Gemeente Haarlem

Raadsinformatiebrief

Onderwerp Uitvoering amendement kettingbeding in de Nota Grondprijsbeleid		
Nummer	2019/469100	Datum college 18 juni 2019
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.	
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties	
Afdeling	BE	
Auteur	S. Metselaar	
Telefoonnummer	023-5113992	
Email	smetselaar@haarlem.nl	
Bestemd voor:	Commissie Ontwikkeling	
Bijlagen		

Op 31 januari 2019 is bij de behandeling in de gemeenteraad van de Nota Grondprijsbeleid (2018/753413) een amendement aangenomen. Dit amendement schrijft voor dat bij verkoop van gemeentelijke grond, er een anti-speculatiebeding moet worden opgenomen (via een kettingbeding of kwalitatieve verplichting) in het verkoopcontract, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om af te wijken. Het beding heeft betrekking op de (eventuele) winst op de grondprijs met een maximum looptijd van 10 jaar. In de raadsvergadering van 29 mei 2019 is discussie ontstaan over de uitvoering van dit amendement bij de behandeling van de verkoopovereenkomsten in het centrum van Schalkwijk en het Spaarne Gasthuis. Bij de behandeling van de verkoop van het pand Gedempte Oude Gracht 24 in de commissie Ontwikkeling van 6 juni jl. werd gevraagd of het anti-speculatiebeding toegepast had moeten worden. In de commissie ontwikkeling van 20 juni 2019 staan opnieuw enkele verkoopovereenkomsten geagendeerd (Deli-terrein en Noordkop Waarderpolder). Vanwege deze actualiteit informeert het college u met deze brief over de wijze waarop het college uitvoering geeft aan voornoemd amendement.

Via deze brief wordt u geïnformeerd over de uitvoering van het amendement kettingbeding in de Nota Grondprijsbeleid. Eerst wordt ingegaan op het doel en de context van het aangenomen amendement. Vervolgens wordt aangegeven hoe het college hier uitvoering aangeeft. Ook wordt u geïnformeerd over de financiële impact. Tot slot worden de gevallen behandeld waarbij het college om zwaarwegende redenen afwijkt van het amendement. Ook wordt nog kort ingegaan op de situatie bij de verkoop van panden in de gemeentelijk vastgoedportefeuille.

Doel en context amendement

De overwegingen bij het amendement zijn gericht op de verkoop van grond tegen een lagere prijs om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken (sociale huurwoningen, culturele of maatschappelijke voorzieningen). Het amendement heeft echter een grotere reikwijdte. Het wordt van toepassing verklaard op alle grondverkopen (dus ook de vrije sector woningbouw en andere functies dan wonen), tenzij er zwaarwegende redenen zijn om af te wijken. Het doel van het

amendement lijkt tweeledig. Enerzijds het voorkomen van speculatie met grond. Anderzijds het behouden van woningen binnen specifieke woningbouwcategorieën die op gronden zijn gerealiseerd waarbij de verkoopprijs ook op diezelfde woningbouwcategorieën is gebaseerd.

Toepassing amendement bij tenders

Een tender is de manier waarop de gemeente bij voorkeur haar gronden verkoopt. Bij een tender mag er vaak een breed programma gerealiseerd worden (woningbouw 40-40-20, soms in combinatie met andere functies). Bij een tender wordt vooraf via een gunningsleidraad (in combinatie met aanvullende documenten) vooraf aan gegadigden kenbaar gemaakt wat de voorwaarden van deelname aan de tender zijn. Deze wijze van verkoop laat een anti-speculatiebeding toe. Het college zal bij tenders die na 31 januari 2019 op de markt worden gezet, het anti-speculatiebeding laten opnemen. In de tendervoorwaarden zal helder vooraf omschreven moeten worden op welke wijze de gemeente dit anti-speculatiebeding toepast. In tegenstelling tot de verkoop van een pand of kavel grond voor één bepaald woningtype is dit een relatief complexe exercitie.

Toepassing amendement bij overige verkopen

Als verkoop van grond niet via een tender plaatsvindt, dan betreft het meestal een 1-op-1 verkoop. Daarbij zal het anti-speculatiebeding in beginsel ook toegepast worden. De uitzonderingen hierop worden in deze brief beschreven.

Lagere grondwaarde

De raad moet zich realiseren dat het opnemen van een anti-speculatiebeding een negatieve impact op de grondwaarde heeft. Voor de toekomstige eigenaar is het anti-speculatiebeding een groot risico, omdat grondwaardedaling voor rekening van de eigenaar is. Daar staat tegenover dat een grondwaardestijging slechts voor een deel voor de eigenaar is. Dit risico wordt meegenomen in de grondwaardebepaling op het moment van verkoop door de gemeente. Het risico zal door ontwikkelaars bij inschrijving (tender) worden afgeprijsd. Bij een grote grondverkoop, zoals bijvoorbeeld in Oostpoort het geval zal zijn, zal het college de commissie informeren over de financiële risico’s en consequenties zodat een afweging over de wenselijkheid van het opnemen van een anti-speculatiebeding kan worden afgewogen.

Andere instrumenten om speculatie tegen te gaan

Het college zet zich al langere tijd in om speculatie tegen te gaan en woningen voor de beoogde doelgroepen te behouden. Dit betekent dat bij verkopen die al geruimere tijd in de pijplijn zitten vaak al voorwaarden zijn overeengekomen die hieraan bijdragen. De huidige algemene verkoopvoorwaarden bieden hiertoe ook mogelijkheden. Een voorbeeld hiervan is de verkoop van het Deli-terrein of voorgenomen verkopen via tenders zoals het Slachthuisterrein.

Het college zet in op realisatie van woningen, met name in de categorieën sociaal en middelduur. Het college streeft na dat gronden die met een bepaald doel zijn verkocht, ook voor dit doel worden en blijven aangewend. De raad heeft via de nota kaders en instrumenten sociale huur en middelduur (2018/273161) voorwaarden vastgesteld voor deze categorieën. Er geldt een verbod op uitponden en liberaliseren van sociale huurwoningen. Via boetes en sancties kan hierop gehandhaafd worden en wordt speculatie voorkomen. Dit is een eenvoudige manier om af te rekenen indien een woning toch geliberaliseerd of uitgepond wordt. Daarnaast wordt het na vaststelling van de doelgroepenverordening in de gemeenteraad juridisch mogelijk om in bestemmingsplannen de betreffende woningbouwcategorie op te nemen. Hiermee kan publiekrechtelijk verankerd worden dat een gewenste functie zoals sociale huurwoningen of woningen in het middeldure segment behouden blijven.

Zwaarwegende redenen om anti-speculatiebeding niet op te nemen

Er zijn situaties waarin sprake is van zwaarwegende redenen om geen anti-speculatiebeding op te nemen. Bij enkele verkopen die recent aan de raad zijn voorgelegd of binnenkort worden voorgelegd is dit het geval (zie pagina 1).

Verkooponderhandelingen waren al gestart

De gemeente is al voor 31 januari 2019 in onderhandeling met een partij over de verkoop. De overeengekomen prijs is gebaseerd op de afspraken die tot het moment van prijsbepaling gemaakt zijn. Het opnemen van een anti-speculatiebeding heeft impact op de grondprijs. Het heeft immers een waardedrukkend effect, indien de grond niet vrij op de markt mag worden (door)verkocht. Na de prijsbepaling alsnog het anti-speculatiebeding opnemen in het contract leidt tot heronderhandelingen. Dit zet de voorgenomen verkoop op losse schroeven. Hierdoor worden doelen die met de verkoop zijn beoogd niet gehaald. Ook bij tenders die al uitgeschreven zijn, is het niet mogelijk om met terugwerkende kracht een anti-speculatiebeding op te nemen.

Voorbeelden hiervan zijn: Deli-terrein, Schalkstad, Slachthuisterrein en Raaks 3^{e} fase.

Bij verkopen aan eindgebruikers

Dit is bijvoorbeeld in de Waarderpolder het geval. In de koopovereenkomst zijn via de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente artikelen opgenomen die de koper verplichten om de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst opgenomen bebouwing. Deze bebouwing moet binnen twee jaar na datum van de notariële akte voltooid en gebruiksklaar zijn. Zolang niet is voldaan aan deze verplichting mag de koper niet verkopen zonder toestemming van de verkoper. Indien de

koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. (artikel 3.2 en 3.3. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem). Op deze manier wordt speculatie met grond voorkomen.

Voorbeelden hiervan zijn: Waarderpolder Noordkop en (ook) Schalkstad

Anti-speculatiebeding bij verkoop panden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille
Met betrekking tot de verkoop van gemeentelijk vastgoed is de vorig jaar vastgestelde Vastgoednota (2018/49829) en de nota Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijke bezit (2017/24238) leidend.

In de Vastgoednota wordt expliciet aandacht besteed aan anti-speculatie. Bij de verbeteringen naar aanleiding van de Kleine Houtstraat 116 staat op blz. 23:

‘Bij één-op-één verkopen zal altijd een anti-speculatiebeding, dan wel een recht van eerste koop door de gemeente worden opgelegd.’

Voor verkopen waarbij een pand via een makelaar op de markt aangeboden wordt is dit niet nodig. Bij dit type verkopen wordt het pand via het zogenaamde TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform) tegen de hoogste marktwaarde verkocht. Dit is conform de nota Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/24238). Het pand Gedempte Oude Gracht 24 is via het TOM-principe verkocht.

Het college gaat er van uit u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,