Gemeente Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp Verkoopovereenkomst Spaarne Gasthuis	
Nummer	2019/246821
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Weijers, A.M.
Telefoonnummer	023-5113904
Email	amweijers@haarlem.nl
Kernboodschap	Het Spaarne Gasthuis (SG) gaat het ziekenhuis aan de Boerhavelaan (Schalkwijk) vernieuwen. Op verzoek van de gemeente zal ook woningbouw binnen het plangebied worden ontwikkeld. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt grond van de gemeente aan Spaarne Gasthuis verkocht. Het college heeft (na positieve zienswijze van de Raad) in augustus 2018 ingestemd met het principe 1 op 1 verkoop van deze grond aan het Spaarne Gasthuis. In dit besluit ligt de verkoopovereenkomst voor.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. Het college is op grond van art. 160 Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze te geven (de zgn. zware voorhangprocedure). Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad hierover. De onderliggende berekeningsmethodiek wordt in dit besluit vastgesteld. We hanteren een marktconforme grondprijs door gebruikmaking van een residuele methodiek. In bijlage 2 (geheim) zijn de *uitgangspunten* voor de residuele grondprijsberekening vastgelegd. De definitieve residuele grondwaarde en daarmee de opbrengst, zal tegen de tijd van levering worden getoetst door middel van minimaal twee onafhankelijke taxaties, uit te voeren door onafhankelijke partijen.
Relevante eerdere besluiten	• Collegebesluit Intentieovereenkomst nieuwbouw van 20 mrt '18 (BBV 101624). • Collegebesluit Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden van 20 mrt '18 (BBV 132165). • Collegebesluit (na positieve zienswijze van de Raad in sept '19) Gewijzigde intentieovereenkomst & intrekken Concept Stedenbouwkundige

	Randvoorwaarden van 28 aug '18 (BBV 442598-1). • Collegebesluit Vrijgeven Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden van 29 januari '19 (BBV 011648).
Besluit College d.d. 16 april 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De verkoopovereenkomst met Spaarne Gasthuis vast te stellen. 2. Voorlopige geheimhouding op te leggen op bijlage 2 met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Deze bijlage omvat nadere informatie over de financiële afspraken en maakt onderdeel uit van de intentieovereenkomst. 3. De raad te verzoeken de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2 te bekrachtigen, met inachtneming van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet. Het college stelt voor de geheimhouding te laten gelden tot het moment van de notariële levering van de grond. de secretaris, de burgemeester,
Zienswijze Raad d.d. ..... (wordt ingevuld door de griffie) 15 MEI 2019	De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders , kan zich vinden in 1. het vaststellen van de verkoopovereenkomst met Spaarne Gasthuis , 2. en het bekrachtigen van de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2, met inachtneming van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet en deze geheimhouding te laten gelden tot het moment van de notariële levering van de grond. Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, de griffier, de voorzitter,

1 Inleiding

Het Spaarne Gasthuis (SG) gaat het ziekenhuis aan de Boerhavelaan (Schalkwijk) vernieuwen. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt grond van de gemeente aan Spaarne Gasthuis verkocht. De hoofddoelstelling is om een nieuw ziekenhuis van circa 60.000m² te realiseren met bijbehorende gebouwde parkeervoorzieningen. In het kader van de gebiedsontwikkeling worden ook woningen inclusief de bijbehorende parkeervoorzieningen ontwikkeld. Streefdatum oplevering nieuwbouw: 2026.

Ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling wenst het SG een perceel gemeentegrond van ca. 9.000 m2 aan te kopen. Het college heeft in augustus 2018 al ingestemd met 1 op 1 verkoop van deze grond aan het Spaarne Gasthuis maar nog niet onder welke voorwaarden.

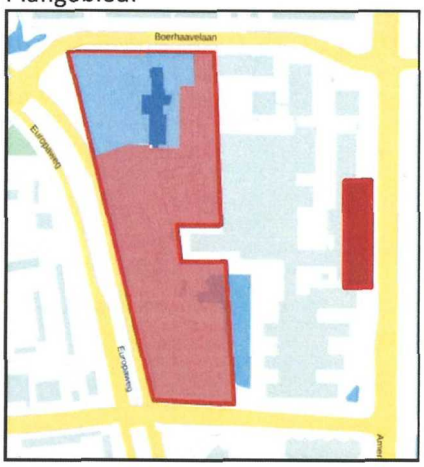
Gemeente Haarlem en Spaarne Gasthuis hebben principeafspraken gemaakt over de verwerving van een perceel gemeentegrond. De koopsom van de grond is afgeleid uit een residuele grondwaardeberekening voor het gehele plangebied. Hierin zijn de uitgangspunten conform de vastgestelde intentieovereenkomst gehanteerd. In bijlage 2 (geheim) is een **voorbeeldberekening** van deze berekeningsmethodiek toegevoegd. De uiteindelijke residuele grondwaarde zal worden berekend op basis van het definitieve masterplan, de definitieve invulling van de uitgangspunten, de definitieve omvang van het plangebied, de definitieve parameters en kengetallen. Aan de uitkomst van deze voorbeeldberekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorafgaand aan de levering van de grond zal de definitieve grondprijs bepaald worden. Een en ander conform gemeentelijk beleid en de regels waaraan Spaarne Gasthuis is gebonden in het kader van de Wet Toelating Zorginstellingen (WTZi). Er zullen hiertoe twee onafhankelijke taxaties door derde partijen uitgevoerd worden.

Plangebied en eigendomsverhoudingen

De omvang van het plangebied is weergegeven in hierna weergegeven kaart. Het gebied binnen de rode lijnen betreft circa 42.791 m^2 en omvat het plangebied dat bepaald is om de ontwikkeling van een combinatie van ziekenhuis, woningbouw en de bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk te maken. De door Spaarne Gasthuis te verwerven gronden van de gemeente Haarlem (en Pré Wonen) zijn binnen dit plangebied gelegen. De huidige eigendomsverhoudingen zijn eveneens in onderstaande kaart inzichtelijk gemaakt.

Plangebied:



eigendom Pré Wonen

eigendom Gemeente Haarlem

eigendom Spaarne Gasthuis

Eigendomssituatie		
Eigendom gemeente Haarlem	9.002 m^2	21%
Eigendom Pré Wonen	1.440	3%
Eigendom Spaarne Gasthuis	32.349	76%
	42.791	

Het oostelijk deel ter hoogte van het huidige mortuarium is de positie van de nieuw beoogde parkeergarage en is daarom meegenomen in de residuele grondprijsberekening. De precieze omvang van het plangebied zal nog definitief moet worden bepaald door middel van een kadastrale inmeting.

Het definitieve profiel van de Europaweg heeft mogelijk ook nog invloed op de definitieve m^2, hier is nu geen rekening mee gehouden. De definitieve m^2 hiervan kunnen worden bepaald zodra de ontwikkelvisie Europaweg is vastgesteld. De bovengenoemde percentages veranderen hiermee nog enigszins.

Uitgangspunten voor het bepalen van de residuele grondwaarde

De residuele grondwaarde wordt bepaald door het saldo van de kosten en de opbrengsten van de op én in de grond te realiseren voorzieningen.

De gemeente eist bovengronds bebouwde en (deels) ondergrondse parkeervoorziening en woningbouw (waarvan 40% sociaal) in het plangebied. Dit werkt kostenverhogend voor het Spaarne Gasthuis (SG). Met de ontwikkeling van woningen in het middensegment in het zuidelijk deel van het plangebied kan een opbrengst behaald worden. Deze opbrengst kan dekking bieden voor de koopprijs voor de grond en gedeeltelijke compensatie voor de parkeeroplossingen. Dit is een belangrijke (maar niet de enige) voorwaarde voor het SG om tot herontwikkeling te kunnen overgaan.

De volgende uitgangspunten zijn vastgesteld:

- De residuele grondwaarde wordt bepaald op basis van de te realiseren voorzieningen in het plangebied.
- Het woningbouwprogramma bestaat uit:
  - minimaal 40% sociale huur, waarvan 70% onder de eerste aftoppingsgrens
  - maximaal 60% midden segment (koop).
- De grondwaarde ziekenhuis gebaseerd op de bruto vloeroppervlak (BVO) voor volledige "cure" (niet commercieel) conform TNO 2010, geïndexeerd met zorgindex.

