

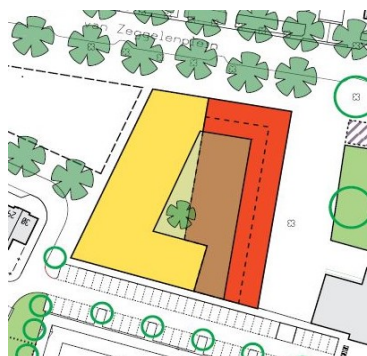


|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Onderwerp</b><br>Verkoop DSK II   |  |
| Nummer                               | 2018/830031  |
| Portefeuillehouder                   | F. Roduner   |
| Programma/beleidsveld                | 4.3 Grondexploitaties  |
| Afdeling                             | PCM  |
| Auteur                               | Kippersluis, J.  |
| Telefoonnummer                       | 023-5114499  |
| Email                                | jkippersluis@haarlem.nl  |
| Kernboodschap                        | Het college vraagt een zienswijze aan de gemeenteraad op het voornemen om grond te verkopen ten behoeve van de ontwikkeling van DSK II. Als de gemeenteraad een positieve zienswijze geeft, completeert Evy Project D.B.V. de winnaar van de uitgeschreven tender, de ontwikkeling.  |
| Behandelvoorstel voor commissie      | <p>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.</p> <p>Geheimhouding: De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op de koopovereenkomst (bijlage) wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. Voor de gemeente is van belang geen financiële marktinformatie openbaar te maken totdat de verkoop is afgerond. Na bekrachtiging van de verkoop wordt de geheimhouding opgeheven.</p>                               |
| Relevante eerdere besluiten          | <p>Raadsstuk Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III, met nummer <a href="#">2010/215560</a></p> <p>Raadsbesluit Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en DSKIII, met nummer <a href="#">2012/478177</a></p> <p>Wethoudersbrief Aanbesteding laatste kavel DSK d.d. 24-05-2016 <a href="#">2016/246575</a></p> <p>Collegebesluit Verkoop DSK kavel II, met nummer <a href="#">2017/162445</a></p> <p>Vaststellingsovereenkomst DSK II, met nummer <a href="#">2018/140691</a></p>   |
| Besluit College d.d. 15 januari 2019 | <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Het college besluit tot de verkoop van de kavel op het Van Zeggelenplein met het kadastrale nummer Haarlem II, sectie P, 3745 (gedeeltelijk) voor € 1.801.521,-- excl. BTW en overige kosten koper, aan de ontwikkelaar Evy project D.B.V. , onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. De opbrengst van deze verkoop is voorzien in de grondexploitatie 091 – DSK.</li><li>2. Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de</li></ol> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlagen 1 en 2 op grond van economische en financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.</p> <p>3. Het college stelt de raad voor deze voorlopig opgelegde geheimhouding op de koopovereenkomst (bijlage) te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de notariële levering heeft plaatsgevonden en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd.</p> <p>4. Het college stelt de overige algemene en specifieke voorwaarden van de koopovereenkomst vast (bijlage 2).</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p> |
| <p>Besluit Raad<br/>d.d. ....<br/>(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>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college te besluiten tot de verkoop van de kavel op het Van Zeggelenplein met het kadastrale nummer Haarlem II,sectie P, 3745 (gedeeltelijk) voor € 1.801.521,--. excl. BTW en overige kosten koper, aan de ontwikkelaar Evy project D.B.V.</p> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>  |

## 1. Inleiding

De laatste kavel binnen de herontwikkellocatie DSK aan het Van Zeggelenplein en de Prins Bernhardlaan is op grond van het besluit 2018/140691 met positieve zienswijze van de Raad opnieuw aanbesteed. De door de raad vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden en gewenst programma is overeenkomstig voornoemd besluit gehandhaafd.



De desbetreffende kavel (oranje/bruin) is bestemd voor kleinschalige grondgebonden woningen die direct grenzen aan de Martin Luther Kingschool. Na oplevering van deze woningen wordt het project gesloten.

In de loop der jaren heeft het gebied op deze ontwikkellocatie een metamorfose ondergaan door de bouw van het appartementencomplex van Ymere langs de westzijde van de Prins



Bernhardlaan met het nieuwe voetbalveld aan de achterzijde, de nieuwbouw voor de Martin Luther Kingschool, de Hildebrandt en een peuterspeelzaal, maar ook door de realisatie van 21 prachtige grondgebonden woningen van Lunee en de door het bestuur van de speeltuin fantastisch ingerichte nieuwe speeltuin.

Deze laatste aanbesteding is positief verlopen. Van de zeven aanbieders was één inschrijving ongeldig en hebben wij een duidelijke winnaar.

