



Onderwerp Verkoop kavel Ted Vermeulenweg Noordkop Waarderpolder	
Nummer	2022/1488373
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente is voornemens om een bouwkaavel met een grootte van 8471 m2 te verkopen aan Filippo Onroerend Goed Maatschappij bv ten behoeve van de realisatie van een bedrijfspand voor de verplaatsing van Filippo Bouwcenter van de Spaarndamseweg naar de Ted Vermeulenweg. Hiermee komt de vrijkomende locatie beschikbaar voor woningbouw en mogelijk een school in de ontwikkelzone Spaarndamseweg.
Behandelaar voor commissie	Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de 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 voornemen van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) aan het college te melden, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening. Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.
Relevante eerdere besluiten	N.v.t
Besluit College d.d. 8 november 2022	<ol style="list-style-type: none">1. Tot verkoop van 8471 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als Ted Vermeulenweg, 2031 AD te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie N, nummer 2315 groot ca. 8471 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; voor een totaalbedrag van € 2.651.713,00 exclusief BTW en exclusief kosten koper, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.2. De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Zienswijze raad	<p>De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders ,</p> <p>geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot verkoop van 8471 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als Ted Vermeulenweg, 2031 AD te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie N, nummer 2315 groot ca. 8471 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; voor een totaalbedrag van € 2.651.713,00 exclusief BTW en exclusief kosten koper.</p> <p>Gedaan in de vergadering van..... (wordt ingevuld door de griffie) 15 DEC 2022</p> <p>De griffier</p> <p>De voorzitter</p>
-----------------	---

1. Inleiding

Het coalitieakkoord actie! zet in op binnenstedelijke verdichting in vooral de ontwikkelzones in Haarlem, met een combinatie van wonen, werken en recreëren. Een van de ontwikkelzones is de ontwikkelzone Spaarndamseweg. Aan de Spaarndamseweg is Bouwcenter Filippo gehuisvest. Dit is een groothandel op het gebied van bouw- en verbouwproducten.

Bouwcenter Filippo heeft de wens om de transitie naar circulaire bouwmethodes te kunnen maken. Hiervoor is uitbreiding noodzakelijk en daar is op de huidige kavel geen ruimte voor. Deze ruimte is er echter wel in de Noordkop van de Waarderpolder. Sinds 2007 worden er met Bouwcenter Filippo gesprekken gevoerd over een verplaatsing naar de Waarderpolder. Deze gesprekken hebben uiteindelijk in 2021 geleid tot een ondertekende optiebrief en nu tot een ondertekend koopcontract. Een verplaatsing naar de Noordkop heeft als bijkomende voordeel dat de huidige locatie conform de ontwikkelvisie Spaarndamseweg getransformeerd kan worden naar woningbouw en eventueel een school.



2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. tot verkoop van 8471 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als Ted Vermeulenweg, 2031 AD te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie N, nummer 2315 groot ca. 8471 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; voor een totaalbedrag van € 2.651.713,00 exclusief BTW en exclusief kosten koper, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.

3. Beoogd resultaat

Het verkopen van bedrijfsgrond in de Waarderpolder ten behoeve van verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Filippo Bouwcenter BV op de Spaarndamseweg naar de Noordkop. De vrijkomende kavel komt beschikbaar voor onder meer sociale woningbouw en een school conform de ontwikkelvisie Spaardamseweg.

4. Argumenten

1. *De verkoop past binnen het vierde convenant Waarderpolder*

Deze verkoop is in lijn met de afspraken uit het Vierde Convenant Waarderpolder van de Industriekring Haarlem (2021-2025). Hierin hebben gemeente en bedrijfsleven afspraken gemaakt over intensivering, verduurzaming en innovatie van de Waarderpolder.

2. *De verkoop past binnen het vigerende bestemmingsplan*

De locatie heeft de bestemming bedrijventerrein zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder' (2010/12664) dat is vastgesteld bij besluit van 18 februari 2010 door de gemeenteraad en 14 september 2010 door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het beoogd gebruik door Filippo Bouwcenter van de te verkopen grond past binnen deze bestemming.

3. *De verkoop past binnen de ambities met betrekking tot duurzaamheid*

In artikel 7 van de koopovereenkomst zijn de overige bepalingen opgenomen. In artikel 7 lid 3 is aangegeven dat de koper zich inspant om de nieuwbouw en het terrein zo duurzaam en circulair mogelijk te ontwikkelen, zoals beschreven in Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder welke als Bijlage 5 aan de koopovereenkomst is gehecht. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning geeft de koper concreet aan op welke wijze deze met de nieuwbouw voldoet aan de verplichtingen het terrein duurzaam en circulair te ontwikkelen. Indien komt vast te staan dat koper de nieuwbouw en het terrein niet duurzaam en circulair heeft ontwikkeld, zijn hier boetes voor opgenomen voor elke maand dat de koper de verplichtingen niet alsnog nakomt.

4. Speculatie met grond wordt voorkomen

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 drie 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.

5. De verkoop past binnen de Grondprijzenbrief 2022

De verkoop past binnen de nota Grondprijzenbeleid 2018 (2018/753413) die op 31 januari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld en binnen de grondprijzenbrief die op 1 februari 2022 door het college is vastgesteld. In de grondprijzenbrief is een basisbedrag van € 337 per m² met op- en afslagen voor liggingsfactoren opgenomen. Bij een kavel groter dan 2500m² krijgt de koper voor de resterende vierkante meters een afslag van 10% op de koopprijs per m². De koper betaalt de gemeente gemiddeld € 313 per m² exclusief kosten koper en exclusief btw (prijspeil 2022).

6. De verkoop past binnen koers nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder'

Deze verkoop past binnen de strategie die is ingezet met de nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder' (2015/27174). Hierin is besloten de te maken kosten te minimaliseren en de uitgaven te temporiseren. Door deze grond te verkopen, nemen binnen de grondexploitatie de kosten voor beheer en onderhoud af. Daarnaast past deze verkoop in de lijn actiever in te zetten op het verkopen van grond, zodat de rentelasten op de grondexploitaties lager worden.

7. De opbrengt van deze verkoop wordt toegevoegd aan de grondexploitatie, complex 005-Waarderpolder

De verkoop past binnen de grondexploitatie Waarderpolder Noordkop (complex 005). In de programmabegroting 2022-2026 wordt in totaal € 4,98 miljoen opbrengsten geraamd in de grondexploitatie Waarderpolder Noordkop. Door de verkoop van deze kavel wordt € 2.651.713,00 aan opbrengsten gegenereerd. Deze verkoop draagt bij aan realisatie van de geraamde opbrengsten.

8. De verkoop heeft geen consequenties voor de begroting beheer en onderhoud

Het te verkopen perceel is onderdeel van de uitgeefbare grondvoorraad van een grondexploitatie en niet van de openbare ruimte. De verkoop leidt voor de gemeente niet tot areaaluitbreiding en heeft daarom geen effect op de kosten voor beheer en onderhoud.



5. Risico's en kanttekeningen

Koper voldoet niet aan norm voor arbeidsplaatsen

In de Waarderpolder hanteert de gemeente een norm van 8 arbeidsplaatsen per 1000m² te verkopen kavel. Voor Bouwcenter Filippo betekent dit een norm van afgerond 68 arbeidsplaatsen. Bouwcenter Filippo realiseert er 51, dit betekent een tekort van 17 arbeidsplaatsen. Omdat een vertrek van Filippo Bouwcenter van de Spaarndamsweg voor de gemeente gewenst is, vanwege onder meer woningbouw en eventueel een school, is in het koopcontact de ontbindende voorwaarde opgenomen dat Filippo Bouwcenter binnen 3 jaar na verkrijging van de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe bedrijfsgebouwen, zijn bedrijf inclusief alle Filippo Bouwcenteractiviteiten volledig heeft verplaatst/verhuisd van de Spaarndamseweg 214 naar de Ted Vermeulenweg te Haarlem waarmee de kavel aan de Spaarndamseweg beschikbaar is voor herontwikkeling.

6. Uitvoering

Na het besluit en een positieve zienswijze van de raad wordt:

1. De koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
2. De koopovereenkomst door de gemeente getekend.
3. De grond wordt binnen één maand na bestuurlijke goedkeuring overgedragen.

7. Bijlage

1. Verkoopovereenkomst Filippo Onroerend Goed Maatschappij bv, getekend op 28 september 2022 door koper