

Onderwerp: Verkoop perceel Maus Gatsonidesweg (Waarderpolder) aan Top Format Peppie en Kokkie Vastgoed B.V.
BBV nr: 2016/153024

1. Inleiding

Het bedrijf Top Format Peppie en Kokkie Vastgoed B.V. is momenteel gevestigd aan het Wilhelminapark te Haarlem. Het bedrijf maakt al 40 jaar jingles voor commercials en radiostations. Vanwege de groei van het bedrijf is Top Format voornemens een nieuw pand te bouwen. Top Format heeft naar aanleiding van een advertentie van de gemeente Haarlem in het Financieel Dagblad hiervoor een kavel van 1.000 m² in de Noordkop te koop gevraagd aan gemeente. Met voorliggende nota stelt het college de verkoopovereenkomst van de grond aan Top Format vast.

2. Besluitpunten college

Het college:

1. is voornemens te besluiten tot verkoop van circa 1.000 m² bedrijfsgrond gelegen aan de Maus Gatsonidesweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2103 (gedeeltelijk) (zie verkooptekening bijlage II), voor een totaalbedrag van €275.000, 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. De baten van het besluit bedragen € 275.000. Deze baten zijn voorzien binnen de grondexploitatie 005 Waarderpolder Noordkop.
3. stuurt dit besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het verkopen van bedrijfsgrond in de Waarderpolder aan een al tientallen jaren bestaand Haarlems bedrijf ten behoeve van bedrijfsuitbreiding.

4. Argumenten

Verkoop past in het beleidsakkoord van het Coalitieprogramma Haarlem 2014-2018.

In het beleidsakkoord kiest de coalitie voor onder andere ‘ruimte voor ondernemen, een goed vestigingsklimaat.’ Met deze verkoop faciliteert gemeente een Haarlems bedrijf in haar huisvestingsbehoefte.

Verkoop past binnen nota Grondprijzen

Top Format betaalt de gemeente $1.000\text{m}^2 \times €275/\text{m}^2 = €275.000$ exclusief kosten koper en exclusief btw. Top Format wordt beschouwd als een regulier bedrijf volgens het bestemmingplan Waarderpolder en niet als een zelfstandig kantoor. In de nota grondprijzen 2014/2015 wordt uitgegaan van richtprijzen waarbij een maximum van 350 wordt genoemd. Verkopen uit het verleden laten zien dat de prijs van 350 euro/m² niet gehaald wordt. In de nieuwe nota grondprijzen 2016 die binnenkort aan het bestuur wordt aangeboden, wordt uitgegaan van een basis bedrag van 275 euro per m² met op- en afslagen voor liggsfactoren. De verkoop is daarmee in lijn met de nota Grondprijzen.

Verkoop past binnen koers nota 'Herijking grondexploitatie Waarderpolder'

Deze verkoop past binnen de strategie die is ingezet met de nota 'Herijking grondexploitatie Waarderpolder' (BBV 2015/27174). Hierin is besloten de te maken kosten te minimaliseren en de uitgaven te temporiseren. Door deze grond aan Top Format 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 grondexploitatie lager worden.

Verkoop past binnen tweede convenant Waarderpolder

Deze verkoop ten behoeve van de uitbreiding van een bestaand bedrijf is in lijn met de afspraken uit het tweede convenant Waarderpolder, waarin gemeente en bedrijfsleven afspraken hebben gemaakt over de herstructurering van de Waarderpolder, onder andere met betrekking tot werkgelegenheidseisen.

Verkoop voldoet aan beleid arbeidsplaatsen

Het beleid voor de Waarderpolder is om 8 arbeidsplaatsen te realiseren per 1.000m² bedrijfsoppervlak. Top Format vraagt 1.000 m² en heeft momenteel 10 werknemers in dienst. Daarnaast verwacht Top Format met het nieuwe pand haar activiteiten uit te breiden, hetgeen mogelijk is binnen de gevraagde 1.000 m². De verkoop aan Top Format voldoet daarmee ruim aan het arbeidsplaatsenbeleid voor de Waarderpolder.

Verkoop past in herstructureringsopgave van de Waarderpolder

Deze verkoop ten behoeve van de uitbreiding van een bestaand bedrijf past in de herstructureringsopgave en draagt bij tot een verbeterd ruimtegebruik.

Verkoop heeft geen consequenties voor begroting beheer en onderhoud

Het te verkopen perceel is onderdeel van de uitgeefbare grondvoorraad van een grondexploitatie en niet van de openbare ruimte. De verkoop heeft geen areaaluitbreiding tot gevolg. De verkoop heeft daarom geen consequenties voor het areaal openbare ruimte en geen effect op de kosten voor beheer en onderhoud.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen mogelijkheden voor bedrijf in bestaand vastgoed

Staan beleid is inzetten op tegengaan van leegstand in bestaand vastgoed. In de nota 'Herijking grondexploitatie Waarderpolder' (BBV 2015/27174) is aangegeven dat het inzetten op verkoop van kavels kan botsen met staan beleid om leegstand te voorkomen. De Huisvestingscoach van Parkmanagement heeft met de vragende partij gekeken naar alternatieven in de bestaande voorraad. Met de specifieke eisen van dit bedrijf (onder andere een representatieve uitstraling ten behoeve van de bijzondere klantenkring) waren er in het bestaand vastgoed geen alternatieven voorhanden.

6. Uitvoering

Na het besluit wordt:

1. de koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
2. de koopovereenkomst door de gemeente getekend.
3. uiterlijk 1 juni 2016 de grond notarieel overgedragen.

7. Bijlagen

- I. Locatieschets perceel Maus Gatsonidesweg
- II. Koopovereenkomst Maus Gatsonidesweg / Top Format, inclusief verkooptekening

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester