

<b>Onderwerp</b> Afsluiten grondexploitatie Waarderveld	
Nummer	2017/239509
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	GOB
Auteur	Zeelenberg-Hermans, E.
Telefoonnummer	023-5113249
Email	ezeelenberg@haarlem.nl
Kernboodschap	Het grootste deel van de grond binnen de grondexploitatie Waarderveld (complex 007) is per 1 juli 2017 voor 10 jaar verhuurd aan busmaatschappij Connexxion. Dat is goed nieuws omdat de kavel al lange tijd beschikbaar was. Connexxion gebruikt de grond, die zij voor € 230.000 op jaarbasis huurt, voornamelijk voor de stalling van circa 70 bussen, een wasgelegenheid en e-laadstations. Er is nu geen zicht op spoedige verkoop van de resterende kavel. Conform de wettelijke regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet de grondexploitatie Waarderveld daarom worden afgesloten. Het afsluiten van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het voorstel is zowel de verhuurde als de nog te koop staande grond van het Waarderveld per 1 oktober 2017 over te dragen aan vastgoed (MVA) tegen de historische kostprijs van € 940.972.
Behandelaar voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Afsluiten Huurovereenkomst met Connexxion voor locatie Waarderveld ( <a href="#">2017/206305</a> ), zoals besproken in de collegevergadering van 20 juni 2017.
Besluit College d.d. 17 oktober 2017	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>

<p>Besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <p style="padding-left: 40px;">1. De grondexploitatie Waarderveld per 1 oktober 2017 te sluiten. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 oktober 2017 bedraagt nihil.</p> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>
--	--

### 1. Inleiding

Het plangebied Waarderveld beslaat circa 27.400 m<sup>2</sup>. Het gaat om grond die tot circa 2005 geheel in gebruik was als woonwagenveld. Daarvan zijn nu nog zes woonwagens over aan de westzijde, met een entree aan de Waarderveldweg. Voor het terrein ten oosten daarvan, dat kan worden verkocht, is een aantal jaren geleden een grondexploitatie geopend: grondexploitatie Waarderveld (complex 007). Het gaat om 19.700 m<sup>2</sup> bouwrijpe grond. Daarvan verhuurt de gemeente sinds 1 juli 2017 ca. 15.340 m<sup>2</sup> grond aan busmaatschappij Connexxion die hier bussen stalt, wast en oplaadt. De eerste drie jaar gaat het voornamelijk om bussen die op aardgas rijden. De zeven jaar daarna zijn het louter elektrische bussen die hier komen. De komst van Connexxion heeft de aanblik van het Waarderveld aanzienlijk verbeterd. Connexxion wilde de grond overigens niet kopen, omdat onzeker is of de huidige concessie voor openbaar vervoer in de regio Haarlem-IJmond over 10 jaar wordt verlengd. Binnen het grondexploitatiegebied resteert hierdoor slechts ca. 4.360 m<sup>2</sup> grond die beschikbaar is voor verkoop. Op die kavel geldt een minimale bouwhoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 30 meter.

### 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De grondexploitatie Waarderveld per 1 oktober 2017 te sluiten. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 oktober 2017 bedraagt nihil.

### 3. Beoogd resultaat

1. Het overdragen van de grond aan Vastgoed / Materiele Vaste Activa (MVA).
2. Het administratief afronden van de grondexploitatie.
3. Het verschaffen van inzicht in de financiële stand van zaken van de grondexploitatie.

Aangezien het resultaat van de grondexploitatie nihil is, vindt er geen afdracht aan de Reserve Grondexploitaties plaats.

#### **4. Argumenten**

##### *De BBV-regels verplichten tot afsluiten van de grondexploitatie*

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar mag bedragen. Gegeven de duur van de huurovereenkomst van Connexion (10 jaar met een verlengingsoptie van 5 jaar) dient de gemeente de verhuurde grond uit de grondexploitatie te halen. Deze grond wordt overgedragen aan Vastgoed / MVA. De resterende uitgeefbare kavel van circa 4.360 m<sup>2</sup> ligt al 15 jaar braak. De komst van Connexion maakt de kavel wellicht makkelijker te verkopen. Het komende jaar is deze kavel echter in gebruik als ‘bomenopslag’ voor de aanleg van de Centrale watergang. Een inschatting van de verkooptermijn voor deze kavel is nu dus moeilijk te maken. Door ook deze grond te onttrekken uit de grondexploitatie en over te brengen naar de MVA wordt in elk geval een veilige keuze gemaakt gelet op de BBV-regels. Na aanleg van de Centrale watergang wordt deze kavel opnieuw via de verkoopkanalen van Parkmanagement Waarderpolder onder de aandacht gebracht van kavelzoekenden.

##### *Minder administratieve kosten*

Het beheren van projecten met een grondexploitatie kost administratietijd. Nu het grootste deel van de grond binnen de grondexploitatie succesvol, en tegen € 230.000 op jaarbasis, is verhuurd aan Connexion, resteert slechts een kavel van circa 4.360 m<sup>2</sup>. Door deze grond over te dragen naar de MVA, kan de grondexploitatie gesloten worden, waardoor dit project geen administratieve tijd meer vergt.

##### *Overdracht vindt plaats tegen historische kostprijs*

In de vigerende financiële verordening 2016 is in artikel 16 lid 3 opgenomen dat grond bij een interne verschuiving in de gemeentelijke administratie tegen historische kostprijs gewaardeerd wordt. De historische kostprijs is bepaald op € 940.972. Per 1 oktober 2017 vindt er een overdracht plaats tegen een boekwaarde van € 940.972. Deze verschuiving verloopt neutraal: de grondexploitatie sluit op nul. Er vindt dan ook geen bijdrage aan de reserve grondexploitatie plaats.

In het MPG 2017 was de prognose van het grondexploitieresultaat per 1-1-2017 overigens nog ruim positief: € 2,4 miljoen op Netto Contante Waarde. Er werd immers rekening gehouden met verkoop van de grond. Door afsluiting van de grondexploitatie vervalt het geraamde positieve resultaat. Wel houdt de gemeente (Vastgoed) nu rekening met 10 jaar huuropbrengsten. Het gaat om € 2,3 miljoen opbrengsten. Hier tegenover staan rentelasten (circa € 250.000) en beheerlasten zoals OZB en administratief beheer. Indien Connexion na 10 jaar vertrekt dan kan de grond – via een grondexploitatie – opnieuw op de markt worden aangeboden.

##### *Focus op kavelverkoop elders in de Waarderpolder*

Het afsluiten van de grondexploitatie Waarderpolder Waarderveld zorgt ervoor dat de verkoopfocus van kavels en aandacht komt te liggen op de bouwrijpe kavels in de Noordkop in de Waarderpolder. Dit is in overeenstemming met het raadsbesluit ‘Herijking Grondexploitaties Waarderpolder (2015/27174).

#### **5. Risico's en kanttekeningen**

Niet van toepassing.

2017/239509 170523 afsluiten grondexploitatie Waarderveld

## **6. Uitvoering**

- Na instemming van de raad wordt het sluiten van de grondexploitatie Waarderpolder Waarderveld administratief verwerkt.
- De restkavel van 4.360 m<sup>2</sup> wordt via de verkoopkanalen van Parkmanagement Waarderpolder opnieuw als verkoopkavel aangeboden zodra de kavel niet meer nodig is voor de tijdelijke ‘bomenopslag’ voor de aanleg van de Centrale watergang.

## **7. Bijlagen**

1. Voorblad grondexploitatie Waarderveld per 9 oktober 2017