



Onderwerp Fietsznfabriek: openen grondexploitatie en vaststellen verkoopproces	
Nummer	2021/154148
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kippersluis, J.
Telefoonnummer	023-5114499
Email	jkippersluis@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeenteraad opent een grondexploitatie voor de ontwikkeling Fietsznfabriek waarin de verwachte financiële kosten en opbrengsten staan ten behoeve van de realisatie van ongeveer 70 woningen en een verdiepte parkeerkelder.</p> <p>Op de bijlagen wordt, op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, door het college geheimhouding opgelegd op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding duurt totdat de overdracht van de grond is afgewikkeld.</p>
Behandelvoorstel 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. Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.
Relevante eerdere besluiten	20 juli 2017 (kenmerk 2016/500469) vaststellen SpvE 'Fietsznfabriek' 17 oktober 2019 (kenmerk 2019/519031) Nota slooobudget 30 mei 2017 (kenmerk 2017/212849) Verkoopstrategie uit 2017 15 april 2021 (Kenmerk 2021/85187) Pilot Natuurinclusief Bouwen

Besluit College
d.d. 18 mei 2021

Het college besluit voorts:

1. Het voorstel aan de raad vast te stellen.
2. Op alle bijlagen, op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen aan de raad vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad in zijn eerstvolgende vergadering ex artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.
3. De geheimhouding te laten gelden totdat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden en de overdracht van de grond is afgewikkeld.
4. Het verkoopproces van gemeentegrond vast te stellen overeenkomstig bijlage 2.

de secretaris,

de burgemeester,



<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> <ol style="list-style-type: none">1. De grondexploitatie Fietszfabriek te openen en de netto contante waarde zoals in de geheime bijlage 1 is genoemd - vast te stellen.2. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet aan de raad opgelegde geheimhouding op de bijlagen vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.3. De geheimhouding te laten gelden totdat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden en de overdracht van de grond is afgewikkeld.4. Het verkoopproces van gemeentegrond vast te stellen overeenkomstig bijlage 2.5. Een onttrekking te doen aan de reserve Grondexploitatie voor de gemaakte kosten Fietszfabriek die ten laste van reserve Vastgoed zijn gebracht en dit bedrag, circa € 450.000, toe te voegen aan de reserve Vastgoed. <p>de griffier, de voorzitter,</p>
--	---

1. Inleiding

Op 20 juli 2017 (kenmerk 2016/500469) is het Stedelijk Programma van Eisen (SpvE) 'Fietsnfabriek' vastgesteld. Het SpvE zou geborgd worden in de pilot omgevingsplan Spaarnesprong (kenmerk 2019/328184). Om duidelijke uitgangpunten bij verkoop en versnelling in het bouwproces te bewerkstelligen is het noodzakelijk om het vigerende bestemmingplan Papentorenvest uit 2008, nog dit jaar aan te passen op deze ontwikkeling. Het monumentale pand Houtmarkt 7 is inmiddels (onder voorbehoud) verkocht en de inkomsten komen ten gunste van de reserve Vastgoed. Het museum (m.u.v. de fundering) is inmiddels gesloopt.

Met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling en woningbouwopgave op gemeentelijke grond is het wenselijk een grondexploitatie op te stellen. De taxatie van de verwachte opbrengst alsook de verwachte kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie (zie geheime bijlage 1). Het pand Oostvest 54-56 maakt onderdeel uit van de herontwikkelingslocatie. Dit pand heeft een bouwhistorische waarde. Aan de hand van de technische staat van het gebouw zal behoud ofwel herbouw van historische details in het bestemmingplan Papentorenvest worden voorgesteld.

In dit relatief kleinschalige project kan een grote groep ontwikkelaars bereikt worden via Tendered. Aan de hand van selectiecriteria en kwaliteitscriteria vindt de eerste selectie plaats op basis van prijs en duurzaamheid. Daarna worden de minimaal drie partijen uitgenodigd om een uitgebreid kwaliteitsplan aan te leveren. Deze procedure zorgt voor een hogere verkoopopbrengst en een kwalitatief goede invulling van dit gebied. De ontwikkelaar dient binnen het vastgestelde bestemmingplan Papentorenvest te bouwen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor als volgt te besluiten:

1. De grondexploitatie Fietsnfabriek te openen en de netto contante waarde- zoals in de geheime bijlage 1 is genoemd - vast te stellen.
2. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet aan de raad opgelegde geheimhouding op de bijlagen vanwege de bescherming van de economische en/of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.



3. De geheimhouding te laten gelden totdat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden.
4. Het verkoopproces van gemeentegrond vast te stellen overeenkomstig bijlage 2.
5. Een onttrekking te doen aan de reserve Grondexploitatie voor de gemaakte kosten Fietsfabriek die ten laste van reserve Vastgoed zijn gebracht en dit bedrag, circa € 450.000, toe te voegen aan de reserve Vastgoed.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van financiële kaders om de locatie “Fietsfabriek” te verkopen overeenkomstig de verkoopstrategie en het gebied te transformeren naar een aantrekkelijke woonomgeving met een hoogwaardige kwaliteit passend in de omgeving.

4. Argumenten

4.1. Programma inclusief ondergronds parkeren is te realiseren in positieve grondexploitatie.
Door het herontwikkelen van het terrein kan een prachtige toevoeging aan het gebied ontstaan en kunnen ongeveer 60 woningen worden toegevoegd. Aan de hand van een amendement d.d. 20 juli 2017 is besloten dat op deze kavel minimaal 30% van de woningen in het sociale segment moeten worden gerealiseerd en minimaal 40 % in het middeldure segment. Het overige percentage mag vrij worden ingevuld.

Tot een aantal jaar geleden leek het financieel onmogelijk om een ondergrondse parkeergarage op deze plek te bouwen. Vooral de bodemvervuiling ter plekke leek de bottleneck. Door de stijging van de huizenprijzen zijn de kansen gekeerd en is het nu wel mogelijk.

De ruimtelijke modellen die in het verleden zijn gemaakt gaan in veel gevallen uit van geheel ofwel gedeeltelijk bovengronds parkeren. Bovendien worden de maximale Bvo's uit het Stedenbouwkundig Plan van Eisen niet volledig benut. Een volumestudie is derhalve noodzakelijk om de bijgevoegde taxatie updaten. Vooruitlopend hierop blijkt dat er - uitgaande van een minimale opbrengst - sprake is van een positieve grondexploitatie.

Om de nog te maken kosten ten laste te brengen van de opbrengsten wordt voorgesteld een grondexploitatie te openen. De kosten in het overzicht grondexploitatie zijn met name gebaseerd op kengetallen. Aan de opbrengstverwachting ligt een recent extern taxatierapport ten grondslag, dat gebaseerd is op een nader te bepalen woonprogramma in relatie tot de nog uit te voeren volumestudie.

4.2. *Overzichtelijke grondverkoop*

In eerste instantie wordt ingezet op een gesplitste verkoop van het pand 54 – 56 voor sociale en/of maatschappelijke woningbouw en de bouwlocatie voor middeldure en dure woningbouw.

Pand Oostvest 54-56

De voormalige drukkerij heeft een bouwhistorische waarde omdat beschermingswaardige onderdelen zijn aangetroffen. Dit betreft met name de gevels. Het pand staat al flinke tijd leeg en er is sprake van een enorme onderhoudsachterstand. De bouwkundige staat is onderzocht. Aanvullend constructief onderzoek is noodzakelijk omdat de gevels iets naar buiten zijn gedrukt. Zodra de oorzaak is achterhaald, kan met zekerheid gekozen worden tot behoud van het pand en borging als Orde 2 pand in het bestemmingplan. Alternatief zou zijn om de voorgevel te behouden en daarachter nieuwbouwappartementen ten behoeve van sociale huur te realiseren.

Het pand kan separaat op grond van het gestandaardiseerde verkoopbeleid marktconform verkocht worden t.b.v. sociale huurappartementen aan één van de corporaties. Verder heeft het Leger des Heils interesse in dit pand en wenst 9 appartementen voor jongeren onder de 18 jaar en 18 doorstroom appartementen voor jongeren 18+ te willen realiseren. Wellicht is het koppelen van genoemde partij aan een woningcorporatie voor wat betreft de (doorstroom)appartementen een optie. Parkeren zou in beide gevallen ten westen van het gebouw op maaiveldniveau kunnen plaatsvinden. Hiervoor dient een mobiliteitsplan te worden opgesteld.

Bouwlocatie

De bouwlocatie naast het gebouw wordt aan een ontwikkelaar verkocht voor middelduur en dure woningen met een ondergrondse parkeergarage conform de huidige parkeernormen van Oost. De verkoop kan in augustus /september worden opgestart. Uiterlijk 1 augustus dient er overeenstemming te zijn met één van de corporaties om het naastgelegen pand - tegen een vooraf bepaalde afnameprijs - af te nemen t.b.v. de bouw van circa 18 sociale huurwoningen. Als dit niet lukt dan wordt het pand betrokken bij de verkoop aan een ontwikkelaar voor sociale verhuur conform de spelregels. De verhuur dient dan geregeld te worden via Woonservice. Voor wat betreft het middeldure en dure segment wordt uitgegaan van koopwoningen met een zelfbewoningsplicht. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat de ontwikkelaar - in principe - alle grond binnen de plangrens conform het gemeentelijk SPvE, voor eigen rekening inricht.

Ingeval destructief onderzoek uitwijst dat alleen de voorgevel van het pand kan worden behouden dan kan overwogen worden om ook het parkeren behorend bij de nieuwbouw van het sociale segment eveneens ondergronds te regelen. Dit kan overigens alleen als de grondstromen dit toelaten. Bovendien zal dit de grondprijs negatief beïnvloeden.



Overeenkomstig de verkoopstrategie (2017) en het vastgestelde verkoopbeleid van 10 september 2019 wordt de verkoop uitgevoerd volgens het TOM (transparant, openbaar en marktconform) principe. Conform het gemeentelijk beleid zijn er afhankelijk van de complexiteit verschillende verkoopmethoden mogelijk; platte verkoop of complexe verkoop. Voor deze locatie geldt dat beide verkoopmethoden mogelijk zijn, maar dat beide methoden separaat niet het juiste maatwerk kunnen bieden. Voorgesteld wordt om een hybride vorm van beide methoden te hanteren.

Het proces tot inpassing van het SPvE in het bestemmingplan Papentorenvest is opgestart en biedt een prima basis om uitgangspunten voor de verkoop vast te leggen. In verband met de beperkte omvang van het project vindt geen voorselectie plaats van kandidaten op kwaliteit, maar zal op basis van vooraf bepaalde selectiecriteria en kwalificatiecriteria de grond openbaar via Tendered en de vastgoed / ontwikkel netwerken worden aangeboden. Bij de inschrijvingen dienen kandidaten een globaal plan, een GPR score en een grondbod aan te leveren. Op basis van de hoogste score - waarbij ook punten te verkrijgen zijn voor natuur inclusief bouwen - zullen 3 – 5 ontwikkelaars worden uitgenodigd om een uitgebreid kwaliteitsplan aan te bieden. Zij hebben na uitwerking van de plannen nog de gelegenheid hun bieding te verhogen maar niet te verlagen. De plannen worden vervolgens getoetst aan vooraf vastgestelde kwaliteitscriteria. Ook hiervoor worden punten vergaard waarna er een voorlopige winnaar wordt geselecteerd en een voordracht tot verkoop wordt voorgelegd aan het bestuur.

4.3. Communicatie en informatie

Het vastgestelde Stedenbouwkundige Plan van Eisen is in nauwe samenwerking met de wijkraad tot stand gebracht en wordt geborgd in het bestemmingplan. Het ondergronds parkeren op basis van de parkeernorm inclusief een fietsvoorziening, duurzaamheid alsook een het natuur inclusief bouwen en open groen zijn belangrijke speerpunten, die meegegeven worden als selectiecriteria. Informatie over het proces zal plaatsvinden door middel van bewonersbrieven en actuele informatie via de website.

4.4 Vóór de grondexploitatie gemaakte kosten worden verrekend met reserve Grondexploitaties

Om het project “vlot te trekken” zijn verplichtingen aangegaan voor de taxatie en de voorbereidingen voor het inpassen van het door de gemeenteraad vastgestelde SPvE in het bestemmingplan. In dit geval is eerder besloten (2019/519031) de sloopkosten van een aantal panden - ter voorkoming van verder verval en vandalisme - t.l.v. de reserve vastgoed te brengen. De kosten van het slopen van gemeentelijke gebouwen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling worden echter normaliter verrekend met de inkomsten vanuit de grondverkoop. Omdat in dit geval de sloopkosten reeds zijn gemaakt en voor de verdere ontwikkeling een grondexploitatie wordt geopend, is deze verrekening niet meer mogelijk. De begrotingsregels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bepalen dat aan een grondexploitatie alleen kosten mogen worden toegerekend die zijn gemaakt ná het raadsbesluit om de grondexploitatie te openen. Daardoor komen de sloopkosten en

voorbereidingskosten effectief ten laste van product vastgoedbeheer en daarmee de reserve Vastgoed, terwijl de opbrengsten niet ten gunste van reserve Vastgoed komen maar ten gunste van de grondexploitatie. Daarom wordt aan de raad voorgesteld bij opening van de grondexploitatie de reeds gemaakte kosten vanuit de reserve Grondexploitaties te verrekenen met de reserve Vastgoed. De reeds gemaakte kosten bestaan met name uit de kosten voor asbestverwijdering en de sloop van het gebouw. Verder zijn kosten gemaakt voor onderzoek, en procesbegeleidingskosten voor de asbestverwijdering, de sloop en de toekomstige verkoop. Aanvullend zijn dit jaar verplichtingen aangegaan voor taxatiekosten en opstartkosten bestemmingplanprocedure. Op dit moment gaat om een totaal bedrag van € 420.000, dat nog oploopt tot het moment van de vaststelling grondexploitatie in verband met verdere proceskosten en noodzakelijk constructief onderzoek van de Oostvest 54 – 56. Daarom wordt voorgesteld om € 450.000 vanuit de reserve Grondexploitaties toe te voegen aan de reserve Vastgoed.

4.5 *De geheimhouding op de bijlagen zijn van belang*

De bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding ex artikel 25, derde lid van de Gemeentewet is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen ex artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Het college is van mening dat openbaarmaking van de grondexploitatie de financiële en economische positie van de gemeente raakt, aantast en verzwakt aangezien hierin vertrouwelijke financiële gegevens zijn opgenomen. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden indien bijvoorbeeld bekend wordt welke grondprijzen de gemeente rekent. Externe partijen zouden eventuele aanbiedingen hierop kunnen afstemmen.

De bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is tevens noodzakelijk om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling/benadeling van de gemeente en/of derden ontstaat ex artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 *Beheersmaatregelen aangaande de belangrijkste risico's*

Aandachtspunten (risico's)	Beheersmaatregel
Bodemplaat van circa 3700m2 nog aanwezig	Om bouwrijp op te kunnen leveren en in de BTW (btw is voor de ontwikkelaar aftrekbaar) te kunnen verkopen dient de bodemplaat verwijderd te worden. Mogelijk moet de plaat sowieso verwijderd worden voor onderzoeken in relatie tot het bestemmingplan.
Aanwezige bodemvervuiling (onvoorzien asbest)	In de taxatie is rekening gehouden met de aanwezig bodemvervuiling. Het



	<p>asbestonderzoek kan echter alleen worden uitgevoerd als de vloerplaat is verwijderd. Zonder onderzoek wordt het risico afgeprijsd bij de aanbidding. Alternatief is om een bedrag voor deze kosten na verkoop te reserveren.</p>
<p>Niet gesprongen explosieven (NGE) onderzoek</p>	<p>Dit zou ook door de ontwikkelaar gedaan kunnen worden, die dit dan afprijsd in de aanbiddingsprijs. Hoewel het niet om een groot onderzoek gaat is het efficiënter dit zelf uit te voeren. Temeer daar de gemeente 70% van de gemaakte kosten terug kan ontvangen van het Rijk.</p>
<p>Bouwtechnische staat Oostvest</p>	<p>Het realiseren van een parkeergarage naast een pand met bouwhistorische waarde (mogelijk orde 2 pand) kan alleen plaatsvinden o.b.v. nader te bepalen regels, waarbij ook rekening moet worden gehouden met de grondstromen.</p>
<p>Communicatie</p>	<p>Het Stedenbouwkundige programma van Eisen is door de gemeenteraad vastgesteld. Dit wordt geïntegreerd in het bestemmingplan. In verband met het tijdsverloop kunnen zienswijzen worden ingediend. Dus afstemming met de omgeving is noodzakelijk. Verder zijn er ondermeer wensen op het gebied van parkeren (ondergronds), groen en detailhandel in de plint. De wensen worden opgehaald en zo mogelijk verwerkt in de uitvraag.</p>
<p>Parkeren</p>	<p>Uitgangpunt is verdiept parkeren conform het parkeerbeleid voor het middeldure en dure koopsegment. In het bestaande pand Oostvest 54 – 56 komt sociale woningbouw. Parkeren kan voor dit segment op maaiveld naast het gebouw. Hiervoor dient een mobilieitsplan te worden opgesteld.</p>

	<p>Indien constructief onderzoek uitwijst dat alleen de voorgevel behoudenswaardig is, dan kan deze locatie in opdracht van een woningbouwcorporatie worden bebouwd of worden mee verkocht aan een ontwikkelaar. Ter plekke kan dan in het laatste geval een grotere parkeerbak worden gebouwd en het parkeren volgens de huidige parkeernorm volledig ondergronds worden gerealiseerd. Ook kunnen dan meer woningen worden gebouwd.</p>
--	--

6. Uitvoering

Om het tijdspad tussen kosten en opbrengsten zo gering mogelijk te houden, wordt het verkoopproces opgestart voordat de bestemmingplanwijziging ter visie heeft gelegen. Naar verwachting start het verkoopproces in Q3 2021 en zal de verkoop afgerond zijn in Q1 2022.

7. Geheime bijlagen

Bijlage 1: Overzicht grondexploitatie (grex) d.d. 11 mei 2021 (GEHEIM)

Bijlage 2: Verkoopstrategie locatie Fietsznfabriek d.d. 11 mei 2021 (GEHEIM)

Bijlage 3: Taxatierapport d.d. 11 mei 2021 (GEHEIM)