Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp: Grondverkoop Entree Oost aan OC023
BBV nr: 2016/46482

1. Inleiding
Het project De Entree is gelegen langs de Schipholweg en is verdeeld in plandeel West en plandeel Oost. West wordt fasegewijs gebouwd en bijna de helft is reeds gerealiseerd. Oost gaat nu starten. Hiertoe heeft u in mei 2014 de nota 'Aanvullende afspraken over koopovereenkomst Entree' (reg. nummer 2014/93972) vastgesteld (Zie in de bijlagen: Bijlage bij Raadstuk Aanvullende afspraken over koopovereenkomst De Entree). Met vaststelling van de Aanvullende afspraken is bij de ontwikkelaar OC023 een reserveringsvergoeding bedongen over de koopsom van de grond die nog niet is afgenomen. Hierdoor worden renteverliezen gedekt.

In navolging van de Aanvullende afspraken heeft u in mei 2015 het Masterplan Entree Oost (reg. nummer 2015/61034) vastgesteld en recentelijk het bestemmingsplan Entree Oost (reg. nummer 2009/186957). Met de vaststelling van beide producten heeft de gemeente binnen de planning voldaan aan de Aanvullende afspraken met de OC023.

De tijdlijn van de 'Aanvullende afspraken over koopovereenkomst Entree' is verder als volgt:
- De ontwikkeling van Entree Oost is 'opgeknipt' in 10 planfasen, waarbij minimaal 1/10 deel per jaar wordt afgenomen door de ontwikkelaar.
- Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 5 februari, zodoende wordt de eerste fase afgenomen.

Middels deze nota wordt de grondverkoop voor de Oostfase aan u voorgelegd, eveneens conform de Aanvullende afspraken. De grondoverdracht van de eerste fase in Oost zal in het eerste kwartaal van 2016 plaatsvinden (bijlage 2).

2. Besluitpunten college
1. Het college is voornemens te besluiten tot verkoop van de grond Oostfase aan Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V. conform de vastgestelde Aanvullende overeenkomst, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven tot wijziging of intrekking van dit besluit. De uitgeefbare kavel, conform uitgiftetekening met tekeningnummer 16040 wordt in 10 fasen verkocht voor een totaalbedrag van € 13.290.000,- exclusief kosten koper.
2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken haar zienswijze te geven op de onder punt 1 genoemde besluit.
3. Het college zendt dit stuk aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft gebracht.
4. De betrokken partijen ontvangen na besluitvorming informatie middels een brief informatie over dit besluit.

3. Beoogd resultaat
Start van de ontwikkeling Entree Oostfase door de verkoop van bouwgrond voor de eerste fase van het bouwplan.

Argumenten
Het besluit past in de uitvoering van de door de raad vastgestelde Aanvullende afspraken

- De verkoop vindt plaats conform de door de raad vastgestelde Aanvullende afspraken.
- Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad en is begin februari onherroepelijk.
- De uitvoering van de Oostfase loopt hiermee conform planning.

Financiële paragraaf
In de vastgestelde Aanvullende afspraken zijn de volgende voorwaarden vastgelegd:
- De totale koopsom van de grond voor de 10 deelfasen bedraagt € 13.290.000,- exclusief kosten koper.
- Over het niet betaalde gedeelte van de koopsom wordt vanaf 1/1/15 een percentage van 1,5% per jaar berekend, te voldoen bij betaling grondaankoop per deelfase.
- Vanaf 1/1/14 voldoet de ontwikkelaar een reserveringsvergoeding van 5% over de resterende boekwaarde incl. kapitaallasten. Deze rente wordt per kwartaal gefactureerd.
- Indien OC023 de grondafname wenst te versnellen, leidt dit tot een beter resultaat van de grondexploitatie (eerdere inkomsten en dus hogere renteopbrengsten).

5. Risico's en kanttekeningen
In de vastgestelde aanvullende overeenkomst is overeengekomen dat de grond in 10 fasen afgenomen moet worden met een uitloop van maximaal 2 jaar. Bij tegenvallende verkopen kan de ontwikkelaar de afname van grond maximaal 2 jaar opschorten.

6. Uitvoering
Na bestuurlijke goedkeuring kan de eerste fase van de totale grondtransactie afgewikkeld worden. De ontwikkelaar kan dan de civiele werkzaamheden starten (o.a. voorbelasting grond etc.), de omgevingsvergunning aanvragen en het project in de verkoop gaan brengen.

7. Bijlagen
- Bijlage 1 Aanvullende afspraken over koopovereenkomst De Entree: Nader akkoord/allonge d.d. 6 maart 2014
- Bijlage 2 Gronduitgifte De Entree Oost fase 1, tekening nr.16041
- Bijlage 3 Gronduitgifte overzicht Entree Oost, tekening nr. 16040

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester

8. Zienswijze van de Raad

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Maakt haar zienswijze kenbaar op het collegebesluit tot verkoop van de grond Oostfase aan Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V. conform de vastgestelde Aanvullende overeenkomst. De uitgeefbare kavel, conform uitgiftetekening met tekeningnummer 16040 wordt in 10 fasen verkocht voor een totaalbedrag van € 13.290.000,- exclusief kosten koper.

Gedaan in de vergadering van

De griffier De voorzitter