



<b>Onderwerp</b> Voornemen tot verkoop grond Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat	
Nummer	2022/1488828
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente is voornemens om twee kleine percelen grond te verkopen aan O.C. Spaarne 1 V.O.F. en een klein perceel grond te verkopen aan Stichting Elan Wonen. Samen circa 652 m2 groot. Daarvoor zijn twee verkoopovereenkomsten opgesteld. De verkoopovereenkomsten zijn onlosmakelijk verbonden aan de anterieure overeenkomst inzake de ontwikkeling van Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat 17 t/m 45 (oneven). Hier wordt het bestaande vastgoed gesloopt en er komt nieuwbouw voor in de plaats met een gemengde functie, waarbij de woonfunctie de overhand heeft.</p>
Behandelaar voor commissie	<p>Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder d 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.</p> <p>Aan de Raad wordt, op grond van artikel 25 tweede lid van de Gemeentewet, geheimhouding opgelegd ten aanzien van de taxatie (geheime bijlage 3 bij dit besluit). Een en ander ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente. Zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding op bijlage 3 geldt tot het moment van notariële levering van de grond en totdat de financiële belangen van de gemeente en de koper zijn gewaarborgd. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.</p>
Relevante eerdere besluiten	- Raadsstuk Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vaststellen ( <a href="#">2021/0266076</a> ) in de raadsvergadering van 1 juli 2021

	<p>- Raadsstuk startnotitie Schipholweg 1 (<a href="#">2020/307985</a>) inclusief amendement 19.1 'Reken je niet Rijk' en 19.2 'Extended Stay' in raadsvergadering van 25 juni 2020</p>
<p>Besluit College d.d. 13 december 2022</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tot verkoop van twee percelen bouwgrond, gelegen aan de Schipholweg 1 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie Q, nummer 3074 (gedeeltelijk) groot circa 584 m<sup>2</sup> (grond A) en circa 35 m<sup>2</sup> (grond B), voor een totaalbedrag van € 748.545,00 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.</li> <li>2. Tot verkoop van een perceel bouwgrond, gelegen aan de J.J. Hamelinkstraat te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie Q, nummer 3074 (gedeeltelijk) groot circa 33 m<sup>2</sup> (grond D), voor een symbolisch bedrag van € 1,00 exclusief BTW en exclusief kosten koper.</li> <li>3. De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven over besluitpunt 1.</li> <li>4. Aan de Raad, op grond van artikel 25 tweede lid van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen ten aanzien van de taxatie (geheime bijlage 3 bij dit besluit). Een en ander ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente. Zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding op bijlage 3 geldt tot het moment van notariële levering van de grond en totdat de financiële belangen van de gemeente en de koper zijn gewaarborgd. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.</li> <li>5. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad in zijn eerstvolgende vergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>



## **1. Inleiding**

De behoefte aan woningen is in Haarlem onverminderd groot. Daarom werkt de gemeente mee aan een plan voor Schipholweg 1 dat de leefbaarheid vergroot en Haarlem oost en Schalkwijk verbindt met de stad. Eigenaar O.C. Spaarne 1 V.O.F. sloopt het bestaande kantoorgebouw dat nu grotendeels leeg staat. Er komt nieuwbouw voor in de plaats met een gemengde functie, waarbij de woonfunctie de overhand heeft. Elan Wonen wil haar bezit aan de noordzijde van de J.J. Hamelinkstraat deels laten vernieuwen. Zij brengt daarom grond in, in het project en neemt de sociale huurwoningen af. Voor dit plan is in juni 2020 een startnotitie vastgesteld door de raad. In juli 2021 is het SPvE knooppunt Haarlem Nieuw Zuid vastgesteld waar de ontwikkeling deel van uit maakt.

Inmiddels is door de initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp voor het bouwplan gemaakt. Door de gemeente is in overleg met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld die gelijk met de voorgenomen grondverkoop wordt besproken in het college. De grondverkoop kan alleen doorgaan als de anterieure overeenkomst wordt ondertekend door beide partijen. De grondverkoopovereenkomsten zijn als bijlage 1 en 2 bij dit besluit gevoegd. Ter optimalisatie van het plan en verbetering van de stedenbouwkundige opzet, is het zinvol een aantal kleine stroken grond te verkopen aan de initiatiefnemers en een andere strook grond toe te voegen aan de openbare ruimte. Het gaat om de stroken grond A, B en D zoals aangegeven op de uitgiftetekening (bijlage 1 bij de grondverkoopovereenkomsten).

## **2. Besluitpunten college**

1. Tot verkoop van twee percelen bouwgrond, gelegen aan de Schipholweg 1 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie Q, nummer 3074 (gedeeltelijk) groot circa 584 m<sup>2</sup> (grond A) en circa 35 m<sup>2</sup> (grond B), voor een totaalbedrag van € 748.545,00 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. Tot verkoop van een perceel bouwgrond, gelegen aan de J.J. Hamelinkstraat te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie Q, nummer 3074 (gedeeltelijk) groot circa 33 m<sup>2</sup> (grond D), voor een symbolisch bedrag van € 1,00 exclusief BTW en exclusief kosten koper.
3. De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven over besluitpunt 1.
4. Aan de Raad, op grond van artikel 25 tweede lid van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen ten aanzien van de taxatie (geheime bijlage 3 bij dit besluit). Een en ander ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente. Zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding op bijlage 3 geldt tot het moment van notariële levering van de grond en totdat de financiële

belangen van de gemeente en de koper zijn gewaarborgd. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.

5. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad in zijn eerstvolgende vergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet

### **3. Beoogd resultaat**

Door de verkoop van de stroken grond door de gemeente kan door de koper het bouwplan aan de Schipholweg 1 en J.J. Hamelinkstraat worden gerealiseerd conform het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid (SPvE Knooppunt HNZ) en stedenbouwkundig plan.

### **4. Argumenten**

#### *1. De verkoop past binnen het vastgestelde SPvE en is gewenst i.v.m. een efficiënte inrichting*

In het SPvE Knooppunt HNZ is een spelregelkaart opgenomen waarin de rooilijnen voor deze ontwikkeling al globaal zijn vastgelegd. Het totale te bebouwen oppervlak voor deze ontwikkeling bedraagt 4.514 m<sup>2</sup>. Daarvan is 3.897 m<sup>2</sup> eigendom van de initiatiefnemer en 617 m<sup>2</sup> is van de gemeente. Door de verkoop van de stroken grond is er een efficiëntere inrichting en betere stedenbouwkundige aansluiting bij de naastgelegen bebouwing (de nieuwbouw van Elan: blok 6, 7 en 8). Bij de plannen voor de bouw van de mobiliteitshub aan de Schipholweg is rekening gehouden met de verkoop en bebouwing van deze grond.

#### *2. De grondprijs is bepaald op basis van een taxatie door een externe taxateur en een kostenraming voor het verplaatsen van ondergrondse kabels en leidingen*

Er is een prijs per vierkante meter grond bepaald op basis van de residuale grondwaarde. De residuale grondwaarde is berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte stichtingskosten. Bij het bepalen van deze grondwaarde was nog geen rekening gehouden met kosten voor verplaatsen van kabels en leidingen omdat hiervoor eerst nog nader onderzoek en overleg met de kabeleigenaren nodig was. De koper conformeert zich aan de uitkomsten van de taxatie.

Daarna is door de koper een raming gemaakt van de kosten die gemaakt moeten worden als gevolg van de ondergrondse kabels en leidingen in de te verkopen strook grond. Deels moeten kabels worden verplaatst en deels moeten beschermende voorzieningen worden getroffen om de bouw mogelijk te maken. De gemeente heeft de ramingen gecontroleerd en conformeert zich aan de uitkomst. Vervolgens is met medeneming van deze kosten opnieuw de grondprijs bepaald. Tenslotte is met koper afgesproken dat alle kosten en risico's als gevolg van de kabels en leidingen voor koper zijn.

Een toelichting, berekening en taxatierapport is opgenomen in geheime bijlage 3: taxatie.

#### *3. De bestaande vastgoedposities van partijen zijn een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente over kan gaan tot een-op-een verkoop*



Gelet op de voorgestelde verkaveling in het vastgestelde SPvE, is 86% van de grond waarop de nieuwbouw geprojecteerd is eigendom van de initiatiefnemer en 14% is eigendom van de gemeente. Door aankoop van de grond van de gemeente kan de initiatiefnemer het plan uitvoeren in overeenstemming met het vastgestelde SPvE. De initiatiefnemer is de enige gegadigde die serieus voor de aankoop in aanmerking komt. Een derde partij zal namelijk niet in staat zijn om de gewenste plannen te realiseren zonder de medewerking van de beoogde koper van de grond. Daarom kan het volgen van een openbare selectieprocedure voor de verkoop van de strook grond in redelijkheid niet van de gemeente worden gevraagd. Een een-op-een verkoop zonder voorafgaande openbare selectieprocedure is hiermee voldoende gemotiveerd.

*4. Dit besluit vereist publicatie op de gemeentelijke website zodat een ieder hiervan kennis kan nemen*  
Deze verplichting is conform het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 in de casus Didam. Derden die eveneens voor de verwerving in aanmerking zouden willen komen, worden gedurende een termijn van 20 kalenderdagen (na publicatie) in de gelegenheid gesteld beroep (en eventueel ook een klacht) tegen de beoogde grondverkoop in te stellen. De kans dat ook derden voor de grond belangstelling hebben is vrijwel nihil.

#### *5. Financiën*

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 0, evenals de boekwaarde. De netto opbrengst van deze verkoop wordt toegevoegd aan de reserve Leefomgeving. Zoals aangegeven in de startnotitie gebiedsvisie Spaarnepark ([2022/694399](#)), wordt van de verkoopopbrengst € 300.000,00 gebruikt voor het project Spaarnepark en wordt de rest ingezet voor de realisatie van (overige) gebiedsontwikkelingen in de Europawegzone. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt.

*6. Ter bescherming van de belangen van de gemeente wordt geheimhouding opgelegd op de taxatie*  
De geheimhouding wordt door het college opgelegd op basis van artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid overheid. Het taxatierapport vermeldt de getaxeerde waarde van de grond. Op het moment dat de bouwplannen niet doorgaan is het in theorie mogelijk dat een andere partij op een later moment alsnog deze plannen uit wil voeren. De gemeente zal op dat moment met deze nieuwe partij in overleg treden over de grondverkoop. Door openbaarmaking van het taxatierapport is het risico dat marktpartijen voorinformatie kunnen vinden. Dit raakt de financiële belangen van de gemeente Haarlem. Het taxatierapport wordt nadat de grondtransactie is afgewikkeld openbaar.

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

##### *1. Het noodzakelijke verplaatsen van kabels en leidingen is een lastige opgave*

Voor de realisatie van het bouwplan is het tevens nodig om maatregelen te nemen ter bescherming van de ondergrondse kabels en leidingen en bovengrondse nutskasten te verplaatsen. Dit wordt georganiseerd en door de koper die alle kosten en de risico's draagt. De koper ziet reële kansen om dit knelpunt op te lossen en zal afstemmen met de eigenaren en beheerders van de kabels en

leidingen en zal voorstellen aan de gemeente doen voor de verplaatsing. Vanwege andere gemeentelijke belangen in het gebied, waaronder met name de bouw van de mobiliteitshub, behoudt de gemeente zich het recht voor om niet in te stemmen met verplaatsingsvoorstellen die de koper of de netbeheerders doen. Als het uiteindelijk niet lukt om een nieuwe plek te vinden voor de ondergrondse kabels en leidingen, dan moet het ontwerp voor het bouwplan alsnog worden aangepast. Dat heeft vertraging en extra kosten voor de koper tot gevolg. Mogelijk kan uiteindelijk de strook grond aan de zijde van de Schipholweg toch niet verkocht worden door de gemeente. De intentie van de gemeente is uitdrukkelijk om hier wel samen uit te komen. Intensief overleg met de netbeheerders hierover is al gaande.

*2. 2 Kleine strookjes grond zullen door de gemeente worden aangekocht voor een symbolische bedrag van beiden 1 euro*

Het gaat om de strookjes C (34 m<sup>2</sup>) en E (33 m<sup>2</sup>), zoals weergegeven op de uitgiftetekening (bijlage 1.1). Deze strookjes grond zullen na oplevering van het project worden toegevoegd aan de openbare ruimte. Voor deze aankoop wordt apart een Aankoopovereenkomst opgesteld door de gemeente. De afdelingsmanager Vastgoed is gemandateerd om hierover te besluiten.

## **6. Uitvoering**

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

1. De kopers geïnformeerd over het besluit,
2. Het besluit gepubliceerd,
3. Na de beroepstermijn van 20 kalenderdagen, de verkoopovereenkomsten door partijen ondertekend.
4. De grond wordt binnen één maand na onherroepelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van het bouwplan overgedragen.

## **7. Bijlagen**

1. Verkoopovereenkomst grond A en B, Schipholweg 1 te Haarlem  
Bijlage 1: Uitgiftetekening nummer 2022/183-083 d.d. 11 november 2022;  
Bijlage 2: Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019;  
Bijlage 3: Brief van de afdeling Bodem inzake de bodemverontreiniging.
2. Verkoopovereenkomst grond D, J.J. Hamelinkstraat te Haarlem  
Bijlage 1: Uitgiftetekening nummer 2022/183-083 d.d. 11 november 2022;  
Bijlage 2: Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2019;  
Bijlage 3: Brief van de afdeling Bodem inzake de bodemverontreiniging.
3. Geheime bijlage taxatie

