-. Hiervoor in ruil krijgt Elan het recht om in de toekomst op het kavel 164 sociale huurwoningen te bouwen¹. Wanneer Elan en gemeente in de toekomst overeenstemming bereiken over een ander programma op deze kavel, wordt het *positieve* verschil verrekend op basis van een dan te maken onafhankelijke en marktconforme taxatie.

¹ Elan bouwt in de *tijdelijke* situatie 160 woningen met 4 culturele ruimtes waarin activiteiten mbt de aansluiting van het blokje op de stad, integratie en activering centraal staan.



Dit intensiveringsbeding is aangescherpt en in de verkoop overeenkomst in artikel 2.10 opgenomen. De aangescherpte tekst vindt u hieronder. Naast de tekst uit de verkoop overeenkomst is een bijlage bij de overeenkomst gevoegd waarin de systematiek en enkele rekenvoorbeelden van het intensiveringsbeding zijn opgenomen. De bijlage vindt u bij deze brief.

Artikel 2.10 wordt gewijzigd in:

Partijen hebben voor de intensivering van het verkochte de volgende afspraak gemaakt:

De grondprijs zoals opgenomen in artikel 1 betreft een grondwaarde, die gebaseerd is op de realisatie van 164 sociale huurwoningen. Na sloop van de tijdelijke woningen, na een periode van 15 jaar, wordt koper de gelegenheid geboden om voor eigen rekening en risico een exploitatie te starten waarbij 164 sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

- a. Bij een overschrijding van het aantal van 164 sociale huurwoningen treedt de intensiveringsclausule in werking waarbij koper over het meerdere deel van de woningen de op dat moment geldende sociale kavelprijs vergoedt aan verkoper. Bij realisatie van marktwoningen zal koper afrekenen op basis van een onafhankelijke taxatie.*
- b. Indien er minder dan 164 sociale huurwoningen gerealiseerd worden op de locatie -echter er worden marktwoningen gerealiseerd- zal koper de marktwoningen op basis van een onafhankelijke taxatie afrekenen met de verkoper. Koper ontvangt een korting op de grondprijs van de dan geldende sociale kavelprijs van het resterende aantal sociale huurwoningen die niet gerealiseerd worden. De korting kan nimmer hoger zijn dan de grondwaarde van de marktwoningen.*
- c. Bij een onderschrijding van het aantal sociale huurwoningen van 164 vind geen verrekening plaats tussen partijen.*

Ter verduidelijking van het gestelde onder a t/m c is Bijlage 3 bijgevoegd.

Tweede toezegging

Het tweede punt (BAZ 2016/340708) betreft de verkoopprijs van de grond. In de raadsvergadering werd de zorg uitgesproken dat Elan de grond voor minder dan de marktwaarde verwerft. Dit in verband met het verschil in taxatiewaarde tussen de hypothetische vrije verkoopwaarde van de gezamenlijke westelijke en oostelijke kaveldelen, en de bij deze verkoop aan Elan gehanteerde grondprijs voor het oostelijk kaveldeel. Dit onderwerp is in het vertrouwelijke gedeelte van de raadsvergadering besproken.

De marktconformiteit van de grondprijs blijkt uit het gestelde hierboven m.b.t. het intensiveringsbeding hierboven. Er is momenteel sprake van een vastgestelde grondprijs voor sociale huurwoningen. Doordat het tijdelijke project financieel niet sluitend te maken is, werd een deel van het tekort door middel van het residueel maken van de grondprijs opgevangen in de grondprijs. Effectief draagt de gemeente hierdoor dus € 950.000,-- bij aan het tijdelijke project.

Voor het toekomstige programma voor het oostelijk deel wordt de vaste, dan geldende grondprijzen voor sociale huurwoningen gehanteerd. Voor elke wijziging in het programma die leidt tot waardevermeerdering van de grondpositie vindt op



Haarlem

3

dat moment een markt conforme verrekening plaats tussen gemeente Haarlem en Elan. Deze verrekening is in lijn met de dan geldende grondwaarden en op basis van een onafhankelijke taxatie. Mogelijke waardevermindering van de grondpositie wordt niet verrekend.

Voor het westelijk deel heeft de gemeente Haarlem geen afspraken gemaakt.

In de technische sessie voor de Nota Grondprijzen 2016/2017 d.d. 19 september 2016 wordt de mogelijkheid geboden om vragen te stellen over de werking van het intensiveringsbeding Delftplein.

Ten slotte

Het collegebesluit Delftplein werd onder meer onderbouwd met een bijlage, die de investerings- en exploitatiestructuur van het project samenvat. De bijlage laat zien dat het project een tekort heeft. Dit tekort wordt deels gedekt door middel van het verkopen van de grond onder het project tegen een residuele grondprijs². Omdat de onderhandelingen die aanleiding waren voor het geheim verklaren van de bijlage, inmiddels afgerond zijn, is de geheimhouding van deze bijlage door het college opgeheven. De bijlage wordt nogmaals meegestuurd met deze brief. Deze was al in uw bezit bij de commissievergadering van 7 juli en derhalve ook al besproken.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk

² Residuele grondprijs ontstaat bij verkoop conform nota grondprijzen verminderd met een deel van tekort Zie ook bijlage 1.

Onderwerp:	Businesscase tijdelijke huisvesting Delftplein
Datum:	26-5-2016

Investerings		
- Aankoop units tijdelijke huisvest	€ 2.757.500	incl. BTW
- Montage (fundering, casco en afbouw (incl. installaties)	€ 4.380.200	incl. BTW
- Nutsaansluitingen en terreininrichtingen	€ 356.950	incl. BTW
- Bijkomende kosten	€ 72.600	incl. BTW
- Leges bouwvergunning	€ 169.884	Vrijgesteld van BTW
TOTALE INVESTERING	€ 7.737.134	

Opbrengsten		
Exploitatieopbrengsten	€ 10.184.412	NCW 1-1-2016
Exploitatiekosten	€ 3.675.789	NCW 1-1-2016
<i>Residu - Bedrijfswaarde</i>	<u>€ 6.508.624</u>	
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 6.508.624	

SALDO PER 1-1-2016	€ -1.228.510 NEGATIEF
---------------------------	------------------------------