

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 30 oktober 2015
Ons kenmerk 2015/419891
Contactpersoon I. Dijk
Doorkiesnummer 023-511 4034
E-mail idiijk@haarlem.nl
Bijlag(n) 5 bijlagen
Onderwerp Verkoop kavel Pim Mulier

Geachte leden,

Naar aanleiding van de bespreking in uw commissie van afgelopen donderdag 8 oktober 2015 ontvangt u hierbij de relevante documenten met betrekking tot de ontwikkeling en verkoop van het Pim Mulier Sportpark. In onderhavige notitie wordt aanvullend nog een aantal zaken nader toegelicht.

Inleiding

Het sportpark Pim Mulier is geheel vernieuwd voor wat betreft de sportvoorzieningen en de openbare ruimte. Concreet zijn de volgende activiteiten gerealiseerd; de aanleg van nieuwe (kunst)grasvelden voor voetbal en honkbal, renovatie honkbalstadion, nieuwbouw van een indooraccomodatie voor werp- en slagtechnieken en kleed- en clubruimte Kinheim, aanleg nieuwe tennisbanen en tribune voor DSS. Tevens is de openbare ruimte op en rondom het Pim Mulier sportpark nieuw ontworpen, ingericht en aangelegd. Het project is voor wat betreft de aanleg van de sportvoorzieningen en de openbare ruimte gereed en opgeleverd.

Verkoop / aanbesteding kavel Business Center

In aanvulling en ter verduidelijking op het collegebesluit (2015/262693) dat is besproken in uw commissie op 8 oktober jl.

In 2006 heeft een Europese Aanbestedingsprocedure voor de realisatie en ontwikkeling van het sportcomplex Pim Mulier, infrastructuur, parkeervoorzieningen, ontwikkeling van de business center en stadioncenter plaatsgevonden. In totaal hadden drie marktpartijen een aanbieding gedaan. Alle aanbiedingen waren echter ruim 10% boven de directiebegroting. Het college vond het financiële risico te groot en heeft het niet verantwoord geacht om het volledige risico van het financiële tekort voor rekening van de gemeente te laten komen. De aanbesteding is derhalve mislukt verklaard. De gemeente is vervolgens door gaan praten met de partij die de meest gunstige aanbieding heeft gedaan (Pellikaan Bouwbedrijf b.v. in combinatie met Ingenieursbedrijf Oranjewoud b.v.) over een



haalbare oplossing en daar is vervolgens de Ontwerp- en realisatieovereenkomst uit voortgekomen.

Vervolgens is door de gemeenteraad het besluit ‘ Voltooiing Pim Mulier Sportpark dd. 21 juni 2007 (reg. nr. 2007/88159) genomen. De raad stemt met dit besluit in met het aangepaste inrichtingsvoorstel als gevolg van de onderhandelingen met Oranjewoud en Pelikaan na de mislukte aanbesteding. Tevens heeft de raad besloten over te gaan tot de ondertekening van de “ Ontwikkel- en realisatieovereenkomst” .

Ter uitvoering van het raadsbesluit dd. 21 juni 2007 (nr. 2007/88159) is de toenmalige wethouder Divendal gemachtigd om de verkoopovereenkomst Business Center, behorend tot en voortvloeiend uit de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst van 23 november 2007 te ondertekenen.

Levering van de grond en rente

In de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst, waar de raad mee heeft ingestemd bij haar besluit van 21 juni 2007, is overeengekomen dat de levering van de grond door de gemeente aan de ontwikkelaar en de betaling van de koopsom van € 1,7 mio binnen 14 dagen na het moment dat sprake is van een bruikbare bouwvergunning zou plaatsvinden.

Vanaf het moment dat vrijstelling in het kader van de WRO-procedure wordt verkregen of als het bestemmingsplan onherroepelijk is, zal de koopsom worden verhoogd met 5 procent per jaar. Waarbij afgesproken is dat de rente wordt betaald op het moment van de betaling van de koopsom.

Het betaalmoment (koopsom en rente) was derhalve gekoppeld aan het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning. Aangezien er geen sprake is van een bouwvergunning is er ook niet afgerekend.

Zware voorhangprocedure

De verkoopovereenkomst business center is een overeenkomst tussen de gemeente en CRA Vastgoed voor € 1,7 mio en maakte onderdeel uit van een algehele aanbesteding gebiedsontwikkeling Pim Mulier.

De raad heeft op 21 juni 2007 een raadsbesluit genomen waarmee ook met deze verkoop is ingestemd, als onderdeel van de afspraken. Daarmee is op dat moment reeds invulling gegeven aan de zware voorhangprocedure, mede ten aanzien van deze verkoop.

Nu is met CRA de koop in die zin gewijzigd dat de kavel wordt verkocht voor € 1,6 mio (woningbouw ipv kantoorbestemming). De afwijking is netto € 100K en is er derhalve geen aanleiding voor opnieuw een zware voorhangprocedure (gelet op het protocol actieve informatieplicht).

Grondprijs boven de getaxeerde waarde

De kavel met het huidige bouwplan van 59 woningen en 95 parkeerplaatsen is in februari 2015 door van der Schaaf makelaars getaxeerd op € 1.385.000,-. De gemeente heeft een prijs bedongen van € 1.600.000,-. Dit houdt in dat de grond ruim boven de getaxeerde waarde wordt verkocht aan CRA Vastgoed.



Haarlem

3

Daarnaast houdt CRA rekening met de betaling van de leges van naar schatting circa € 200.000,-.

Tijdens de commissievergadering gaf ik aan het huidige beleid met betrekking tot rentevergoedingen bij verkoop van gronden nog eens kritisch te analyseren. In het voorjaar van 2016 kom ik daar bij u op terug in het kader van de Nota Grondprijzen.

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk

Bijlagen:

Raadsbesluit Voltooiing Pim Mulier Sportpark (herstructurering) dd. 21 juni 2007, reg. nr. 2007/88159;

Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Pim Mulier Sportpark Haarlem dd. 23 november 2007;

Verkoopovereenkomst Sport Business Center Pim Mulier dd. 1 december 2007;

Commissiebrief voortgang project Pim Mulier dd. 25 juni 2012, reg. nr. 2012/255097

Taxatierapport object Pim Mulierlaan, bedrijfsmakelaar van der Schaaf dd. 30 maart 2015.