- Modulaire en onder architectuur gerealiseerde parkeervoorzieningen voor woningen in het sociaal segment en voor het ziekenhuis in (een) bovengrondse parkeergarage .
- Parkeervoorzieningen in een half verdiepte parkeergarage onder het ziekenhuis.
- Parkeervoorzieningen voor woningen in het midden segment in een verdiepte parkeergarage onder de woningen.
- Realisatiekosten midden segment woningbouw en parkeerplaatsen en inrichting gebied.
- Verkoopopbrengsten midden segment woningbouw en parkeerplaatsen.

Bovenstaande uitgangpunten kunnen op basis van marktwerking, uitvoering en prijsstijgingen nog wijzigen.

Huidige parameters:

- De oppervlakte van het ziekenhuis in m^2's BVO, waarbij stedenbouwkundig wordt uitgegaan van circa 60.000 m^2 BVO.
- Het aantal te realiseren woningen, verdeeld over de segmenten midden (60%) en sociale huur (40%).
- Het aantal te realiseren parkeerplaatsen, verdeeld over de verschillende parkeer-voorzieningen, op basis van de omvang van het ziekenhuis en het aantal te realiseren woningen per segment en het parkeerbeleid.
- De definitieve m^2 op basis van inmeten en op basis van het gewenste profiel van de ontwikkelvisie Europaweg.

Op basis van bovenstaande parameters zijn de verwachte opbrengsten voor de grond als vermeldt in de geheime bijlage.

De parameters (samen met een update van het prijspeil van 2017 naar 2018) zijn aangepast op basis van de gewijzigde intentieovereenkomst en worden in de volgende fase naar verwachting weer aangepast op basis van het masterplan (absolute aantallen), daarmee kan de opbrengst dus nog afwijken.

2 Besluitpunten college

1. De verkoopovereenkomst met Spaarne Gasthuis vast te stellen.
2. Voorlopige geheimhouding op te leggen op bijlage 2 met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Deze bijlage omvat nadere informatie over de financiële afspraken en maakt onderdeel uit van de intentieovereenkomst.
3. De raad te verzoeken de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage 2 te bekrachtigen, met inachtneming van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet. Het college stelt voor de geheimhouding te laten gelden tot het moment van de notariële levering van de grond.

3 Beoogd resultaat

Met het sluiten van de verkoopovereenkomst zijn afspraken en uitgangspunten waarop de residuele grondprijsberekening zal worden gemaakt vastgesteld. Met deze uitgangspunten kan het Spaarne Gasthuis het masterplan uitwerken en de haalbaarheid ervan onderzoeken.

4 Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid

De verkoopovereenkomst volgt uit de intentieovereenkomst en is noodzakelijk om te komen tot een ontwikkeling van het terrein. De uitwerking wordt gebaseerd op de Definitieve Stedenbouwkundige Randvoorwaarden welke een verdere uitwerking zijn van de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009/10595). Het sluit aan bij de ontwikkeling van Schalkwijk Midden ('Schalkwoud, stad tussen de bomen') (2017/2389496). De randvoorwaarden geven invulling aan de Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040 Groen en Bereikbaar (2017/477571). Met aandacht voor economie, duurzaamheid, wonen en groen geeft het uitvoering aan het Coalitieakkoord.

2. Optimale gebiedsontwikkeling door grondverkoop

Om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen, dienen diverse partijen grond van elkaar te verwerven. Zo verkopen zowel Pré Wonen als de gemeente grond aan het Spaarne Gasthuis. De gemeente verwerft wellicht (indien nodig) tevens een kleine strook grond van Spaarne Gasthuis ten behoeve van openbaar gebied. Dit wordt bepaald zodra de ontwikkelvisie Europaweg is vastgesteld.

3. Zekerheid voor Spaarne Gasthuis voordat men start met uitwerking Masterplan.

Het SG wenst zekerheid inzake de mogelijkheid tot grondaankoop alvorens men verdere kosten maakt inzake uitwerking van het plan.

4. *De hardheidsclausule is gelijktijdig met de intentieovereenkomst van toepassing verklaard.*

In het Collegebesluit van augustus 2018 (BBV 011673 Vrijgeven Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Spaarne Gasthuis) is de hardheidsclausule uit het Beleidskader voor selectie marktpartijen (Besluit 2017/24238) van toepassing verklaard. Daarmee is door de Raad toestemming gegeven voor de 1 op 1 verkoop van de grond aan Spaarne Gasthuis.

5. Marktconforme grondprijs

De residuele berekeningsmethodiek is in concept overeengekomen (zie bijlage 2 / geheim). Deze rekenmethodiek is door een externe makelaar gecontroleerd. Voorafgaand aan de levering van de grond zal de definitieve grondprijs bepaald worden. Een en ander conform gemeentelijk beleid en de regels waaraan Spaarne Gasthuis is gebonden in het kader van de WTZi. Er zullen hiertoe minimaal twee onafhankelijke taxaties door derde partijen uitgevoerd worden. De definitieve grondprijs zal voorafgaand aan de notariële levering ter besluitvorming worden voorgelegd.

Alle overige voorwaarden, de rekenmethodiek en de uitgangspunten worden middels voorliggend besluit vastgelegd.

5 Risico's en kanttekeningen

1. Grootschalig plan

De grootte van de planontwikkeling brengt aanvullende risico's met zich mee. Een kleine wijziging in masterplan kan leiden tot aanzienlijke wijzigingen in de opbrengst. In paragraaf 4 van de geheime bijlage zijn de details voor de aanvullende kosten voor plangebied vermeldt die in ieder geval uit de grondopbrengst zullen worden bekostigd (4ton op basis van huidige kentallen).

In de onderstaande tabel is een inschatting gemaakt van de effecten van planuitwerking op de uiteindelijke opbrengst.

2. Marktwerking
Door de huidige trend in de markt kan de opbrengst van de woningen toenemen. Dit heeft een positief effect op de grondopbrengst. Aan de kostenkant zijn prijsstijgingen te verwachten die een negatief effect hebben op de opbrengst. De grondprijs is pas definitief bij een vastgesteld bestemmingsplan (moment van levering). De opbrengsten en kosten zullen tussentijds gemonitord worden zodat hier tijdig op kan worden geanticipeerd.

De definitieve grondprijs zal voorafgaand aan de notariële levering ter besluitvorming worden voorgelegd. Alle overige voorwaarden, de rekenmethodiek en de uitgangspunten worden middels voorliggend besluit vastgelegd.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de bedragen die naar verwachting in mindering zullen worden gebracht op de opbrengst van de grond.

Inschatting aanvullende kosten plangebied (conform §4 geheime bijlage)	€	-0,4	mln
Inschatting verminderde grondopbrengst o.b.v. planuitwerking	€	-0,7	mln
Inschatting verminderde grondopbrengst o.b.v. indexatie (tot aan levering)	€	-0,1	mln
Marktwerking (opbrengsten woningen en (uitvoerings)kosten is momenteel niet in te schatten		PM	
Kosten gemeente (in mindering op grondopbrengs)	***€***	***-1,2***	*mln*

alle bedragen prijspeil 2018, exclusief BTW

6 Uitvoering

Tegelijkertijd met de verkoopovereenkomst (voorliggend stuk) worden de stedenbouwkundige Randvoorwaarden voorgelegd. Hieronder de vervolgstappen in het ontwikkelproces van het Spaarne Gasthuis.

Definitiefase:

- Gezamenlijke uitwerking van het masterplan/stedenbouwkundig plan (werk is reeds gestart) binnen de stedenbouwkundige kaders.
- Anterieure overeenkomst opstellen (collegebesluit).

Ontwerpfase:

- Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan (collegebesluit).
- Vaststellen bestemmingsplan (raad).

7 Bijlagen

- Bijlage 1 Concept Verkoopovereenkomst 19 februari 2019.
- Geheime bijlage 2 Waarderingsmethodiek grondverwerving Gemeente Haarlem – Spaarne Gasthuis.