

Collegebesluit

Onderwerp Huurovereenkomst met Connexxion voor locatie Waarderveld	
Nummer	2017/206305
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige Beheertaken
Afdeling	STZ/VG
Auteur	Mense, K.
Telefoonnummer	023-5115495
Email	kmense@haarlem.nl
Kernboodschap	Connexxion heeft in 2015 de concessie toebedeeld gekregen voor het busvervoer in de Haarlemse regio met een looptijd van 10 jaar. Vervolgens wist het bedrijf ook de concessie voor Amstelland met 10 jaar te verlengen en de concessie voor het Regionet met 15 jaar. Derhalve is Connexxion hard op zoek naar ca. 15.000 m2 extra grondoppervlak – naast de bestaande remise aan de Jan van Krimpenweg – als stallingsruimte. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het aangaan van een huurovereenkomst met Connexxion voor het terrein aan de Waarderveld. Het is een bevoegdheid van het College van B&W te besluiten tot verhuur voor een jaarbedrag van € 230.100,- .
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op B&W-besluitenlijst)
Relevante eerdere besluiten	Convenant Waarderpolder “Samen Doen” (2016/104414) in collegevergadering van 15 maart 2016
Besluit College d.d. 20 juni 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Tot verhuur van een deel van het perceel aan het Waarderveld aan Connexxion voor een bedrag van € 230.100,- per jaar exclusief BTW, voor een periode van 10 jaar met optie tot 5 jaar extra, met ingang van 1 juli 2017; de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In 2015 heeft Connexxion opnieuw de concessie voor het busvervoer in de Haarlemse regio toebedeeld gekregen. Deze concessie heeft een looptijd van 10 jaar. De concessie gaat in op 1 september 2017. Derhalve is Connexxion hard op zoek naar ca. 15.000 m2 extra grondoppervlak – naast de bestaande remise aan de Jan van Krimpenweg – als stallingsruimte. In samenwerking met de gemeente Haarlem is Connexxion daarbij uitgekomen op de bouwrijpe kavel op het Waarderveld gelegen in de Waarderpolder. De bedoeling is dat de al in gebruik zijnde locatie aan de Jan van Krimpenweg gebruikt wordt voor de R-net bussen. Op het Waarderveld zullen de stadsbussen gestald worden.

2. Besluitpunten college

1. Tot verhuur van een deel van het perceel aan het Waarderveld aan Connexxion voor een bedrag van € 230.100,- per jaar exclusief BTW, voor een periode van 10 jaar met optie tot 5 jaar extra, met ingang van 1 juli 2017;
2. De afdelingsmanager Vastgoed te mandateren tot het ondertekenen van de huurovereenkomst;

3. Beoogd resultaat

Marktconforme verhuur van de kavel aan het Waarderveld aan Connexxion voor een huurtermijn van 10 jaar met een optie voor vijf jaar verlenging.

4. Argumenten

Het besluit past in het ingezet beleid.

De verhuur van het perceel aan het Waarderveld aan Connexxion B.V. levert 350 extra arbeidsplaatsen op in de Waarderpolder.

Dit past binnen het beleid voor realisatie van extra arbeidsplaatsen in de Waarderpolder zoals dit ook is vastgesteld in het Convenant Waarderpolder “Samen Doen” (BBV 2016/104414) en is vastgesteld door het college van B&W op 15 maart 2016.

Dit besluit draagt bij aan de doelstelling het creëren van een hoogwaardiger ondernemersklimaat (programmalijn 4.2 economie).

Huurprijsberekening

Bij de berekening van de huurprijs is uitgegaan van een grondwaarde van € 302,50 per vierkante meter (conform nota Grondprijzen 2016/2017) met een bruto aanvangsrendement van 5,0% . Dit komt uiteindelijk neer op een huurprijs van € 15,00 per vierkante meter exclusief BTW. Gelet op het gevraagde van 15.340 m2 komt dit neer op een aanvangshuurprijs van € 230.100,- per jaar exclusief BTW.

Financiën

De jaarhuur van € 230.100,- exclusief BTW zal vooralsnog tot maximaal eind 2017 nog terecht komen in de grondexploitatie Waarderpolder Waarderveld (007). Per uiterlijk 1-1-2018 komen de huurbaten terecht binnen op het product Vastgoedbeheer (5305).

Overheveling van de grondexploitatie naar product Vastgoedbeheer (5305)

Vanuit de BBV regeling is het niet mogelijk om de grondexploitatie actief open te houden wanneer voor de locatie een huurovereenkomst wordt afgesloten voor 10 jaar.

Hierdoor zal bij het afsluiten van de huurovereenkomst met Connexxion de grondexploitatie Waarderpolder Waarderveld (007) dit jaar nog worden afgesloten. De kosten en baten zullen dan binnenkomen op het product Vastgoedbeheer (5305).

De overheveling zal via de bestuursrapportage worden geregeld.

Communicatie

De naastgelegen bedrijven langs de Waarderveldweg worden op de hoogte gebracht van de komst van Connexxion B.V. aan het Waarderveld. Er wordt een gesprek gepland met de directie van Connexxion en woonwagengebruikers over de komst van het bedrijf. Ook is de provincie Noord-Holland, als opdrachtgever van de concessie, op de hoogte gesteld van de voorgenomen huisvesting aan het Waarderveld.

5. Risico's en kanttekeningen

Komst extra remise zorgt voor toename van busbewegingen in de Waarderpolder

De komst van een extra remise leidt direct tot een toename van het aantal busbewegingen op Haarlems grondgebied en mogelijk daarmee ook tot extra uitstoot van fijnstof. Wel heeft Connexxion de toezegging gedaan om binnen drie jaar met volledig emissievrije bussen te gaan rijden. Deze toezegging is gedaan in de 10-jarige concessie.

Twee bomen moeten wijken voor de te realiseren in- en uitrit

Aan de zijde van de Industrieweg komt zowel een inrit als een uitrit voor de bussen. Het is niet mogelijk om in- en uitritconstructies te maken zonder dat bomen moeten wijken. Daarom wordt daarvoor een kapvergunning aangevraagd. Connexxion zorgt voor herplanting van de twee nieuwe bomen.

Het terrein kan de komende 10 jaar niet worden verkocht

Het terrein aan het Waarderveld is vanuit de grondexploitatie Waarderpolder Waarderveld (007) ontwikkeld om uiteindelijk uit te geven als bouwrijpe kavels. Het aangaan van een huurovereenkomst met Connexxion voor een periode van 10 jaar heeft als consequentie dat het terrein in deze tussenliggende periode niet kan worden verkocht.

De komende jaren zal binnen de Waarderpolder de focus liggen op verkoop van de kavels in de Noordkop.

6. Uitvoering

Na het akkoord wordt:

- De overeenkomst medeondertekend door de gemeente;
- Huurder schriftelijk geïnformeerd over het akkoord en ontvang een tweezijdig getekend exemplaar van de huurovereenkomst;
- De naastgelegen bedrijven langs de Waarderveldweg schriftelijk op de hoogte gebracht van de komst van huurder aan het Waarderveld.

7. Bijlagen

1. Concept huurovereenkomst
2. Verhuurtekening