



Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop perceel aan en aanleg weg door bouwbedrijf Groen Beheer B.V. in de Waarderpolder
BBV-nr: 2016/446386

1. Inleiding

De gronden in de Waarderpolder zijn steeds meer in trek. Bouw- en ontwikkelbedrijf Groen (Groen Beheer B.V.) heeft interesse om het resterende kavel in het gebied aan de oostzijde van de Fustweg te kopen, te bebouwen en door te verkopen. Het bedrijf is voornemens op dit perceel ter grootte van 1.727 m² negen hallen van circa 100 m² te realiseren voor kleinere bedrijven. Dat is om twee redenen positief. Ten eerste omdat het een moeilijk te verkopen kavel betreft dat niet direct aan de Fustweg zelf ligt, maar uit het zicht achter het bedrijf Maxima. Ten tweede omdat er veel vraag is naar kleine kavels in de Waarderpolder. Dat blijkt ook uit het feit dat inmiddels 100 % van de te bebouwen hallen reeds is verkocht onder voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W. Daarnaast realiseert Groen Beheer B.V. een ontsluitingsweg als verbinding tussen het kavel en de Fustweg.

Met voorliggende nota stelt het college de verkoopovereenkomst van de gemeentegrond aan Groen Beheer B.V. vast.

2. Besluitpunten college

Het college is voornemens te besluiten tot:

1. De verkoop van 1.727 m² bouwgrond gelegen aan de Fustweg 3, 2031 CJ Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie O, nummer 731 (zie uitgiftetekening bijlage II) voor een totaalbedrag van € 474.925 exclusief btw en exclusief kosten koper,
2. Een aandeel van 52/100 van het naastgelegen ontsluitingsstrook, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie O, nummer 717 en 721 groot 315 m² om-niet over te dragen aan de koper met de verplichting binnen een VvE de gemeenschappelijke ontsluitingsweg naar de Fustweg aan te leggen, te beheren en te onderhouden, onder voorbehoud dat de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. De baten van € 474.925 zijn voorzien in grondexploitatie complex 094 Waarderpolder Oudeweg 28/30.

Onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.

Het college stuurt dit besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het verkopen van het resterende kavel bedrijfsgrond aan de Fustweg in Waarderpolder aan ontwikkelaar Groen Beheer B.V.

4. Argumenten

Verkoop past in het beleidsakkoord van het Coalitieprogramma Haarlem 2014-2018.

In het beleidsakkoord kiest de coalitie voor 'ruimte voor ondernemen, een goed vestigingsklimaat.' Met deze verkoop faciliteert de gemeente kleinere bedrijven in hun huisvestigingsbehoefte.

Verkoop aan eindgebruiker blijkt niet mogelijk

De verkoop van het perceel aan eindgebruikers, zoals staat beschreven in het verkoopbeleid, blijkt niet mogelijk. Met een viertal eindgebruikers is gesproken, maar die haakten steeds af vanwege de ongunstige ligging van het perceel.

Verkoop maakt vestiging kleine bedrijven mogelijk

Groen Beheer B.V. is voornemen is kleinere bedrijven op dit kavel te faciliteren. Voor alle te bouwen bedrijfshallen zijn inmiddels onder voorbehoud overeenkomsten gesloten. Een van die partijen met wie Groen Beheer B.V. tot overeenstemming is gekomen is een naastgelegen bedrijf dat wegens dringende uitbreidingsbehoefte nu de mogelijkheid krijgt om twee aangrenzende hallen te kopen.

Verkoop past binnen het derde convenant Waarderpolder

Deze verkoop is in lijn met de afspraken uit het derde convenant Waarderpolder van de Industriekring Haarlem (d.d. 15 maart 2016). Hierin hebben gemeente en bedrijfsleven afspraken gemaakt over de herstructurering van de Waarderpolder, onder andere met betrekking tot werkgelegenheidseisen. Het beleid is acht arbeidsplaatsen te realiseren per 1.000 m² bedrijfsoppervlak. Aangezien Groen Beheer B.V. voornemens is negen kleine ruimtes te realiseren voor circa twee tot drie werknemers wordt ruimschoots voldaan aan de werkgelegenheidseis.

Verkoop past binnen nota Grondprijzen

De verkoop is in lijn met de nota Grondprijzen 2016/2017 (BBV 2016/234131) waarin een basisbedrag van € 275 m² is opgenomen. Groen Beheer B.V. betaalt de gemeente 1.727 m² x €275/ m² = € 474.925 exclusief btw en exclusief kosten koper. De levering is overigens met btw belast omdat het gaat om de verkoop van bouwrijpe grond.

Verkoop past binnen koers nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder'

Deze verkoop past binnen de strategie die is ingezet met de nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder' (BBV 2015/27174). Hierin is besloten de te maken kosten te minimaliseren en de uitgaven te temporiseren. Door deze grond aan Groen Beheer B.V. te verkopen, komt er een einde aan de kosten voor beheer en onderhoud. Met de verkoop – het restende kavel – kan de betreffende grondexploitatie dit jaar worden afgesloten. Daarmee komt ook een eind aan de rentelasten binnen de grondexploitatie.

Koper wordt zelf eigenaar van de toegangsweg

Aangezien het te verkopen kavel niet aan de Fustweg ligt, is realisatie van een ontsluitingsweg noodzakelijk. Dat maakt uitgifte in mandelig eigendom noodzakelijk. 52% van de weg gaat daarom om-niet over naar Groen Beheer B.V. Het gebeurt op dezelfde wijze als bij de verkoop aan het bedrijf Maxima waarbij het college d.d. 8 maart 2016 (nr. 2016/89227) besloot 48% (het andere deel) van de weg, om-niet over te doen. Dit is in lijn met de externe taxatie die op 18 april 2016 is uitgevoerd. De grond werd in die taxatie gewaardeerd op € 0 vanwege het feit dat de strook niet bebouwd mag worden en behoorlijke kosten gemaakt moeten worden om de weg aan te leggen waaronder riolering, kabels en leidingen. Normaliter kunnen ondernemers rechtstreeks in de openbare weg aantakken op riolering en kabels en leidingen. Met het overdragen van de grond is Groen Beheer B.V. verantwoordelijk voor 52% van de aanleg, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijk ontsluitingsweg. Hierdoor maakt de gemeente geen kosten voor aanleg, beheer en onderhoud.

Financiën

Het te verkopen perceel is onderdeel van de uitgeefbare grondvoorraad van een Grondexploitatie. De opbrengsten zijn reeds voorzien in de grondexploitatie. De verkoop heeft geen areaaluitbreiding tot gevolg. De verkoop heeft daarom geen consequenties voor het areaal openbare ruimte en geen effect op de kosten voor beheer en onderhoud.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen mogelijkheden voor verkoop aan een eigenaar-gebruiker

Het beleid is om grond te verkopen aan eigenaren-gebruikers. Vanwege de moeilijkheid van uitgifte is dat niet gelukt. Gesprekken met potentiële eigenaren-gebruikers mislukten telkens vanwege het karakter van het perceel. Door op dit punt af te wijken van het verkoopbeleid is het toch mogelijk het resterende kavel te verkopen.

6. Uitvoering

Na het besluit wordt:

1. de koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
2. de koopovereenkomst door de gemeente getekend.
3. uiterlijk 1 april 2017 de grond notarieel overgedragen.

7. Bijlagen

1. Locatieschets perceel Fustweg
2. Koopovereenkomst Groen Beheer B.V., inclusief uitgiftetekening en mandeligheid (tekeningnummer 16200) d.d. 12 januari 2017

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester