

Onderwerp: Verkoop perceel Bals Nederland B.V. in Waarderpolder
BBV-nr: 2016/445904

1. Inleiding

Het van origine Duitse bedrijf Bals B.V. is vanwege groei voornemens een nieuw pand te betrekken. Dat wil Bals Nederland B.V. realiseren op een perceel van 1.444 m² in de Noordkop van de Waarderpolder, in de hoek van de Jan Pieter Zondervanweg en de Watze Hilariusweg. Bals, sinds 1999 gevestigd aan de A. Hofmanweg 43 in Haarlem eveneens in de Waarderpolder, is gespecialiseerd in de verkoop van elektrotechnische materialen aan groothandel. Bals verkoopt bijvoorbeeld contactdozen, verdeelinrichtingen, laagspanningsmaterialen en verlengkabels, veelal voor auto's. Daarnaast wil Bals een optie hebben op het naastgelegen perceel ter grootte van 1.532 m². Met voorliggende nota stelt het college de verkoopovereenkomst van de grond aan Bals Nederland B.V. vast.

2. Besluitpunten college

Het college:

1. besluit tot verkoop van 1.444 m² bouwgrond gelegen aan de Watze Hilariusweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 1268, (zie uitgiftetekening bijlage II) voor een totaalbedrag van € 397.100 exclusief btw 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 baten van dit besluit ter grootte van € 397.100 te verantwoorden op de grondexploitatie, complex 005 Waarderpolder Noordkop.
3. besluit Bals B.V. een optie te geven op het naastliggende perceel ter grootte van 1.532 m² aan de Watze Hilariusweg dat kadastraal bekend staat onder het nummer 2167.
4. stuurt dit besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van uitbreiding van het hoogwaardige bedrijventerrein Waarderpolder dat een impuls voor de werkgelegenheid van de stad betekent.

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 de gemeente een Haarlems bedrijf in haar huisvestingsbehoefte.

Verkoop past binnen nota Grondprijzen

De verkoop past binnen de nota Grondprijzen 2016/2017 (BBV 2016/234131) die de gemeenteraad op 13 oktober 2016 vaststelde. In de nota Grondprijzen is een basisbedrag van €275 per m² opgenomen. Met Bals is de gemeente na onderhandelingen eveneens uitgekomen op € 275 per m². Bals B.V. betaalt de gemeente 1.444 m² x €275/ m² = €397.100 exclusief kosten koper en exclusief btw. De levering is overigens met btw belast omdat het gaat om de verkoop van bouwrijpe grond.

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 deze grond aan Bals Nederland B.V. 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.

Verkoop past binnen derde convenant Waarderpolder

Deze verkoop ten behoeve van de uitbreiding van een bestaand bedrijf is in lijn met de afspraken uit het derde convenant Waarderpolder van de Industriekring Haarlem (2016). Hierin hebben gemeente en bedrijfsleven afspraken gemaakt over de herstructurering van de Waarderpolder, onder andere over verbeterd ruimtegebruik en werkgelegenheidseisen. Het beleid is om acht arbeidsplaatsen te realiseren per 1.000 m² bedrijfsoppervlak. Daar voldoet Bals B.V. aan. Bovendien komt het pand aan de A. Hofmanweg dat Bals nu verlaat (eveneens in de Waarderpolder) niet leeg te staan. De huidige twee burens gaan het huren waardoor zij hun bedrijven kunnen uitbreiden. Ook hierdoor breidt de werkgelegenheid in de Waarderpolder dus uit. Bals Nederland B.V. wordt overigens beschouwd als een regulier bedrijf volgens het bestemmingplan Waarderpolder en niet als een zelfstandig kantoor.

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.

Optie geldt voor 1 jaar

De optie die Bals wil hebben, heeft betrekking op het perceel ten oosten van het perceel dat zij nu koopt. Zie uitgiftetekening in bijlage II. Bals wil deze grond reserveren voor een mogelijke uitbreiding van haar bedrijf met een buitenlandse tak. De optie geldt tot 1 jaar na datum van het passeren van de akte.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen mogelijkheden voor bedrijf in bestaand vastgoed

Het beleid is om leegstand in bestaand vastgoed tegen te gaan. In de nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder' (BBV 2015/27174) is aangegeven dat het inzetten op de verkoop van kavels kan botsen met staand beleid om leegstand te voorkomen. De Huisvestingscoach van Parkmanagement heeft met de vragende partij gekeken naar alternatieven in de bestaande voorraad. Gelet op de gewenste representatieve uitstaling die Bals zoekt, waren er in het bestaand vastgoed geen alternatieven voorhanden. Overigens zijn de huidige burens van Bals voornemens het huidige pand van Bals te gaan huren. Het pand komt daarmee niet leeg te staan.

6. Uitvoering

Na het besluit wordt:

1. de koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
2. de koopovereenkomst door de gemeente getekend.
3. uiterlijk 31 december 2016 de grond notarieel overgedragen.

7. Bijlagen

1. locatieschets perceel Watze Hilariusweg
2. koopovereenkomst perceel Watze Hilariusweg / Bals Nederland B.V., inclusief:
uitgiftekening nr. 16313 d.d. 26-10-2016
3. brief Milieu STZ/MIL/2016/139948 d.d. 21 maart 2016
4. brief Milieu STZ/MIL/2016/491065 d.d. 26 oktober 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester