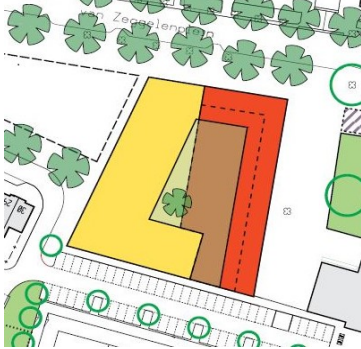


Onderwerp Verkoop kavel DSK 2	
Nummer	2017/162445
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB
Auteur	Kippersluis, J.
Telefoonnummer	023-5114499
Email	jkippersluis@haarlem.nl
Kernboodschap	 De aanbesteding van de laatste kavel van het project DSK heeft overeenkomstig de informatiebrief aan de commissie Ontwikkeling van wethouder Van Spijk d.d. 24 mei 2016 plaatsgevonden. In januari is de verkoop gepubliceerd op Tendered. Zoals uit de bijlage blijkt hebben 10 projectontwikkelaars op basis van de selectiecriteria ingeschreven. Wibaut heeft de Tender gewonnen. <i>Te verkopen kavel :</i> <i>rood woningen en bruin parkeren</i> NB: geel is de school en reeds gerealiseerd Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e 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) ter kennis van het college te brengen, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening). Geheimhouding: “De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op deze kavelverkoop wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. Voor de gemeente is van belang geen financiële marktinformatie openbaar te maken totdat de verkoop is afgerond. Na bekrachtiging van de verkoop wordt de geheimhouding opgeheven.
Behandelveorstel voor commissie	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. Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover. Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding

Relevante eerdere besluiten	Het stedenbouwkundig programma van eisen zoals vastgesteld op 6 januari 2011,
Besluit College 20 juni 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1) Het college besluit tot de verkoop van de kavel op het Van Zeggelenplein met het kadastrale nummer Haarlem II,sectie P, 3745 (gedeeltelijk) voor € 1.169.498 excl. BTW en overige kosten koper, aan de ontwikkelaar Wibaut, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. 2) De opbrengst van deze verkoop is voorzien in de grondexploitatie 091 - DSK. 3) Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlagen 1 en 2 op grond van economische en financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. 4) Het college stelt de raad voor deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de notariële levering heeft plaatsgevonden en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd. 5) Het college stelt de overige algemene en specifieke voorwaarden van de koopovereenkomst vast (bijlage 2) de secretaris, de burgemeester,
Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college te besluiten tot de verkoop van de kavel op het Van Zeggelenplein met het kadastrale nummer Haarlem II,sectie P, 3745 (gedeeltelijk) voor € 1.169.498 excl. BTW en overige kosten koper, aan de ontwikkelaar Wibaut, De griffier De voorzitter

1. Inleiding

Het DSK terrein is een herontwikkel locatie gelegen aan het Van Zeggelenplein en de Prins Bernardlaan in Haarlem Oost. Het plangebied is opgesplitst in 3 fases.

In dit project is het volgende reeds gerealiseerd:

Fase 1: Het verplaatsen van de sportvelden en het door Ymere uitgevoerde nieuwbouwappartementencomplex langs de westzijde van de Prins Bernardlaan.

Fase 2 : Nieuwbouw van de scholen Maarten Luther King en Hildebrandt en een peuterspeelzaal

Fase 3 : Nieuwbouw 21 grondgebonden woningen en een speeltuingebouw.

Op dit moment wordt gewerkt aan de herinrichting openbare ruimte.

De grondverkoop tbv fase 2 betreft de laatste te bebouwen kavel voor kleinschalige grondgebonden woningen die direct grenzen aan de school.

2. Besluitpunten college

- 1) Het college is besluit tot de verkoop van de kavel op het Van Zeggelenplein met het kadastrale nummer Haarlem II,sectie P, 3745 (gedeeltelijk) voor € 1.169.498 excl. BTW en overige kosten koper, aan ontwikkelaar Wibaut, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de Gemeenteraad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
- 2) De opbrengst van deze verkoop is voorzien in de grondexploitatie 091 - DSK.
- 3) Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlagen 1 en 2 op grond van economische en financiële belangen van de gemeente, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.
- 4) Het college stelt de raad voor deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de notariële levering heeft plaatsgevonden en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd.
- 5) Het college stelt de overige algemene en specifieke voorwaarden van de koopovereenkomst vast (bijlage 2).

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van 13 duurzame grondgebonden woningen op het terrein van DSK 2, conform de woonvisie 2012 – 2016 en de visie duurzaamheid van de gemeente Haarlem.

4. Argumenten

1. het besluit past in het ingezet stedenbouwkundig en duurzaamheidsbeleid.

Aan de stedenbouwkundige voorwaarden is voldaan bij aanbesteding.

Overeenkomstig het stedenbouwkundig programma van eisen (vastgesteld op 6 januari 2011, kenmerk 2010/215560) en de informatiebrief van wethouder Van Spijk aan de commissie Ontwikkeling d.d. 24 mei 2016 heeft de aanbesteding van de kavel ten behoeve van grondgebonden woningen plaatsgevonden.

Volgens het Beleidsprogramma 2003 –2006 Duurzaam bouwen (registratie nummer 2005/2754) wordt duurzaam bouwen toegepast bij alle grotere nieuwbouw- en

renovatieprojecten. In dat licht is in de Maarten Luther Kingschool reeds een WKO (Warmte Koude Opslag) gerealiseerd. De nieuw te bouwen woningen worden hieraan gekoppeld.. De woningen worden verder all electric en daarmee gasloos. Hiermee wordt voldaan aan de raadsbreed aangenomen motie gasloos bouwen

2. Op basis van de selectiecriteria en de weging scoort Wibaut het hoogst

De kavel is aangeboden op Tendered. Partijen konden bij de inschrijving voor 70 % scoren op de selectiecriteria prijs en voor 30% op duurzaamheid. Overeenkomstig de taxatie is als verwachte grondbod € 825.000,-- in de grondexploitatie opgenomen. Dit is als bodemprijs gehanteerd bij de aanbesteding. Verder is de eis opgenomen dat woningen gasvrij moeten zijn en aangesloten moeten worden op de bestaande WKO (warmte/koude opslag) installatie. De inschrijving en weging van 10 partijen is hierbij als bijlage (1)toegevoegd. Wibaut scoort het hoogste op duurzaamheid en heeft met een EPCscore (Energie Prestatie Coëfficiënt) van -0,22 de tender gewonnen. Wonen in Haarlem is populair, waardoor mede door de financieel gunstige markt de grondopbrengst, zelfs met een hoge duurzaamheidsprestatie, ruim € 300.000 hoger is dan verwacht.

3. Communicatie heeft plaatsgevonden bij het vast stellen van het stedenbouwkundig kader

Het ontwikkelplan voor de realisatie van 13 duurzame woningen aan het van Zeggelenplein past binnen het in 2011 gecommuniceerde en vastgestelde stedenbouwkundig kader. Na gunning wordt het bouwplan aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (de Ark) voorgelegd.

4.De bouwactiviteit kan snel worden opgestart.

De kavel is al bouwrijp en er staan geen bomen op. Verder is bij de verkoop als voorwaarde gesteld dat het bouwplan moet passen binnen het bestaande en vastgestelde bestemmingsplan. Zodra de omgevingsvergunning is verleend kan de bouwactiviteit snel worden opgepakt.

5. Risico's en kanttekeningen

De energetische bouwkwaliteit moet getoetst worden?

Wibaut projectontwikkeling heeft deze tender gewonnen door de aangeboden EPC score van -0,22. Het zijn dus energieleverende gebouwen. Goede bouwkwaliteit is bij dit soort concepten essentieel om een goede EPC-waarde in de praktijk te kunnen halen. De projectontwikkelaar zal per fase, voorbereiding, realisatie en bij oplevering, een verklaring moeten overleggen van een controle op twee door de gemeente (ad random) aan te wijzen woningen op basis van een NEN 7120 norm.

Wat als de EPC score van -0,22 niet wordt behaald?

Zoals onder argumenten aangegeven is Wibaut niet de hoogste aanbieder dus zou het niet fair zijn om een lagere score te accepteren dan aangeboden. In de overeenkomst is daarom een boeteclausule opgenomen.

6. Uitvoering

Wanneer kan gestart worden met bouwen?

Na een positieve zienswijze van de raad wordt de hierbij gevoegde koopovereenkomst door het hoofd Gebiedsontwikkeling en Beheer (GOB) ondertekend en toegezonden aan de koper, waarna de grond notarieel wordt overgedragen en de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. De bouw zal - naar verwachting van de projectontwikkelaar - starten op 1 januari 2018 en is 1 augustus 2018 afgerond.

In de toekomst worden geen bestuurlijke besluiten meer verwacht betreffende het project DSK.

7. Bijlagen

- 1) Overzicht van aanbiedingen en selectie (geheim)
- 2) Koopovereenkomst (geheim)