



Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,  
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 10 februari 2016  
Ons kenmerk 2016/78217  
Contactpersoon Gerben Korten  
Doorkiesnummer 023-511 5053  
E-mail [gjkorten@haarlem.nl](mailto:gjkorten@haarlem.nl)  
Onderwerp Voortgang Grondexploitaties Waarderpolder

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Op 12 maart 2015 is de nota 'herijking grondexploitaties Waarderpolder (2015/27174) vastgesteld door de gemeenteraad. In dit raadsstuk heeft het college voorgesteld om de grondexploitaties in de Waarderpolder te herijken en is een aantal maatregelen voorgesteld om in te spelen op de nieuwe marktsituatie. Met deze brief wil ik u informeren over de voortgang die bereikt is het afgelopen jaar. Deze brief is niet bedoeld als verantwoording van de grondexploitaties in de Waarderpolder, dat gebeurt met het vaststellen van het MPG2016 (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties).

*Diverse maatregelen leiden tot lagere kosten*

Met het vaststellen van de nota in 2015 zijn diverse maatregelen doorgevoerd. Door bijvoorbeeld het herijken van de kostenramingen, de Spaarnelands locatie uit de grondexploitatie te halen en te gaan verhuren, maar ook door de kosten voor structurele (niet grex-gerelateerde) monitoringskosten voor het voormalig RIDS-terrein uit de grondexploitatie te halen, zijn de kosten behoorlijk naar beneden bijgesteld. Deze verlaging van kosten heeft een gunstig effect op het resultaat van de grondexploitaties.

*Temporiseren van de kosten in de Waarderpolder.*

Een andere maatregel die op grond van de voornoemde nota is genomen, is het temporiseren van de kosten die uit de grondexploitaties werden gedekt. Een voorbeeld hiervan is het uitstellen van het saneren en bouwrijp maken van de voormalige Spaarnelands locatie. Er is momenteel geen interesse voor deze kavel en door deze werkzaamheden naar achteren te schuiven hoeft er niet voorgefinancierd te worden en nu nog geen rente betaald te worden.



### *Inzetten op zowel verkoop, als tegengaan leegstand*

Daarnaast is ingezet op verkoop van beschikbare kavels, waarbij aandacht is voor de leegstand in de Waarderpolder. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling door verkoop de leegstand van bestaand vastgoed te bevorderen. Het college heeft ervoor gekozen geen acquisitie te plegen voor alleen verkoop van de bouwkavels in de Waarderpolder die in gemeentelijk bezit zijn. Dat zou in strijd zijn met het leegstandsbeleid.

### *Gezamenlijke aanpak met bedrijfsleven*

In het nieuwe convenant Waarderpolder wordt gekozen voor een gezamenlijke aanpak met het bedrijfsleven. De Waarderpolder 'verkopen' als ideale vestigingsplaats is ook in het belang van de huidige eigenaren in het gebied. De grootste eigenaren in het gebied hebben zich via de IKH (Industrie Kring Haarlem, de ondernemersvereniging van de Waarderpolder en partner in het Parkmanagement) bereid verklaard op te treden als ambassadeur voor het gebied. Haarlem Marketing faciliteert hen daarin. Verder zijn de eigenaren middels een nieuwe BIZ regeling (vanaf 2017) bereid te investeren in gebiedsmarketing.

### *Inzetten Huisvestingscoach loont*

Met het inzetten van de Huisvestingscoach van Parkmanagement worden goede resultaten geboekt. Via een advertentie in het Financieel Dagblad is ruchtbaarheid gegeven aan deze maatregel. Naar aanleiding van deze advertentie heeft zich daags na het verschijnen ervan, een partij gemeld voor de eerste grote vestiging in de Noordkop. De onderhandelingen over deze transactie lopen vooralsnog voorspoedig. Ook de begeleiding vanuit onze publiekrechtelijke rol (omgevingsvergunning) verloopt goed dankzij de samenwerking met de Huisvestingscoach. Ik verwacht nog dit jaar uw Raad een verkoopbesluit voor deze kavel te kunnen voorleggen.

Naast de kavel in de Noordkop zijn de onderhandelingen over de kavel achter Maxima (Fustweg) in een vergevorderd stadium. Ook hiervan verwacht ik binnenkort met een verkoopbesluit te komen.

Concreet verkoopresultaat van de Huisvestingscoach is de verkoop van Oudeweg 30 in het najaar van 2015 (nota 2015/239292). De opbrengst van deze verkoop is de reden dat in 2015 de opbrengsten in de Waarderpolder voor het eerst sinds jaren hoger zijn dan de kosten.

### *Meer kennis door verbeterd contact met de markt*

De Huisvestingscoach heeft een (bedrijfs)makelaarsoverleg opgezet. Met dit overleg zijn we beter in contact gekomen met de markt van aanbieders en vragers. Uit dit overlegorgaan maak ik op dat er een groeiende belangstelling is vanuit de markt voor zowel bestaand vastgoed als nieuwbouwkavels.

Het verbeterde contact met de markt, leidt tot nieuwe inzichten. Eén van die nieuwe inzichten is dat er steeds meer vraag is naar kleinere kavels. Ik heb dan ook de afdeling Ruimtelijk Beleid gevraagd te onderzoeken welke maatregelen er nodig zijn om ook in de Noordkop kleinere kavels (kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>) aan te kunnen bieden. Hierbij blijft het uitgangspunt gehanteerd dat er geen kosten worden gemaakt, voordat er opbrengsten zijn.



Haarlem

3

*Marktconsultatie Waarderpolder Laan van Decima*

In de nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder (2015/27174)' heeft het college aangekondigd scenario's te onderzoeken voor deze locatie. In December 2015 heb ik u middels een brief geïnformeerd over de uitkomsten van de marktconsultatie (2015/520647). Zoals ook aangegeven in die brief zal ik de uitkomsten van de marktconsultatie, de voorliggende keuzes en de consequenties in 2016 met u bespreken in een raadsinformatiemarkt/atelier.

*Resumé*

Al met al merk ik een positieve tendens met betrekking tot de grondexploitaties in de Waarderpolder. Ik constateer dat de genomen maatregelen tot resultaat leiden en dat kosten beter onder controle zijn (minder kosten dan opbrengsten). Ik verwacht dat deze positieve trend zich in 2016 zal voortzetten met nieuwe vragen uit en verkopen aan de markt.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk