

Onderwerp Duurzame gronduitgifte in de Waarderpolder	
Nummer	2019/855359
Portefeuillehouder	Roduner, F.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Jansen, A.W.P.
Telefoonnummer	023-5113410
Email	a.jansen@haarlem.nl
Kernboodschap	Haarlem streeft ernaar in 2040 een circulaire stad zijn. De gemeente gaat bij verkoop van grond in de Waarderpolder eisen stellen aan duurzaam/ circulair bouwen en/of ontwikkelen. De gemeente benut vanaf heden haar positie als eigenaar van de grond en geeft een duidelijk signaal af aan alle bedrijven en eigenaren in de hele Waarderpolder, ook aan de eigenaren die gaan renoveren.
Behandelveorstel voor commissie	Ter informatie naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing
Besluit College d.d. 8 september 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none"> 1. Bij de verkoop van grond in de Waarderpolder-Noord door de gemeente eisen te stellen aan de duurzaamheid van de ontwikkeling van/op deze grond; 2. Het bijgevoegde afwegingskader vast te stellen, om daarmee invulling te geven aan de duurzame eisen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In het Haarlemse coalitieakkoord 'Duurzaam Doen' is de ambitie opgenomen om de Waarderpolder verder te ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein. Het bedrijfsleven wil ook meer circulair werken en duurzame huisvesting realiseren en vraagt de gemeente om kaders. Met het besluit duurzaamheidseisen te stellen bij de verkoop van grond in de Waarderpolder-Noord geeft de gemeente vorm aan deze ambitie. Het besluit is uitgewerkt in een afwegingskader met eisen en wensen bij deze gronduitgiftes (bijlage 2 en 3). Het afwegingskader sluit aan op de 'Richtlijn Duurzaam Bouwen in Haarlem' ([commissie](#)) en het duurzaamheidsbeleid bij aanbestedingen.

Voorliggend besluit is een uitwerking van de duurzaamheidseisen (bijlage 1).

2. Besluitpunten college

Het College van B&W besluit:

1. Bij de verkoop van grond in de Waarderpolder-Noord door de gemeente eisen te stellen aan de duurzaamheid van de ontwikkeling van/op deze grond;
2. Het bijgevoegde afwegingskader vast te stellen, om daarmee invulling te geven aan de duurzame eisen.

3. Beoogd resultaat

Het bedrijventerrein Waarderpolder wordt verduurzaamd doordat bij gronduitgifte de ontwikkeling bijdraagt aan de energietransitie, klimaatadaptatie en transitie naar een circulaire stad.

4. Argumenten

1. *Past in beleid om de transitie naar een circulaire stad te versnellen*

Het coalitieakkoord 'Duurzaam Doen' is gericht op versnelde verduurzaming van de stad. Dat is vertaald in een Duurzaamheidsprogramma, met aandacht voor de drie onderdelen: energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Bij duurzame gronduitgifte wordt op elk van die onderdelen een aantal eisen en wensen geformuleerd (bijlage 1 en 2):

- Duurzaamheidsprestatie van het gebouw;
- Duurzame mobiliteit: emissiearm, gezonde omgeving werknemers en mogelijkheden alternatief vervoer;
- Besparing energieverbruik;
- Verminderen waterverbruik en cascadering waterstromen (compensatie, bufferen regenwater);
- Gezonde omgeving: voor werknemers, inclusief personeelsbeleid en samenwerking met partners uit directe omgeving;
- Gebruik hoogwaardige materialen, stimuleren hergebruik, afvalstrategie;
- Stimuleren biodiversiteit: aanleggen blauw/groen dak, bomen & planten, goede luchtkwaliteit en voorkomen hittestress.



2. De gemeente benut haar positie als eigenaar van de grond in de Waarderpolder

Op dit moment worden bij verkoop van grond in de Waarderpolder geen eisen gesteld aan duurzame bouw en/of gebiedsontwikkeling, terwijl dat eenvoudig wel is uit te voeren. Momenteel worden ruimtelijke voorwaarden en eisen aan het aantal werkzame personen gesteld. Gronduitgifte vindt vrijwel geheel in de Waarderpolder plaats, daarbinnen voornamelijk in de Waarderpolder-Noord en buiten de Waarderpolder nauwelijks.

3. Duurzame gronduitgifte is een signaal naar andere bouwinitiatieven in de Waarderpolder

Het merendeel van de bouwactiviteiten in de Waarderpolder bestaat uit renovatie van bestaande gebouwen/ panden. Door eisen te stellen aan nieuwbouw wordt een voorbeeld gegeven aan renovatieprojecten, zeker als dit actief wordt gecommuniceerd en uitgedragen. Daarmee wordt aangesloten op de wens van de Stichting Parkmanagement Waarderpolder om te verduurzamen en te komen tot duurzame/ circulaire gebiedsontwikkeling.

4. De eisen en wensen door de gemeente laten ruimte voor maatwerk

In het afwegingskader zijn de eisen en wensen samengebracht en die leveren per eis/wens punten op. De gehanteerde methodiek –vergelijkbaar met die bij aanbestedingen – biedt de gebruiker /ontwikkelaar voldoende ruimte voor eigen invulling (bijlage 3). De Stichting Parkmanagement Waarderpolder is bovendien bereid om de koper/ ontwikkelaar/ gebruiker met advies bij te staan over de toepassing van de duurzame eisen en wensen.

5. Partijen staan achter het voorstel

Het voorstel wordt gedragen door de Stichting Parkmanagement Waarderpolder, waarin gemeenten en bedrijven/ Industrie Kring Haarlem zijn vertegenwoordigd. Steeds meer bedrijven geven bovendien aan, circulair te willen werken en een voorkeur te hebben voor vestiging op een bedrijventerrein met gelijkgestemde bedrijven cq. bedrijven die ook belang hechten aan circulariteit en duurzaamheid.

6. Het afwegingskader heeft geen financiële gevolgen voor de Gemeente Haarlem

Kavelverkoop door de gemeente met duurzame vestigingsvoorwaarden heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De voorwaarden vormen geen belemmering voor de verkoop en de prijs voor de grond blijft hetzelfde. Dit blijkt uit twee eerdere verkopen van kavels met deze voorwaarden (zie 'Overzicht duurzame kavelverkoop Waarderpolder', bijlage 4). Voor het bedrijf dat investeert in de ontwikkeling van de kavel met duurzame voorwaarden is de investering groter dan zonder de duurzame eisen en wensen. De bedrijven zien hier de financieel en maatschappelijk toegevoegde waarde van in. Vastgoed dat duurzaam en 'gezond' is gebouwd, wordt bovendien financieel hoger gewaardeerd.

De duurzame vestigingsvoorwaarden worden van toepassing voor toekomstige kavelverkopen in de Waarderpolder-Noord en de laatste nog beschikbare kavel in de Waarderpolder-zuid (Oudeweg –

Mincklersweg). Dit geldt dus niet voor partijen die een optie hebben op grond en voor partijen die grond hebben gekocht, maar nog niet zijn gestart met bouwen. Ook voor de ontwikkellocaties Haarlemmer Stroom, Oostpoort en MAAK-terrein gelden de voorwaarden niet; voor deze locaties worden andere (duurzame) afspraken gemaakt. De duurzame vestigingsvoorwaarden dienen dan veeleer ter inspiratie. Een overzicht van de duurzame kaververkoop in de Waarderpolder is weergegeven in bijlage 4.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De gemeente heeft weinig vrij te verkopen grond in de Waarderpolder

De hoeveelheid door de gemeente te verkopen grond is beperkt, maar het toepassen van het afwegingskader duurzame gronduitgifte is een krachtig signaal naar alle bedrijven en eigenaren in de Waarderpolder.

2. De moeite die de gebruiker/ ontwikkelaar moet doen zijn groter

De koper is verantwoordelijk voor het realiseren van de eisen en (zelfgekozen) wensen. De toepassing van eisen en wensen zal in de meeste gevallen extra moeite en soms een hogere aanvangsinvestering vragen van de eigenaar/ gebruiker/ ontwikkelaar. Als de gemeente de eisen aan iedereen stelt ontstaat een gelijk speelveld voor alle partijen. De kans dat hierdoor de grond niet wordt verkocht is nihil. Als er kennis ontbreekt om de circulaire eisen en wensen te kunnen uitvoeren, dan zal de Stichting Parkmanagement Waarderpolder ondersteunen.

3. Eisen aan duurzaamheid bij grondverkoop is relatief nieuw

De gemeente Haarlem voegt duurzaamheidseisen toe aan de verkoop van grond in de Waarderpolder. Dit is een relatief nieuw verschijnsel waarover weinig jurisprudentie bestaat en dat nog niet is uitgekristalliseerd. Mocht het er op aan komen dan zal de juridische afdwingbaarheid van de eisen en de eventuele verplichting tot aanbesteding van de grondverkoop door de gemeente, door de rechter in de betreffende specifieke zaak en situatie beoordeeld moeten worden.

6. Uitvoering

De principes en toepassing van de methodiek van duurzame gronduitgifte wordt opgenomen in het op te stellen nieuwe convenant Waarderpolder, dat naar verwachting gereed is voor besluitvorming door B&W eind 2020.

7. Bijlagen

Bijlage 1.	Rapportage Waarderpolder duurzame gronduitgifte
Bijlage 2	Maatregelen duurzame gronduitgifte Waarderpolder
Bijlage 3	Waarderpolder duurzame gronduitgifte puntenbeoordeling
Bijlage 4	Overzicht duurzame kaververkoop Waarderpolder