

Onderwerp: Verkoop perceel Fustweg (Waarderpolder) aan firma Maxima vloer en raam totaal

BBV nr: 2016/89227

1. Inleiding

In 2014 heeft gemeente een perceel grond van 1.345 m² aan de Fustweg verkocht aan de eigenaar van het bedrijf Maxima (2014/350577). In deze verkoop was voor Maxima een optie inbegrepen om 300m² extra af te nemen, ten behoeve van uitbreiding. Inmiddels heeft Maxima gevraagd 350m² af te mogen nemen (dit is dus 50m² meer dan de optie).

Nieuw in de verkoop is dat naast de verkoop van 350 m², 48% van het perceel ernaast (oppervlakte 349m²) 'om niet' wordt meegeleverd. Dit perceel betreft de toekomstige toegangsweg naar de kavel gelegen achter Maxima (perceel B in verkooptekening bijlage II). Het dient tevens de wens van de eigenaar van Maxima om daarmee zijn pand via de zijkant te kunnen ontsluiten. Bij deze overdracht wordt de eigenaar van Maxima de verplichting opgelegd om samen met de toekomstige eigenaar van het achtergelegen perceel een VvE op te richten en wordt deze VvE verplicht de weg te zijner tijd aan te leggen en in stand te houden. Gemeente wordt hierdoor geen eigenaar van deze nieuwe weg en heeft hierdoor ook geen beheer- en onderhoudskosten.

Met onderliggende nota wordt de verkoopovereenkomst van de grond aan Maxima vastgesteld.

2. Besluitpunten college

Het college

1. is voornemens te besluiten tot verkoop van 350 m² bedrijfsgrond gelegen aan de Fustweg, kadastraal bekend Gemeente Haarlem II, sectie O, 711 (gedeeltelijk) (perceel A in verkooptekening bijlage II), voor een totaalbedrag van € 99.750,- exclusief belastingen en exclusief kosten koper, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. besluit de netto opbrengst van deze verkoop te activeren op de grondexploitatie, complex 094 Waarderpolder Oudeweg 28/30.
3. is voornemens te besluiten een aandeel van 48% van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend Gemeente Haarlem II, sectie O, 711 (gedeeltelijk) (perceel B in verkooptekening bijlage II) 'om niet' over te dragen aan Koper met de verplichting binnen een VvE de toekomstige toegangsweg aan te leggen en te beheren en onderhouden, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
4. stuurt dit besluit ter bespreking toe aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het verkopen van bedrijfsgrond aan een ondernemer in de Waarderpolder.

4. Argumenten

Verkoop ligt in verlengde van eerdere verkoop

In de verkoopovereenkomst aan Maxima uit 2014 is reeds de optie opgenomen tot koop van 300m2 extra grond ten behoeve van uitbreiding. De 50 m2 grond bovenop de optie ligt qua verkoopafspraken in het verlengde hiervan.

Verkoop past in herstructurering Waarderpolder

Deze verkoop ten behoeve van de uitbreiding van een bestaand bedrijf, past in de herstructurering van de Waarderpolder en draagt bij tot een efficiënter ruimtegebruik.

Verkoop past binnen koers nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder'

Deze verkoop past binnen de strategie die is ingezet met de nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder' (BBV 2015/27174). Hierin is besloten de te maken kosten te minimaliseren en de uitgaven te temporiseren. Door Maxima (om niet) mede-eigenaar van de weg te maken maakt de gemeente geen kosten voor aanleg, beheer en onderhoud.

Daarnaast past deze verkoop in de lijn actiever in te zetten op het verkopen van grond, zodat de rentelasten op de grondexploitaties lager worden.

Kavel achter Maxima wordt beter verkoopbaar geacht

Ondanks interesse uit de markt blijkt het kavel achter Maxima moeilijk verkoopbaar. De grond ten behoeve van de toegangsweg is verkoop technisch onaantrekkelijke grond, omdat deze niet bebouwd mag worden en voor een potentiële koper van het kavel achter Maxima alleen maar kostenverhogend werkt door de noodzakelijk aanleg van de toegangsweg. Door nu een deel van deze grond over te dragen aan Maxima, is de verwachting dat het achtergelegen kavel beter verkoopbaar wordt. Potentiële kopers van het kavel achter Maxima hoeven niet meer alleen op te draaien voor de kosten voor aanleg, beheer en onderhoud van de toegangsweg.

5. Risico's en kanttekeningen

Grondoverdracht 'om niet' leidt tot minder uitgeefbare grond

De grond die 'om niet' overgedragen wordt, leidt tot minder uitgeefbare grond en dus tot lagere opbrengsten. Het 'om niet' overdragen van betreffende grond is reeds voorzien in de grondexploitatie en verwerkt bij de jaarrekening 2015.

Er is een fiscaal risico

Het risico bestaat dat over de waarde van de grond die 'om niet' overgedragen wordt, wel belasting afgedragen moet worden. Hierover vindt nog afstemming plaats. Het risico wordt ingeschat op circa €5.000. Dit risico is nog niet voorzien in de grondexploitatie.

6. Financiële paragraaf

1. De financiële afspraken zijn in lijn met de grondexploitatie van de jaarrekening 2015.
2. Maxima betaalt de gemeente $350\text{m}^2 \times €285/\text{m}^2 = €99.750$ excl. kosten koper en exclusief btw. Dit is in lijn met de nota Grondprijzen.
3. Het perceel is reeds in het verleden op kosten van de grondexploitatie bouwrijp gemaakt.
4. De notariële overdracht van de onroerende zaak en de ontsluitingsweg zal uiterlijk plaatsvinden op 16 mei 2016.
5. Het te verkopen perceel is onderdeel van de grondvoorraad van een grondexploitatie en niet van de openbare ruimte. Het beheren van deze grond werd gedekt vanuit de grondexploitatie. Daarnaast heeft de verkoop ook geen areaaluitbreiding tot gevolg. De verkoop heeft daarom geen consequenties voor het areaal openbare ruimte en dus geen effect op de kosten voor beheer en onderhoud. De begroting hoeft hiervoor dan ook niet opgehoogd te worden.

7. Uitvoering

Na het besluit wordt:

1. koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
2. na bespreking met de commissie de koopovereenkomst door de gemeente getekend.
3. uiterlijk 16 mei 2016 de grond notarieel overgedragen worden.

8. Bijlagen

- I. Locatieschets perceel Fustweg
- II. Koopovereenkomst Fustweg / Maxima, inclusief verkooptekening.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester