



Onderwerp : Verkoop kavel "Koningstein"	
Nummer	2020/154447
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kippersluis, J.
Telefoonnummer	023-5114499
Email	jkippersluis@haarlem.nl
Kernboodschap	De aanbesteding voor het perceel bouwgrond Zuider Buitenspaarne 22 (locatie voormalig kantoor Koningstein) is afgerond. Het college vraagt een zienswijze aan de gemeenteraad op het voornemen om de grond te verkopen aan De Raad BV. Dit bedrijf heeft een plan ontwikkeld voor 18 nieuwbouwwoningen passend binnen het bestemmingsplan.
Behandelaarsvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit (zware voorhangprocedure) ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.</p> <p>Zoals weergegeven in artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening (de aan- en verkoop van onroerende goederen groter van € 500.000 en meer), besluit het college niet over zaken met ingrijpende gevolgen voor de gemeente, dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) ter kennis van het college te brengen.</p> <p>Op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op aan de raad ten aanzien van bijlage 1 : <i>Verkoopovereenkomst grond Zuider Buiten Spaarne 2</i> en bijlage 2: <i>Overzicht van de weging van inschrijvingen kavel "Koningstein"</i> vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad ex artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. Aan de raad wordt voorgesteld om de geheimhouding op de vertrouwelijke bijlagen te laten gelden tot het moment van notariële levering van de grond en totdat de financiële belangen van de gemeente en de koper zijn gewaarborgd.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">• Bijlage 1 Startnotitie Koningstein (2018/787885), vastgesteld in het college op 4 december 2018

	<ul style="list-style-type: none"> • Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Rozenprieel en beeldkwaliteitsplan Koningstein (2016/376705), besproken in de gemeenteraad op 28 februari 2017 • Koningstein (Koningshof) openen grondexploitatie (2019/352589) zoals bekrachtigd door de raad op 26 juni 2019
<p>Besluit College d.d. 27 oktober 2020</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tot de verkoop van de bouwkaavel grond, gelegen aan het Zuider Buitenspaarne 22, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3782 (gedeeltelijk), groot ca. 1.724 m2, aan De Raad BV, onder voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. De verkoop vindt plaats onder de algemene en specifieke voorwaarden uit de koopovereenkomst (bijlage 1). Afhankelijk van het fiscale regime zal btw of overdrachtbelasting over de koopsom in rekening worden gebracht. De opbrengst van deze verkoop is voorzien in de grondexploitatie Koningstein, complex nummer 166. 2. De raad te verzoeken binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college. 3. Onder verwijzing naar punt 5.1 uit de nota niet akkoord te gaan met een buitenplanse vrijstelling voor de doorgangshoogte van de onderdoorgang en handhaaft derhalve de doorgangshoogte genoemd in het bestemmingsplan Rozenprieel. 4. Op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet aan de raad geheimhouding op te leggen op bijlage 1 en bijlage 2 (GEHEIM), vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad in zijn eerstvolgende vergadering ex artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. Het college stelt de raad voor de voornoemde geheimhouding te laten gelden tot het moment van notariële levering van de grond en totdat de financiële belangen van de gemeente en de koper zijn gewaarborgd. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>



<p>Zienswijze Raad</p> <p>d.d.</p> <p>(wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college tot de verkoop van de bouwka­vel grond, gelegen aan het Zuider Buitenspaarne 22, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3782 (gedeeltelijk), groot ca. 1.724 m2, aan De Raad BV, onder voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwik­keling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. De verkoop vindt plaats onder de algemene en specifieke voorwaarden uit de koopovereenkomst (bijlage 1)</p> <p>Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>De griffier, De voorzitter,</p>
---	---

1. Inleiding

Het voormalige gemeentekantoor “Koningstein” is in 2019 gesaneerd en vervolgens gesloopt. Parallel aan de sloop is het verkoopproces voor de bouwka­vel opgestart. Deze openbare verkoop werd gebaseerd op prijs en duurzaamheid (bestuurlijk besluit kenmerk 2019/322589). Partijen zijn daarnaast verzocht een plan van aanpak in te dienen, zodat de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en kwaliteit van het ingediende plan van de winnende partij (in relatie tot het beeldkwaliteitsplan) beoordeeld kon worden. De notaris heeft een proces-verbaal van de inschrijvingen opgemaakt. Van de zes inschrijvers hebben drie partijen een geldige bieding uitgebracht (zie geheime bijlage 2). Bouw- en ontwikkelbedrijf De Raad BV heeft de aanbesteding op de selectiecriteria prijs en duurzaamheid gewonnen. In deze nota wordt de verkoop van de grond ter besluitvorming voorgelegd.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

- 1) Tot de verkoop van de bouwka­vel grond, gelegen aan het Zuider Buitenspaarne 22, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3782 (gedeeltelijk), groot ca. 1.724 m2, aan De Raad BV, onder voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwik­keling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. De verkoop vindt plaats onder de algemene en specifieke voorwaarden uit de koopovereenkomst (bijlage 1). Afhankelijk van het fiscale regime zal btw of overdrachtbelasting over de koopsom in rekening worden gebracht. De opbrengst van deze verkoop is voorzien in de grondexploitatie Koningstein, complex nummer 166.
- 2) De raad te verzoeken binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college.

- 3) Onder verwijzing naar punt 5.1 uit de nota niet akkoord te gaan met een buitenplanse vrijstelling voor de doorgangshoogte van de onderdoorgang en handhaaft derhalve de doorgangshoogte genoemd in het bestemmingsplan Rozenprieel.
- 4) Op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet aan de raad geheimhouding op te leggen op bijlage 1 en bijlage 2 (GEHEIM), vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad in zijn eerstvolgende vergadering ex artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. Het college stelt de raad voor de voornoemde geheimhouding te laten gelden tot het moment van notariële levering van de grond en totdat de financiële belangen van de gemeente en de koper zijn gewaarborgd.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van 18 duurzame woningen op de kavel Zuider Buitenspaarne 22, passend in het beeldkwaliteitsplan Rozenprieel, de woonvisie 2017 - 2020 en de visie duurzaamheid van de gemeente Haarlem.

4. Argumenten

4.1 Het ontwerp past in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan

De inschrijving is voorzien van een impressie van het bouwplan. Uit deze impressie blijkt dat het ontwerp qua ruimtelijke kwaliteit en architectuur binnen het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt kan worden tot een aanvraag omgevingsvergunning. Het concept bouwplan is reeds besproken met stedenbouw en Ark (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit) en op hoofdlijnen goedgekeurd.

4.2 De inschrijving wint op de selectiecriteria prijs en duurzaamheid

De bouwkaavel is aangeboden op Teneder. Als selectiecriteria zijn aangegeven: 70% prijs en 30% duurzaamheid. Conform de taxatie is een minimale vraagprijs van € 3.200.000,- opgenomen. Op het onderdeel duurzaamheid is een minimale score voor 5 duurzaamheids-componenten uitgevraagd. De Raad BV heeft een GPR- score (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) aangeboden van: Energie 9 (minimaal gevraagd 8,5), Milieu 6,5, Gezondheid 8, Gebruikswaarde 7,7 (minimaal gevraagd 7) en Toekomstwaarde 7. *Voor wat betreft de score Energie en Gebruikswaarde scores zij dus boven het gevraagde minimum. De overige onderdelen voldoen aan de minimaal gestelde eisen.* Het bod op de grond bedraagt € 3.660.000,-.

4.3 Kansen tot het kopen van een woning voor mensen met een kleine beurs

De gemeenteraad heeft besloten (kenmerk, 2019/352589) dat het oorspronkelijke woonprogramma met 4 sociale huurwoningen zou worden omgezet naar 4 laag middeldure koopwoningen als de woningcorporaties de sociale huurwoningen niet zouden afnemen. Het afnemen van 4 huurwoningen bleek te minimaal voor de corporaties. Dit is op 29 november 2019 gemeld aan de



commissie Ontwikkeling en ter kennisgeving aangenomen. In de aanbesteding zijn 4 laag middeldure koopwoningen uitgevraagd. Deze woningen zijn qua verkoopprijs gemaximeerd en de minimaal te bouwen oppervlaktes zijn vastgelegd. Verder is contractueel bepaald dat deze woningen met voorrang worden toegewezen aan kopers die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten. Op verzoek van de wijkraad is een toewijzingsbeleid voorgeschreven waarbij de woningen als eerste worden aangeboden aan kopers die een huurwoning in het Rozenprieel in Haarlem achterlaten.

In alle gevallen dient toewijzing eerst plaats te vinden aan scheefwoners. Alleen als er geen kandidaten zijn die een sociale huurwoning achterlaten, dan vervallen de toewijzingscriteria.

4.4 Participatie en inspraak binnen dit project

Via een uitgebreid participatietraject zijn de omwonenden en de wijkraad actief betrokken bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. Op basis hiervan is het bestemmingplan vastgesteld. Contractueel is bepaald dat het bouwplan moet passen binnen het bestemmingsplan Rozenprieel (onherroepelijk d.d. 28 februari 2017) en het beeldkwaliteitsplan d.d. oktober 2016 ([Bijlage 2](#)). In het licht van een aanvraag omgevingsvergunning zal de ontwikkelaar de omgeving - mogelijk nog in 2020- informeren en kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

4.5 De bouw kan snel worden opgestart

Doordat de sloop en het verkoopproces van de kavel gelijktijdig plaatsvonden, is er tijd gewonnen. En omdat het plan moet worden gerealiseerd binnen het vastgestelde bestemmingplan kan de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning snel plaatsvinden.

4.6 Circulair gesloopt in het kader van duurzaamheid

De sanering en sloop is zeer voorspoedig verlopen, het terrein is conform de uitgevraagde planning tijdig bouwrijp opgeleverd door het Haarlemse sloopbedrijf "Bottelier". Dit gecertificeerde bedrijf heeft zich gespecialiseerd in circulair slopen. Het voormalig kantoor Koningstein is dan ook het eerste gebouw binnen Haarlem waarvan alle materialen een nieuwe bestemming krijgen.

De gemeente heeft de kwaliteit van de achtergebleven funderingspalen marginaal op hergebruik laten onderzoeken. De eerste indruk is positief. De ontwikkelaar zal daarom aan de hand van de bouwtekening bepalen welke palen bruikbaar zijn voor het bouwplan. Deze zullen nader onderzocht worden. Indien uit dit onderzoek hergebruik mogelijk blijkt, kan de ontwikkelaar ervoor kiezen ook de fundering te gebruiken. De verwachting is dat dit in Q4 2020 bekend zal zijn. De keuze is bepalend voor het fiscale regime bij overdracht van de grond. Hiertoe zijn afspraken gemaakt in artikel 10 lid 1 van de koopovereenkomst.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Uitgangspunt aanbesteding is bouwen binnen het bestemmingplan

De doorgangshoogte van de onderdoorgang naar de parkeergarage is in het bestemmingplan bepaald op 4 meter ten behoeve van een ruimtelijke en open verbinding tussen het Spaarne en het collectieve hof. De ontwikkelaar heeft verzocht de doorgangshoogte te verlagen naar 3.20 meter. Dit verzoek kent geen specifieke ruimtelijke of bouwkundige aanleiding. Door de bouwhoogte te verlagen hoeft de ontwikkelaar geen lift te bouwen en volstaat het vanuit het Bouwbesluit om alleen een trap te maken naar de vier appartementen boven de toegang naar de garage. Voor het toestaan van een lage bouwhoogte kan een buitenplanse afwijkingstoestemming worden verleend binnen de reguliere procedure van de Wabo. Dit verzoek kan aanbestedingsrechtelijk gezien worden als een niet wezenlijke wijziging, dus kan overwogen worden om aan het verzoek mee te werken. Door het realiseren van appartementen zonder lift, wordt echter met name de doorstroom van de doelgroep van senioren beperkt. Het zijn met name scheefwonende senioren die een eengezinswoning achter laten; dat is de belangrijkste doelgroep voor doorstroom waar het woonbeleid zich op richt. In verband met de toegankelijkheid van met name de bovenste bouwlagen is het niet wenselijk met dit verzoek tot verlaging van de doorgangshoogte in te stemmen. Dit betekent dat een lift vanuit het bouwbesluit moet worden gerealiseerd.

5.2 De toegezegde GPR-score dient daadwerkelijk te worden gerealiseerd

De ontwikkelaar moet op drie momenten aantonen dat de aangeboden GPR-score ook daadwerkelijk wordt behaald. Toetsing zal plaatsvinden: 1) bij aanvang van de bouw, 2) gedurende de bouw en 3) bij oplevering van de bouw. In de overeenkomst is een boeteclausule opgenomen ter voorkoming van het niet leveren van de aangeboden GPR scores. Toetsmomenten 1 en 2 zijn maken bijsturing voor de ontwikkelaar mogelijk om gestelde doelen te bereiken en een boete wordt voorkomen.

5.3 Vertraging in de bestuurlijke procedure

In de raadsinformatiebrief van 23 juni 2020 (kenmerk 2020/569108) is vertraging in het bestuurlijk proces gemeld. De Raad BV had verzocht om wijziging van de contractvoorwaarden in verband met corona en een mogelijk toekomstige recessie. Er is niet ingestemd met dit verzoek, de grond wordt verkocht conform de vooraf gestelde contractvoorwaarden.

5.4 Geheimhouding

Bijlage 1: Verkoopovereenkomst grond Zuider Buiten Spaarne 22 en bijlage 2: Overzicht van de wegging van inschrijvingen kavel

Aan de raad wordt voorgesteld om de geheimhouding op bijlage 1 en 2 te bekrachtigen. Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen en ter voorkoming van onevenredige benadeling of bevoordeling van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen ex artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Voor de gemeente is van belang om geen financiële marktinformatie openbaar te maken totdat de verkoop is afgerond. Ook het belang van de koper vergt dat de informatie pas na afronding van de koop bekend wordt gemaakt.



Het college stelt de raad voor om de geheimhouding te laten gelden tot het moment van notariële levering van de grond en de financiële belangen van de gemeente en de koper zijn gewaarborgd.

6. Uitvoering

Na een positieve zienswijze van de raad en ondertekening van de koopovereenkomst door de portefeuillehouder, kan de grond in december 2020 notarieel worden overgedragen. Planning start bouw Q1-Q2/2021.

7. Bijlagen

1. Verkoopovereenkomst grond Zuider Buiten Spaarne 22 (**GEHEIM**)
2. Overzicht van de weging van inschrijvingen kavel "Koningstein" (**GEHEIM**)