



Onderwerp Verkoop kavel Watze Hilariusweg Noordkop Waarderpolder	
Nummer	2022/68607
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente is voornemens om een bouwkaavel met een grootte van 1783 m2 te verkopen aan Bals Nederland B.V. ten behoeve van realisatie van een nevenvestiging.
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	NVT
Besluit College d.d. 15 februari 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none">Tot verkoop van circa 1783 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als Watze Hilariusweg/ hoek A. Hofmanweg te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie N, nummer 2309 groot ca. 1783 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend voor een totaalbedrag van € 588.390,00 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.De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. de secretaris, de burgemeester,

Zienswijze raad	<p>De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders , geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot verkoop van circa 1783 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als Watze Hilariusweg/ hoek A. Hofmanweg te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie N, nummer 2309 groot ca. 1783 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend voor een totaalbedrag van € 588.390,00 exclusief BTW en exclusief kosten koper.</p> <p>Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>De griffier De voorzitter</p>
-----------------	--

1. Inleiding

Zowel in 2016 als in 2018 heeft Bals Nederland grond van de gemeente verworven om nieuwbouw te realiseren. Vanwege de sterke groei die het bedrijf doormaakt is er behoefte aan uitbreiding op korte afstand van de bestaande locatie aan de A. Hofmanweg. Het te verkopen kavel ligt hier tegenover. Bals Nederland BV heeft als hoofdactiviteit de import en export van en de vervaardiging van elektrische en elektronische kabels, schakelaars, stekkers, stopcontacten en van schakel- en verdeelinrichtingen. Het bedrijf is met haar productontwikkeling een internationale speler op het gebied van de energietransitie. In de nevenvestiging komen ongeveer 34 mensen te werken waarvan ongeveer 14 met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hiermee voldoet het bedrijf ruimschoots aan de norm voor arbeidsplaatsen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Tot verkoop van 1783 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als Watze Hilariusweg hoek A. Hofmanweg te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie N, nummer 2309 groot circa 1783 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend voor een totaalbedrag van € 588.390,00 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

1. De verkoop past binnen het vierde covenant Waarderpolder

Deze verkoop is in lijn met de afspraken uit het Vierde Covenant Waarderpolder van de Industriekring Haarlem (2021-2025). Hierin hebben gemeente en bedrijfsleven afspraken gemaakt over intensivering, verduurzaming en innovatie van de Waarderpolder.

2. 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 en reparatieplan C dat is vastgesteld op 22 april 2021.

Het beoogd gebruik door Bals Nederland BV van de te verkopen grond past binnen deze bestemming.

3. Speculatie met grond wordt voorkomen

In de koopovereenkomst zijn via de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente artikelen opgenomen die de koper verplichten om de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst opgenomen bebouwing. Deze bebouwing moet binnen drie jaar na datum van de notariële akte voltooid en gebruiksklaar zijn. Zolang niet is voldaan aan deze verplichting mag de koper niet verkopen zonder toestemming van de verkoper. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom (artikel 3.2 en 3.3. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem). Op deze manier wordt speculatie met grond voorkomen.

4. De verkoop past binnen de Grondprijnsbrief 2021

De verkoop past binnen de nota Grondprijzenbeleid 2018 (2018/753413) die op 31 januari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld en binnen de grondprijnsbrief die op 2 februari 2021 door het college is vastgesteld. In de grondprijnsbrief is een basisbedrag van € 330 per m² met op- en afslagen voor liggingsfactoren opgenomen. De koper betaalt de gemeente € 330 per m² exclusief kosten koper en exclusief btw (prijspeil 2021). De grondprijs is in 2021 niet geïndexeerd vanwege de onzekerheid als gevolg van de Coronacrisis en het gebrek aan transacties in 2020.

5. 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 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.

6. 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 € 588.390,00 aan opbrengst gegenereerd. Deze verkoop draagt bij aan realisatie van de geraamde opbrengsten. Door het wijzigen van de bestemming van een deel van het kavel (circa 803 m²) naar een bedrijfsbestemming worden extra inkomsten ter waarde van € 264.990 gerealiseerd. De aangepaste grex zal bij de kadernota/MPG worden vastgesteld.

7. De verkoop heeft geen consequenties voor de begroting beheer en onderhoud

Het te verkopen perceel is onderdeel van de uitgifbare grondvoorraad van een grondexploitatie en niet van de openbare ruimte. De verkoop leidt voor de gemeente niet tot wijziging in het onderhoudsareaal en heeft daarom geen effect op de kosten voor beheer en onderhoud.

8. De verkoop past binnen de ambities met betrekking tot duurzaamheid

In artikel 8 van de koopovereenkomst zijn de overige bepalingen opgenomen. In artikel 8 lid c is aangegeven dat koper de verplichting aanvaardt om de nieuwbouw en het terrein zo duurzaam en circulair mogelijk te ontwikkelen, zoals beschreven in Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder ten behoeve van de uitbreiding Bals welke als Bijlage 4 aan de koopovereenkomst is gehecht. Het bestaande pand van koper is energieneutraal. Koper heeft aangegeven ook voor haar nevenvestiging dezelfde ambitie te hebben met diverse maatregelen waaronder, laadpalen voor elektrische auto en fiets, douchefaciliteiten, smart verlichting, zonnepanelen, waterbesparende kranen etc.

5. Risico's en kanttekeningen: N.V.T.

6. Uitvoering

Na het besluit en een positieve zienswijze van de raad wordt:

1. De koper geïnformeerd over het besluit.
2. De koopovereenkomst door de gemeente getekend.
3. De grond wordt binnen één maand na bestuurlijke goedkeuring overgedragen.

7. Bijlagen

1. Verkoopovereenkomst Bals Nederland BV, getekend op 14 januari 2022 door koper
2. Verkooptekening d.d. 8 december 2021
3. Overzicht Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder