



Onderwerp Verkoop Deliterrein en afsluiten anterieure overeenkomst	
Nummer	2019/ 449887
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Koster, J.A.
Telefoonnummer	06-515 409 94
Email	jkoster@haarlem.nl
Kernboodschap	In navolging van de intentieovereenkomst herontwikkeling Deliterrein d.d. 24 april 2016 en het door de raad op 17 mei 2018 vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen Deliterrein partiële herziening, verkoopt de gemeente aan ontwikkelaar AM de bouwgrond aan het Deliterrein. Na de behandeling van de nota 'Verkoop Deliterrein en afsluiten anterieure overeenkomst' in de raad van 17 mei 2018 en de aangenomen motie 'Woningdelen op het Deliterrein' heeft het college met ontwikkelaar AM nieuwe afspraken gemaakt. Nu wordt in combinatie met het voormalige Shellterrein de duurzame ontwikkeling van 142 woningen (appartementen en eengezinswoningen), waarvan 50 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Voor de verkoop van de grond Deliterrein en het verzekeren van het kostenverhaal Shellterrein wordt de verkoop- en tevens anterieure overeenkomst afgesloten.
Behandelveorstel 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) 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). Het college stuurt dit voorgenomen besluit en de afwikkeling van de aangenomen motie ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek op de eerstvolgende raadsvergadering 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.

	Geheimhouding: “De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op bijlage 1 en 3 van deze nota wordt door het college opgelegd aan de raad 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 tot het moment dat dit contract is afgewikkeld.
Relevante eerdere besluiten	Sluiten intentieovereenkomst (Collegebesluit 2016/8001 d.d. 5 april 2016, ter informatie naar de commissie d.d. 14 april 2016) Vaststellen stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein partiële Herziening (2017/489346) d.d. 17 mei 2018 Nota Verkoop Deliterrein en afsluiten anterieure overeenkomst (2018/65574) Motie ‘Woningdelen op het Deliterrein’ (004)
Besluit College d.d. 3 juni 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. tot het aangaan van de anterieure overeenkomst met AM voor de herontwikkeling van de locatie Deliterrein. 2. tot de verkoop van de percelen plaatselijk bekend Deliterrein, kadastraal bekend gemeente STN01, sectie B, de nummers 15937, 15381, 17560, 16984, 16120, 16118 geheel en de nummers 15067 en 15938 gedeeltelijk, groot ca. 8.698 m² te verkopen conform de voorwaarden zoals opgenomen in de anterieure-/ verkoopovereenkomst (bijlage 1), aan de ontwikkelaar AM, 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 3. de raad te verzoeken op de eerstvolgende raadsvergadering zijn zienswijze te geven. 4. geheimhouding te leggen op de bijlage 1 en 3 van deze nota met inachtneming van artikel 25, van de Gemeentewet, 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. 5. de raad voor te stellen deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de verkoop is afgewikkeld en de

	financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd. 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 om over te gaan tot de verkoop van de percelen plaatselijk bekend Deliterrein, kadastraal bekend gemeente STN01, sectie B, de nummers 15937, 15381, 17560, 16984, 16120, 16118 geheel en de nummers 15067 en 15938 gedeeltelijk, groot ca. 8.698 m² conform de voorwaarden zoals opgenomen in de anterieure-/ verkoopovereenkomst (bijlage 1), aan de ontwikkelaar AM, Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) De griffier, De voorzitter,

1. Inleiding

Het Deliterrein betreft het voormalige terrein van de gasfabriek en het Shellterrein gelegen aan de Spaarndamseweg in Haarlem Noord, aan de westkant van het Spaarne ter hoogte van de Waarderbrug. De voormalige gasfabriek locatie is gemeente-eigendom. De sanering van het destijds sterk vervuilde terrein is in 2014 afgerond.

Eind 2013 heeft een marktconsultatie met 7 partijen plaatsgevonden om de herontwikkeling van het Deliterrein mogelijk te maken. De gemeente heeft naar aanleiding van deze marktconsultatie AM als ontwikkelaar aangewezen. AM is tevens eigenaar van het naastgelegen Shellterrein en heeft een concept stedenbouwkundig plan gemaakt dat goed inpasbaar is op deze locatie. In 2016 is met AM een intentieovereenkomst gesloten die leidt tot deze anterieure en tevens verkoopovereenkomst. Het terrein zal met het naastgelegen voormalig Shellterrein ontwikkeld worden tot een woonlocatie met in totaal 68 appartementen en 74 eengezins en stads woningen met bijbehorende parkeeroplossing. Naast 34 grondgebonden eengezinswoningen (dure koopwoningen) waarvoor al een bouwvergunning is verleend, worden 108 woningen gebouwd, waarvan 50 in de sociale huur. Ten opzichte van het plan wat in 2018 in de Commissie is besproken worden 11 woningen meer ontwikkeld. Het door AM in 2017 opgestelde concept stedenbouwkundig plan heeft aanleiding gegeven tot actualisatie van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) uit 2007. De raad heeft op 17 mei 2018 deze actualisatie vastgesteld.

De gemeenteraad heeft op 17 mei 2018 ook de motie 'Woningdelen op het Deliterrein' (BAZ 2018/261717) aangenomen. Als gevolg van deze motie is de indeling van de toren, binnen de contouren van het vastgestelde SPvE aangepast, waardoor het bovenstaande woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Deze nota vervangt de in 2018 door het college vastgestelde Nota Verkoop Deliterrein en afsluiten anterieure overeenkomst (2018/65574).

2. Besluitpunten college

1. tot het aangaan van de anterieure overeenkomst met AM voor de herontwikkeling van de locatie Deliterrein.
2. tot de verkoop van de percelen plaatselijk bekend Deliterrein, kadastraal bekend gemeente STN01, sectie B, de nummers 15937, 15381, 17560, 16984, 16120, 16118 geheel en de nummers 15067 en 15938 gedeeltelijk, groot ca. 8.698 m² te verkopen conform de voorwaarden zoals opgenomen in de anterieure-/ verkoopovereenkomst (bijlage 1), aan de ontwikkelaar AM, 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
3. de raad te verzoeken op de eerstkomende raadsvergadering zijn zienswijze te geven.



4. geheimhouding te leggen op de bijlage 1 van deze nota met inachtneming van artikel 25, van de Gemeentewet, 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.
5. de raad voor te stellen deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat de verkoop is afgewikkeld en de financiële belangen van de gemeente zijn gewaarborgd.

3. Beoogd resultaat

1. Door de verkoop van het perceel wordt een integrale ontwikkeling van het Shell en Deliterrein mogelijk gemaakt, waardoor een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu met 142 woningen, waaronder 50 sociale huurwoningen, ontstaat.
2. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de kosten die de gemeente op grond van artikel 6.12 WRO verplicht is te verhalen, verzekerd.

4. Argumenten

1. *Door de grondverkoop wordt een langdurig braakliggend terrein ontwikkeld en wordt de woonvoorraad in de zone Spaarndamseweg vergroot.*

Door de verkoop van het perceel aan AM wordt een integrale duurzame ontwikkeling van het Shell en Deliterrein mogelijk gemaakt, die de woningvoorraad in de zone Spaarndamseweg met 142 woningen vergroot. De gemeente heeft als doelstelling de komende jaren circa 650 woningen in de zone Spaarndamseweg te realiseren. De in de overeenkomst opgenomen (financiële) afspraken zijn gebaseerd op het realiseren van 142 woningen. Voor 34 grondgebonden eengezinswoningen (dure koopwoningen) is al een bouwvergunning verleend. Van de overige te ontwikkelen 108 woningen (11 meer dan in het vorige plan) worden er 50 appartementen als sociale huurwoningen verhuurd, waarvan 41 onder de aftoppingsgrens.

2. *De aanpassing van het woningbouwprogramma past binnen het Haarlems woonbeleid en komt tegemoet aan de door de raad aangenomen Motie 'Woningdelen op het Deliterrein'*
Woningbouwprogramma

Bij de behandeling van de nota Vaststellen stedenbouwkundig programma van eisen Deliterrein Partiële Herziening (SPvE) in de raad van 17 mei 2018, is de motie 'Woningdelen op het Deliterrein' aangenomen. In deze motie wordt het college opgedragen om de woningdifferentiatie in het SPvE aan te passen, door naast de 30% sociale koop nog 15% sociale huur (onder de aftoppingsgrens) en 15% overige huurwoningen toe te voegen. Alle huurwoningen zouden volgens het 'Friends' concept moeten worden aangeboden. Omdat het SPvE door de raad is vastgesteld, heeft AM de opdracht gekregen de mogelijkheid en consequenties te onderzoeken om het

programma aan te passen binnen de contouren van het vastgestelde SPvE. AM is met twee corporaties in gesprek gegaan om de (sociale) huurwoningen in portefeuille te laten nemen, waarbij uiteindelijk de keuze op Elan Wonen is gevallen. In de nu voorliggende verkoopovereenkomst wordt uitgegaan van het realiseren van 142 woningen. De wijzigingen in het woningbouwprogramma zijn als volgt:

woning typologie	2018	2019
Eengezinswoningen aan de Delistraat (met bouwvergunning) (middelduur-duur)	34	34
Stadswoningen aan het Spaarne (middelduur-duur)	16	16
Stadswoningen aan de groene scheg (middelduur-duur)	17	17
Eengezinswoningen aan de groene scheg (middelduur-duur)	7	7
Appartementen sociale koop	40	-
Appartementen vrije sector koop	17	15
Appartementen sociale huur	-	50*
Appartementen vrije sector huur (Friends concept)	-	3
totaal	131	142

*NB. 50 sociale huur

- 9 huurliberalisatiegrens
- 20 hoge aftoppingsgrens
- 21 lage aftoppingsgrens

Friends concept

Het Friends concept is in Nederland bij sommige vrijesector huurwoningen toegepast. Ook corporaties bieden dergelijke huurconcepten aan. Elan Wonen heeft in de prestatieafspraken met de gemeente Haarlem afgesproken om te gaan experimenteren met Friends contracten: een woning waarbij meerdere niet-samenwonende volwassenen samen één woning huren.

Elan Wonen is voornemens om in het Schoterkwartier 53 woningen uit te nemen. Daarbij gaat het om 50 sociale huurwoningen en 3 vrije sector huurwoningen. Circa de helft van deze 50 bestaat uit tweekamerappartementen, de andere helft zijn compacte driekamerappartementen met twee kleine



slaapkamers. De 50 sociale huurwoningen zijn daarom fysiek niet geschikt voor toepassing van het Friends concept met dubbele bewoning. Elan Wonen is bereid voor de drie vrije sector huurwoningen het Friends concept toe te passen.

3. Het overeengekomen verkoopbedrag heeft tot gevolg dat het geprognosticeerde negatieve eindresultaat van de grondexploitatie positief wordt

Het gemeentelijk perceel is in april 2019 door een externe taxateur gewaardeerd op basis van het te realiseren woningbouwprogramma en het vast te stellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen Deliterrein partiële herziening. Hierop zijn in mindering gebracht de voorbereidings- en uitvoeringskosten voor de civiele werkzaamheden zoals het woonrijp maken van de locatie. De grondopbrengsten komen ten gunste van de grondexploitatie Deliterrein (complex 79). Na besluitvorming zal het positieve resultaat worden verwerkt en zal de grondexploitatie worden vastgesteld. Bij de Berap 2 zal het gewijzigd resultaat worden meegenomen.

De wettelijk te verhalen kosten voor het Shellterrein (eigendom AM) worden met het sluiten van de anterieure overeenkomst op AM verhaald.

Aangezien de grondwaarde van het gehele plan residueel wordt bepaald, komen de kosten voor de aanpassing van het programma ten laste van de grondwaarde. Ten opzichte van de in de raad van 17 mei 2018 besproken verkoopovereenkomst is de grondopbrengst gedaald, vanwege het aanpassen van het woningbouwprogramma, met toevoeging van sociale huurwoningen, in een bestaand ontwerp met hoge bouwkosten. Deze daling wordt in bijlage 3 nader toegelicht.

4. Het besluit is een vervolg op de Intentieovereenkomst en het door de raad op 17 mei 2018 vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen Deliterrein partiële herziening.

Deze anterieure overeenkomst is het vervolg op de eerder getekende Intentieovereenkomst (voorschotovereenkomst) van 5 april 2016, op het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen Deliterrein partiële herziening van 17 mei 2018 en op de door de raad aangenomen motie om binnen het vastgestelde SPvE het woningbouwprogramma aan te passen. Een voorschotovereenkomst wordt afgesloten als bij een voorgenomen bouwplan nog onduidelijk is of de gemeente dat plan kan en wil faciliteren en of er dus een anterieure overeenkomst tot stand zal komen. Die duidelijkheid is er inmiddels.

5. Het besluit voldoet aan de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO)

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van een anterieure-/verkoop overeenkomst wordt voldaan aan de WRO.

6. Geheimhouding bijlage 1: anterieure-/verkoopovereenkomst en bijlage 3: financiële paragraaf

De bestemmingsplanprocedure voor fase 2 dient nog doorlopen te worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan en een onherroepelijke omgevingsvergunning, zal de grond voor fase 2 juridisch

overgedragen worden. Op deze overeenkomst wordt geheimhouding opgelegd tot het moment dat het contract is afgewikkeld. Dit om de financiële belangen van de gemeente bij deze ontwikkeling te waarborgen

5. Risico's en kanttekeningen

Wijziging programmatische uitgangspunten

De in de overeenkomst opgenomen (financiële) afspraken zijn gebaseerd op de in 4.2 genoemde programmatische uitgangspunten. Indien de raad van mening is dat het woningbouwprogramma nog anderszins moet worden aangepast, kan dit gevolgen hebben voor de verkoopovereenkomst.

Voorbehoud goedkeuring AM

Deze verkoopovereenkomst (financieel en voorwaarden) is onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van bestuur van AM.

Aanbestedingsrisico

De Ontwikkelaar draagt zorg voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte.

Dit kwalificeert als een overheidsopdracht voor de uitvoering van werken. Werken boven de drempel (€5.186.000,-) dienen Europees te worden aanbesteed. In dit geval is daarvan geen sprake. Voor werken onder de drempel kan ook een aanbestedingsplicht gelden:

Volgens de Gids Proportionaliteit, welke richtlijn in principe wordt gevolgd bij het gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor werken, dient bij een waarde van de opdracht vanaf € 150.000,- meervoudig onderhands te worden aanbesteed, o.a. vanaf € 1,5 miljoen nationaal openbaar etc.

De waarde van de opdracht ligt op een geschat bedrag van € 900.000. Dat betekent dat er in principe een aanbestedingsplicht is voor meervoudig onderhandse aanbesteding. Er wordt in dit geval, op zich wel om evidente redenen, voor gekozen om de opdracht in feite een op een te gunnen aan de ontwikkelaar van het bouwplan welke de aanpassingen van de openbare ruimte noodzakelijk maakt. AM is na een marktconsultatie met 7 partijen door de gemeente als ontwikkelaar aangewezen. Door AM het openbaar gebied in samenhang met deze ontwikkeling te laten realiseren is efficiënter en goedkoper dan het separaat aanbesteden van het werk. Op zich is er echter het risico dat door derden wordt betoogd dat de Gemeente de aanbestedingswetgeving schendt. De kans dat dit risico zich daadwerkelijk voordoet is niet heel groot.

Geen anti-speculatiebeding

In de verkoopvoorwaarden is opgenomen, dat in het bouwplan 50 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan 21 tot de lage aftoppingsgrens, 20 tot de hoge aftoppingsgrens en 9 tot de huurliberalisatiegrens. Hierop is de Nota Kaders en Instrumenten Sociale huur en Middensegment (2018/273161) van toepassing. De woningen dienen daarom 25 jaar verhuurd te worden in de genoemde categorieën, met een verbod tot uitponding (verkopen). Voor het niet nakomen van deze verplichtingen is in de anterieure overeenkomst een boetebepaling met hoge boetes opgenomen. Het college acht het daarom niet noodzakelijk hier bovenop een anti speculatiebeding op te nemen.



6. Uitvoering

Vervolgstappen in de besluitvorming van het ontwikkelproces Deliterrein - Schoterkwartier:

- vaststellen Stedenbouwkundig plan (BenW)
- ontwerpbestemmingsplan (BenW)
- bestemmingsplan (raad)
- verkeersbesluit (BenW).

7. Bijlagen

1. Geheim: Concept Anterieure -/ Verkoopovereenkomst Shell- en Deliterrein AM B.V.
2. tekening plangrens en uitgifte (bijlage 1 bij de Concept Anterieure -/ Verkoopovereenkomst)
3. Geheim: financiële paragraaf