## **2. Besluitpunten college**

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- 1) Het college besluit tot de verkoop van de kavel op het Van Zeggelenplein met het kadastrale nummer Haarlem II, sectie P, 3745 (gedeeltelijk) voor € 1.801.521,-- excl. BTW en overige kosten koper, aan de ontwikkelaar Evy project D.B.V., onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. De opbrengst van deze verkoop is voorzien in de grondexploitatie 091 – DSK.
- 2) Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlagen 1 en 2 op grond van economische en financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.
- 3) Het college stelt de raad voor deze voorlopig opgelegde geheimhouding op de koopovereenkomst (bijlage) te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de notariële levering heeft plaatsgevonden en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd.
- 4) Het college stelt de overige algemene en specifieke voorwaarden van de koopovereenkomst vast (bijlage 2)

## **3. Beoogd resultaat**

Het realiseren van 13 duurzame grondgebonden woningen op het terrein van DSK II, conform de woonvisie 2012 - 2016 en de visie duurzaamheid van de gemeente Haarlem.

## **4. Argumenten**

### ***1. het besluit past in het ingezet stedenbouwkundig en duurzaamheidsbeleid.***

Aan de stedenbouwkundige voorwaarden is voldaan bij aanbesteding.

Overeenkomstig het stedenbouwkundig programma van eisen (vastgesteld op 6 januari 2011, kenmerk 2010/215560) en de informatiebrief van wethouder Van Spijk aan de commissie Ontwikkeling d.d. 24 mei 2016 heeft de aanbesteding van de kavel ten behoeve van grondgebonden eengezinswoningen plaatsgevonden.

Volgens het Beleidsprogramma 2003 -2006 Duurzaam bouwen (registratie nummer 2005/2754) wordt duurzaam bouwen toegepast bij alle grotere nieuwbouw- en renovatieprojecten. In dat licht is in de Marten Luther Kingschool reeds een WKO (Warmte Koude Opslag) gerealiseerd. De nieuw te

bouwen woningen worden hieraan gekoppeld. De woningen worden verder all electric en daarmee gasloos.

## **2. Op basis van de selectiecriteria wint Evy project D.B.V.**

De kavel is aangeboden op Tenderned. Partijen konden bij de inschrijving voor 70 % scoren op de selectiecriteria prijs en voor 30% op duurzaamheid. Overeenkomstig de taxatie is als verwachte grondbod € 1.050.000,— in de grondexploitatie opgenomen. Dit is als bodemprijs gehanteerd bij de aanbesteding. Verder is de eis opgenomen dat woningen gasvrij moeten zijn en aangesloten moeten worden op de bestaande WKO ( warmte/koude opslag) installatie. Evy voldoet aan de gestelde eisen en heeft een grondbod gedaan van € 1.801.521,-- met een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) score van - 0,074.

## **3. Communicatie heeft plaatsgevonden bij het vast stellen van het stedenbouwkundig kader**

Het ontwikkelplan voor de realisatie van 13 duurzame woningen aan het van Zeggelenplein past binnen het in 2011 gecommuniceerde en vastgestelde stedenbouwkundig kader. Na gunning wordt het bouwplan aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (de Ark) voorgelegd.

## **4. De bouwactiviteit kan snel worden opgestart.**

De kavel is al bouwrijp en er staan geen bomen op. Verder is bij de verkoop als voorwaarde gesteld dat het bouwplan moet passen binnen het bestaande en vastgestelde bestemmingsplan. Zodra de omgevingsvergunning is verleend kan de bouwactiviteit snel worden opgepakt.

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

Evy project D.B.V. levert op basis van de aanbieding energieleverende woningen op. Bij dit soort bouwconcepten is het essentieel om een goede EPC-waarde in de praktijk te kunnen halen. De projectontwikkelaar zal per fase, voorbereiding, realisatie en bij oplevering, een verklaring moeten overleggen van een controle op twee door de gemeente (ad random) aan te wijzen woningen op basis van een NEN 7120 norm. In de overeenkomst is een boeteclausule opgenomen ter voorkoming van het niet leveren van de aangeboden EPC van -0,074

## **6. Uitvoering**

Na een positieve zienswijze van de raad wordt de hierbij gevoegde koopovereenkomst door de afdelingsmanager Programma's en Gebieden ondertekend en toegezonden aan de koper, waarna de grond op 1 april 2019 notarieel wordt overgedragen en de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. De bouw zal - naar verwachting van de projectontwikkelaar - starten in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2019 en zal medio 2020 zijn afgerond.

## **7. Bijlagen**

[Koopovereenkomst](#) (geheim)