



Publicatiedatum <invulveld griffie: datum>
Programma 11 Stedelijke Ontwikkeling
Agendapunt <invulveld griffie: nummer en evt. naam>
Datum besluit DB 08-01-2013

Te publiceren tekst

Onderwerp

grondexploitatie Warmelo - planno.206.08

Te publiceren tekst

Met deze voordracht stelt het DB de deelraad voor het volgende besluit te nemen:

De deelraad van Stadsdeel Zuid besluit

- in te stemmen met de financiële toelichting op het SPvE en de begroting grondexploitatie Warmelo (206.08), inhoudende de ontwikkeling van 2 villakavels aan Warmelo, zoals verwoord in bijgaande bijlages:
- in te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 780.000 ten behoeve van de uitvoeringswerkzaamheden van deze grondexploitatie

Wettelijke grondslag

n.v.t.

Bestuurlijke achtergrond

Het college van B&W heeft de ambitie dat zelfbouw een volwassen onderdeel van de Amsterdamse woningmarkt wordt. In de perspectiefota 2013 van Zuid is als ambitie opgenomen om zelfbouw te stimuleren binnen de eigen projecten als bij ontwikkelaars en corporaties.

Ter uitvoering van het besluit van het DB van 8 mei 2012, verwoord in de notitie "Zelfbouw Stadsdeel Zuid" is op 27 juni 2012 het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) Warmelo aan uw raad voorgelegd, onder de mededeling dat de betreffende grondexploitatie in een later stadium ter goedkeuring wordt aangeboden. De stadsdeelraad heeft ingestemd met de betreffende voordracht.

Het plan Warmelo (206.08) is destijds als restplan voortgekomen uit het plan Buitenveldert, waarvoor in het stedelijk Vereveningsfonds een positief saldo is opgenomen.

In het kader van de overdracht van de < 5 miljoen plannen per 31-12-2012 wordt ook de verantwoordelijkheid voor dit plan overgeheveld naar het stadsdeel.

De overdracht van de < 5 miljoen plannen is onlangs in het DB-overleg behandeld, waarvan de uitslag (binnenkort) ter kennisneming aan de commissie Ruimte en Wonen wordt gebracht.

Op een later tijdstip kan mogelijk besloten worden alsnog de kosten van watercompensatie (gedeeltelijk) ten laste te brengen van deze grondexploitatie

Resultaat commissiebehandeling

<invulveld griffie>

Korte toelichting op het gevraagde besluit

Het voornemen tot ontwikkeling van de villakavels aan Warmelo kent al een zeer lange voorgeschiedenis. Discussie over het aantal te ontwikkelen villa's ter plaatse en ambtelijk tijdsgebrek hebben meermalen geleid tot stagnatie van de planontwikkeling.

Met het verder gestalte krijgen van de ideeën over zelfbouw werd de locatie, het karakter en de mogelijkheden van de bebouwing van de 2 villakavels als een zeer geschikt aanbod voor de zelfbouwmarkt 2012 beschouwd en als zodanig aangeboden. Op beide villa's zijn opties genomen. Momenteel wordt door de betreffende gegadigden een afweging gemaakt of tot definitieve acceptatie van een erfpachttuitgifte wordt overgegaan.

In bijgaande financiële toelichting op het SPvE Warmelo wordt inzicht gegeven in

- de activiteiten benodigd voor het bouwrijp leveren van de grond;
- de aanpassingen, die na realisatie van de 2 villakavels dienen te worden gemaakt in de openbare ruimte en
- het geraamde resultaat van het plan.

De begroting van de grondexploitatie is de cijfermatige weergave van bovengenoemde onderdelen.

Het Collegebesluit met betrekking tot de < 5 miljoen plannen is voor de locatie Warmelo uitgegaan van een positief saldo van € 559.000 (het oorspronkelijk plansaldo opgerent naar datum overdracht van 31-12-2012).

Met betrekking tot plannen met een positief saldo dient aan het OGA afdracht plaats te vinden van het geraamde saldo; voor plannen met een negatief saldo wordt het stadsdeel door het OGA gecompenseerd.

In de grondexploitatiebegroting is het aan het OGA af te dragen saldo als kostenpost opgenomen.

Indien het plan in de verdere verloop van de ontwikkeling geen financiële tegenslagen ondervindt, kan het geraamde positief resultaat van € 91.000 ten gunste worden gebracht van de Stadsdeelvereveningsreserve.

Mochten er tegenvallers zijn die de plusopbrengst te boven gaan, dan worden deze ten laste gebracht van de Stadsdeelvereveningsreserve, die momenteel een saldo kent van € 1.1 miljoen.

Kanttekeningen en risico's

Het plan valt niet meer onder de verantwoordelijkheid van de centrale stad.

Indien in het verdere verloop van de planontwikkeling zich tegenvallers mochten voordoen, die het geraamde positief saldo van het plan te boven gaat, zal zondermeer compensatie dienen te worden gevonden in de begroting van stadsdeel Zuid (saldo stadsdeelvereveningsreserve per 1-1-2013 € 1.1 miljoen).

Momenteel wordt intern overleg gepleegd over noodzakelijke aanpassingen van de financiële organisatie, die de overdracht van de < 5 miljoen plannen met zich meebrengt.

Gevolgen

Belanghebbenden

n.v.t.

Stadsdeelorganisatie

n.v.t.

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Financiële paragraaf

Uitgaven

De inspanningen met betrekking tot het bouwrijp en woonrijpmaken van de villakavels zijn van beperkte omvang.

Naast de kap en herplant van 53 bomen dient het trottoirprofiel nu eindigend bij Warmelo 8 in zuidelijke richting te worden doorgezet tot aan de kruising met Herinkhave.

De belangrijkste uitgavenpost betreft de afdracht aan het OGA van het opgerente oorspronkelijke plansaldo, zoals eerder bovenstaand aangegeven bij toelichting op het besluit.

Inkomsten

De inkomsten worden gevormd door de som van de grondprijs voor de 2 villa's.

Financiële toelichting:

Uitgaven

Afdracht OGA	€ 559.000
Kosten uitvoeringswerkzaamheden (incl.V&T en voorbereiding)	€ 221.000

Inkomsten

Som grondprijs villa's	€ 871.000
------------------------	-----------

Saldo

Positief saldo t.g.v. de Stadsdeelvereveningsreserve	€ 91.000
--	----------

Zijn er financiële risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?

Zie kopje Kanttekeningen en risico's

Geheimhouding

n.v.t.

Publicatie/communicatie

n.v.t.

Stukken

Meegezonden

Financiële toelichting SPvE Warmelo
Grondexploitatiebegroting Warmelo

Portefeuille <port>
Agendapunt <nr grif>
Afdeling <afd>

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuid
Deelraad

R

Voordracht voor de vergadering: dd -mm -jjjj

SPvE Warmelo (zoals aangenomen in de vergadering
van de stadsdeelraad van 27 juni 2012)

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Aldus besloten,

F.S. Roos-Meijer

raadsvoorzitter

J.S. Spier

raadsgriffier