

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Aan- en verkoop grond Zomerzone Slachthuisbuurt-Zuid

**Reg. Nummer:** 2012/191649

## 1. Inleiding

De Zomerzone Zuidstrook is een van de projecten uit de Transformatieovereenkomst Haarlemse Woonwijken (Raadsbesluit 02/111).

Het project omvat de sloop en nieuwbouw van circa 650 woningen. Tevens vindt de herinrichting van de openbare ruimte plaats. (Bijlage A overzichtstekening project)

Door herpositionering van de woningbouw en de openbare ruimte dient er tussen de gemeente en de corporaties grond uitgeruild te worden.

Met betrekking tot de grondtransacties zal op basis van het overzicht in bijlage B, per fase een overeenkomst gesloten worden. De voor de eerste fase (blok III-A en IV-A) opgestelde aan- en verkoopovereenkomsten zijn als bijlage bijgevoegd (bijlage C, D). Deze overeenkomsten zijn in overleg met de drie corporaties opgesteld en staan model voor de overeenkomsten voor de overige fases.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de aan- en verkoop van de gronden Zomerzone Slachthuisbuurt-Zuid conform het overzicht in bijlage B, de aan- en verkoopovereenkomst Blok IIIA en IVA (bijlage C en D) en de gesloten samenwerkingsovereenkomst (RB BISnr 2008 44713), tenzij het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken haar zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit.
3. Het college zendt het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling.

## 3. Beoogd resultaat

Herontwikkeling woningbouw en inrichting openbare ruimte, Zomerzone, Slachthuisbuurt zuid

## 4. Argumenten

Uitwerking van overeenkomsten die reeds tussen partijen zijn afgesloten

- samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid (SOK) (Raadsbesluit BIS nr 2008 44713)
- projectovereenkomst blok III-A en blok IV-A (B&W BIS nr 2009 67608)

### Grondruil

Door herpositionering van de woningbouw en de openbare ruimte dient er tussen de gemeente en de corporaties grond uitgeruild te worden. Uitgangspunt is dat de totale grondruil binnen het project met gesloten beurs zal plaatsvinden. In totaal levert de gemeente aan de corporaties 8.475 m<sup>2</sup> grond tegen een gemiddelde grondprijs van € 171,- per m<sup>2</sup> (= conform de nota grondprijzen). De corporaties leveren aan de gemeente 14.483 m<sup>2</sup> grond ten behoeve van de openbare ruimte a € 100,- m<sup>2</sup>. (bijlage B overzicht). De grondruil/juridische levering is opgeknipt in fases, parallel lopend aan de fasering realisatie woningen en de herinrichting van het openbaar gebied.

#### Geen financiële consequenties

- De grond wordt over en weer fiscaal bouwrijp (BTW belast)geleverd
- De aan de gemeente per transactie gefactureerde BTW komt in aanmerking voor BCF-declaratie (BTW compensatiefonds).
- Per transactie wordt kwijting verleend middels een schulderkening. Om elkaar niet extra financieel te belasten, betalen partijen betalen elkaar niet over en weer de koopsom voor de grond die per fase geleverd wordt, maar blijven wel middels een schulderkening een vordering op elkaar hebben. Aan het einde van het project, zullen deze schulderkeningen tegen elkaar weggestreept worden waarna partijen elkaar per saldo geen vergoeding verschuldigd zijn.
- Op basis van bovenstaande is er geen saldo voor de grondruil opgenomen in de grondexploitatie.

De kosten voor o.a. het bouwrijp maken worden gedekt uit de transformatiebijdrage, de vergoeding commerciële ruimte en een deel van de opbrengsten uit kavel 2 (hoek/kantorenkavel)

#### **5. Kanttekeningen**

-

#### **6. Uitvoering**

##### Planning

De realisatie vindt in 9 fasen plaats conform de planning in de SOK. Deze planning is veranderlijk en wordt in gezamenlijk overleg gewijzigd indien noodzakelijk.

- Fase 1 (bouwblokken IIIa en IVa/Ymere )  
De sloop is afgerond. Start bouw is gepland na de bouwvak 2012.
- Fase 2 (bouwblok I/Pré)  
Start sloop/nieuwbouw 2014.
- Fase 3 (bouwblokken Va en Vb/Elan),  
Blok V-A is gesloopt. Start bouw is gepland medio 2013. Elan onderzoekt nog hoe het bouwblok V-B wordt ontwikkeld.
- Fase 4 t/m 8 (blokken VI t/m IX, westkant) zijn opgeschort
- Fase 9 (blok I / kantorenkavel)  
Hier worden de mogelijkheden kleiner bouwvolume (tot ca 5.000m<sup>2</sup> BVO) wordt onderzocht.

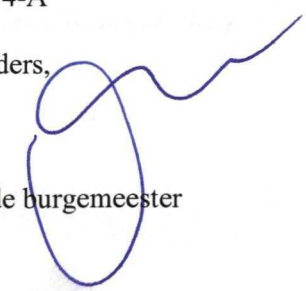
Afronding van het gehele project zal naar verwachting in 2022 plaatsvinden.

#### **7. Bijlagen**

- A. Overzichtstekening project
- B. Overzicht grondruil (financieel/oppervlak/uitgifte- verwervingstekeningen)
- C. Koopovereenkomsten blok 3-A en 4-A
- D. Verkoopovereenkomsten blok 3-A en 4-A

Het college van burgemeester en wethouders,

  
de secretaris

  
de burgemeester