



Onderwerp Verkoop kavel aan B.S.N.M. Holding B.V.	
Nummer	2019/448229
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente is voornemens om een bouwka­vel met een grootte van 5732 m2 te ver­kopen aan B.S.N.M. Holding B.V. Dit bedrijf wil een bedrijfspand realiseren voor haar dochteronderneming Cavallaro Napoli in de Noordkop van de Waarder­polder.
Behand­el­voor­stel voor com­mis­sie	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) aan het college te melden, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening. 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.
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.
Besluit College d.d. 3 september 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. tot verkoop van ca. 5732 m ² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarder­polder, plaatselijk bekend als Jan Pieter Zondervanweg, hoek Ted Vermeulenwg, hoek Jacques Meuwissenweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2259 (ged.) groot ca. 5732 m ² , waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op bijgaande tekening nummer 2019/105/62 d.d. 13 februari 2019 met arcering is aangegeven. De koopsom bedraagt € 1.784.904,00 exclusief 21% BTW en exclusief overige kosten koper onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.

	2. de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. de secretaris, de burgemeester,
	Zienswijze Raad De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders , geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot verkoop van ca. 5732 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als Jan Pieter Zondervanweg, hoek Ted Vermeulenwg, hoek Jacques Meuwissenweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2259 (ged.) groot ca. 5732 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op bijgaande tekening nummer 2019/105/62 d.d. 13 februari 2019 met arcering is aangegeven. De koopsom bedraagt € 1.784.904,00 exclusief 21% BTW en exclusief overige kosten koper. Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) De griffier De voorzitter

1. Inleiding

Cavallaro Napoli is van oorsprong een Haarlems fashionbedrijf. Het hoofdkantoor is nu nog gevestigd aan de Waarderveldweg 87 (huurpand) in Haarlem. Op het hoofdkantoor in de Waarderpolder worden alle collecties ontworpen. Retailers vanuit de hele Benelux komen op het hoofdkantoor twee keer per jaar de nieuw collectie inkopen. Met het oog op hun nog steeds groeiende marktaandeel heeft het bedrijf behoefte aan een nieuw hoofdkantoor.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. tot verkoop van ca. 5732 m² bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als Jan Pieter Zondervanweg, hoek Ted Vermeulenwg, hoek Jacques Meuwissenweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2259 (ged.) groot ca. 5732 m², waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte wordt



toegekend zoals op bijgaande tekening nummer 2019/105/62 d.d. 13 februari 2019 met arcering is aangegeven. De koopsom bedraagt € 1.784.904,00 exclusief 21% BTW en exclusief overige kosten koper onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.

2. de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.

3. Beoogd resultaat

Het verkopen van bedrijfsground in de Waarderpolder ten behoeve van bedrijfsuitbreiding en het creëren van werkgelegenheid.

4. Argumenten

1. De verkoop past binnen derde convenant Waarderpolder

Deze verkoop 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 werkgelegenheidseisen. Het beleid is om acht arbeidsplaatsen te realiseren per 1.000 m² bedrijfsoppervlak. Cavallaro heeft inmiddels 145 mensen in dienst waarbij ruim 50 medewerkers werkzaam zijn op het hoofdkantoor in Haarlem en dit aantal groeit nog steeds. Cavallaro voldoet hiermee aan de werkgelegenheidseis.

2. De verkoop past binnen het vigerende bestemmingsplan

De locatie heeft de bestemming bedrijventerrein zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder' (2010/12664) dat is vastgesteld bij besluit van 18 februari 2010 door de gemeenteraad en 14 september 2010 door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het beoogd gebruik door Cavallaro van de te verkopen grond past binnen deze bestemming.

3. Speculatie met grond wordt voorkomen

In de koopovereenkomst zijn via de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente artikelen opgenomen die de koper verplichten om de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst opgenomen bebouwing. Deze bebouwing moet binnen twee jaar na datum van de notariële akte voltooid en gebruiksklaar zijn. Zolang niet is voldaan aan deze verplichting mag de koper niet verkopen zonder toestemming van de verkoper. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. (artikel 3.2 en 3.3. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem). Op deze manier wordt speculatie met grond voorkomen.

4. De verkoop past binnen nota Grondprijzen

De verkoop past binnen de nota Grondprijzenbeleid 2018 (2018/753413) die op 31 januari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota is een basisbedrag van € 300 per m² met op- en

afslagen voor liggingsfactoren opgenomen. De kopers betalen de gemeente afgerond € 311 per m² exclusief kosten koper en exclusief btw (prijspeil 2019).

5. De verkoop past binnen koers nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder'

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

6. De verkoop past binnen de grondexploitatie Waarderpolder Noordkop (complex 005).

In de programmabegroting 2018-2022 wordt in totaal € 9,7 miljoen opbrengsten geraamd in de grondexploitatie Waarderpolder Noordkop. Door de verkoop van deze kavel wordt € 1.784.904,00 opbrengsten gegenereerd. Deze verkoop draagt bij aan realisatie van de geraamde opbrengsten.

7. De verkoop heeft geen consequenties voor de 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.

8. De verkoop past binnen de ambities met betrekking tot duurzaamheid

In artikel 12 van de koopovereenkomst zijn de overige bepalingen opgenomen. In artikel 12 lid c is aangegeven dat koper zich inspent om de nieuwbouw en het terrein zo duurzaam en circulair mogelijk te ontwikkelen. De concrete inspanningsverplichtingen zijn weergegeven in bijlage D 'Overzicht inspanningsverplichting duurzame circulaire maatregelen' bij de koopovereenkomst. Ook Cavallaro zelf heeft aangegeven duurzaamheid erg belangrijk te vinden. Op dit moment is er nog geen ontwerp van het gebouw beschikbaar. Wel heeft koper aangegeven een duurzaam pand te willen ontwikkelen voorzien van zonnepanelen, vloerverwarming, goede isolatie, laadpunten voor elektrisch vervoer en led-verlichting. Zeker is dat er gasloos wordt gebouwd.

5. Risico's en kanttekeningen

De uit te geven voorraad bedrijfsgrond slinkt waardoor de schuifruimte voor bedrijven afneemt

Een risico bij grondverkoop is dat de voorraad uit te geven bedrijfsgrond slinkt. Hierdoor neemt de 'schuifruimte' voor bestaande bedrijven in de Waarderpolder af. De Waarderpolder kan op zeker moment 'op slot' gaan waardoor in de toekomst bedrijven de Waarderpolder gaan verlaten. Dit risico is inherent aan de verdichtingsopgave. Het college start dit najaar 2019 een onderzoek naar de toekomst van de Waarderpolder. Dit risico wordt in dit onderzoek meegenomen.



6. Uitvoering

Na het besluit en een positieve zienswijze van de raad wordt:

1. De koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
2. De koopovereenkomst door de gemeente getekend.
3. De grond wordt binnen één maand na bestuurlijke goedkeuring overgedragen.

Kopers vragen voor aanvang van de bouw een omgevingsvergunning aan. De gemeente toetst de dan voorliggende ontwerpen op dat moment aan het vigerende Bouwbesluit, gemeentelijk beleid en generieke wetgeving waaronder gasloos bouwen.

7. Bijlagen

I. Verkooptekening d.d. 19 mei 2019 nr. 2019/105-62

II. Verkoopovereenkomst B.S.N.M. Holding B.V. (2019/80790)