Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp verkoop grond Lemo Connectors B.V. in de Waarderpolder	
Nummer	2018/223123
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Zeelenberg-Hermans, E.
Telefoonnummer	023-5113249
Email	ezeelenberg@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente is voornemens om een bouwkavel met een grootte van 4.103 m^2 te verkopen aan het bedrijf Lemo Connectors B.V.. Lemo is een high tech-bedrijf, een groothandel in elektronische en telecommunicatieapparatuur. Het bedrijf fabriceert, verkoopt en distribueert elektrische kunststof componenten. Vanwege groei is het bedrijf afkomstig uit Heemskerk voornemens een nieuw pand te realiseren en het bedrijf te verplaatsen naar Haarlem. Met voorliggende nota neemt het college het besluit om de grond te verkopen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000, - beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) aan het college te melden, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening. Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.
Besluit College d.d. 5 juni 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. tot verkoop van ca. 4.103 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, in de hoek van de Jacques Meuwissenweg en de Jan Pieter Zondervanweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2234, 2151 en 2102 (allen gedeeltelijk), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend (zie verkooptekening bijlage II) voor een totaalbedrag van € 1.218.591 exclusief BTW en exclusief kosten koper, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken. 2. de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het bedrijf Lemo Connectors B.V., dat nu gevestigd is in Heemskerk, is vanwege groei voornemens een bouwkavel in de Waarderpolder te kopen. Het betreft een kavel van 4.103 m^2 in de noordoosthoek van de Noordkop. Lemo is een high tech-bedrijf dat elektronische en telecommunicatieapparatuur vervaardigt en verkoopt. Dat doet het bedrijf onder andere voor de Formule 1, ASML en de ruimtevaartsector. Op haar huidige locatie in Heemskerk kan Lemo niet meer uitbreiden. Lemo kiest daarom voor een nieuw pand in Haarlem. Hierdoor is sprake van een nieuwe vestiger in Haarlem. Met voorliggende nota neemt het college het besluit om de grond te verkopen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. tot verkoop van ca. 4.103 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, in de hoek van de Jacques Meuwissenweg en de Jan Pieter Zondervanweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2234, 2151 en 2102 (allen gedeeltelijk), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend (zie verkooptekening bijlage II) voor een totaalbedrag van € 1.218.591 exclusief BTW en exclusief kosten koper, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.

3. Beoogd resultaat

Het verkopen van bedrijfsgrond in de Waarderpolder ten behoeve van bedrijfsuitbreiding en het creëren van werkgelegenheid.

4. Argumenten

De verkoop past in het beleidsakkoord van het Coalitieprogramma Haarlem 2014-2018.
In het beleidsakkoord kiest de coalitie voor onder andere 'ruimte voor ondernemen, een goed Vestigingsklimaat'. Met deze verkoop faciliteert gemeente een bedrijf in haar huisvestingsbehoefte. Het bedrijf Lemo Connectors B.V. wordt beschouwd als een regulier bedrijf volgens het bestemmingplan Waarderpolder.

De verkoop past binnen het vigerende bestemmingsplan
De locatie heeft de bestemming bedrijventerrein zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder' (2010/12664) dat is vastgesteld bij besluit van 18 februari 2010 door de gemeenteraad en 14 september 2010 door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De te verkopen grond past binnen deze bestemming.

De verkoop past binnen nota Grondprijzen
De verkoop past binnen de nota Grondprijzen 2016/2017 (2016/234131) die op 13 oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de huidige nota Grondprijzen is een basisbedrag van € 275 per m² met op- en afslagen voor liggingsfactoren opgenomen. Lemo Connectors B.V. betaalt de gemeente € 297 per m² exclusief kosten koper en exclusief btw (prijspeil 2018).

De verkoop past binnen koers nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder'
Deze verkoop past binnen de strategie die is ingezet met de nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder' (2015/27174). Hierin is besloten de te maken kosten te minimaliseren en de uitgaven te temporiseren. Door deze grond aan Lemo Connectors B.V. te verkopen, nemen binnen de grondexploitatie de kosten voor beheer en onderhoud af. Daarnaast past deze verkoop in de lijn actiever in te zetten op het verkopen van grond, zodat de rentelasten op de grondexploitaties lager worden.

De verkoop past binnen derde convenant Waarderpolder
Deze verkoop is in lijn met de afspraken uit het Derde Convenant Waarderpolder van de Industriekring Haarlem (2016). Hierin hebben gemeente en bedrijfsleven afspraken gemaakt over de herstructurering van de Waarderpolder, onder andere over werkgelegenheidseisen. Het beleid is om acht arbeidsplaatsen te realiseren per 1.000 m^2 bedrijfsoppervlak. In het geval van verkoop aan Lemo zou zij minimaal 32 arbeidsplaatsen moeten realiseren. Daar voldoet Lemo Connectors B.V. ruimschoots aan. Met de verhuizing van Lemo uit Heemskerk komen 45 FTE mee. Het bedrijf verhuist om te kunnen groeien, dus de verwachting is dat dit aantal op korte termijn hoger wordt. Lemo heeft een evenwichtige personeelsmix: zowel hoogopgeleid personeel als MBO-geschoolde werknemers.

De verkoop past binnen de grondexploitatie Waarderpolder Noordkop (complex 005).
In de programmabegroting 2018-2022 wordt in totaal € 9,7 miljoen opbrengsten geraamd in de grondexploitatie Waarderpolder Noordkop. Door de verkoop van deze kavel wordt € 1.218.591 opbrengsten gegenereerd. Deze verkoop draagt dus wezenlijk bij aan realisatie van de geraamde opbrengsten.

De verkoop heeft geen consequenties voor de begroting beheer en onderhoud
Het te verkopen perceel is onderdeel van de uitgeefbare grondvoorraad van een grondexploitatie en niet van de openbare ruimte. 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.

Tegengaan van leegstand in de Waarderpolder.
De verkooptransactie is tot stand gekomen dankzij inzet van de huisvestingscoach van Parkmanagement. Aanvankelijk is onderzocht of Lemo in bestaand vastgoed gehuisvest kon worden. Mede gelet op de specifieke eisen van het bedrijf (high-tech, hoge arbeidsplaatsbezetting per m^2) bleek die ruimte niet voorhanden.

5. Risico's en kanttekeningen
Geen.

6. Uitvoering
Na het besluit wordt:
1. de koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
2. de koopovereenkomst door de gemeente getekend.
3. de grond wordt binnen één maand na bestuurlijke goedkeuring overgedragen.

Lemo Connectors vraagt voor aanvang van de bouw een omgevingsvergunning aan. De gemeente toetst de dan voorliggende ontwerpen op dat moment aan het vigerende

Bouwbesluit, gemeentelijk beleid en generieke wetgeving waaronder de Gaswet. De gemeente en Lemo hebben het gasloos bouwen besproken. Lemo overweegt dit sterk.

7. Bijlagen

I. Locatieschets perceel
II. Kavelstudie
III. Verkoopovereenkomst Lemo Connectors B.V. Jacques Meuwissenweg hoek Jan Pieter Zondervanweg (2018/238741) inclusief:

- Uitgiftetekening (tekeningnummer 18077 d.d. 5 april 2018)
- Brief met resultaten bodemonderzoek (kenmerk: PCM/TMA/2018/24383).