



## **1. Inleiding**

Het bedrijf Vanko is bijna 50 jaar geleden opgericht in Heemstede voor het produceren van met name horeca-apparatuur. In 1982 is het bedrijf verhuisd naar de Waarderpolder in Haarlem. Inmiddels waren de werkzaamheden uitgebreid met licht constructie- en plaatwerk. De verlichtingsarmaturen voor de Calatravabruggen in Hoofddorp en de incheckbalies op Schiphol zijn bijvoorbeeld geproduceerd door Vanko. Door de verschillende werkzaamheden heeft Vanko veel soorten materialen in voorraad. De vloeren van het huidige kooppand zijn niet geschikt voor de zware belasting. Omdat vervanging van deze vloeren een kostbare zaak is en de aanschaf van een nieuwe lasersnijmachine en een automatisch platenmagazijn een zware onderheide betonnen vloer vereisen, is gekozen voor nieuwbouw. Het bestaande pand wordt verkocht. Vanko BV is een erkend leerbedrijf voor MBO en HBO. Tevens hebben ze per jaar 2 à 3 stagiairs van het ROC in opleiding.

## **2. Besluitpunten college**

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. tot verkoop van 1568 m<sup>2</sup> bouwgrond gelegen in de Noordkop van de Waarderpolder, plaatselijk bekend als Maus Gatsonidesweg, gelegen te Haarlem, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend voor een totaalbedrag van € 470.400 exclusief BTW en exclusief kosten koper, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.

## **3. Beoogd resultaat**

Het verkopen van bedrijfsgrond 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 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlak. Het aantal werknemers is op dit moment 13. Hiermee voldoen ze aan het beleid.

### *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 Vanko 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 m<sup>2</sup> met op- en afslagen voor liggingsfactoren opgenomen. De kopers betalen de gemeente afgerond € 300 per m<sup>2</sup> 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 € 470.400 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 inspant 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

VAnko zelf heeft aangegeven duurzaamheid erg belangrijk te vinden. Vanko heeft aangegeven een duurzaam pand te willen ontwikkelen voorzien van zonnepanelen, vloerverwarming, goede isolatie, laadpunten voor elektrisch vervoer, een makkelijk toegankelijke fietsenstalling en smart-verlichting zowel binnen als buiten. Zeker is dat er gasloos wordt gebouwd. Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar het open water. Het parkeerterrein van ongeveer 300 m2 wordt uitgevoerd met een open bestrating.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

*De uit te geven voorraad bedrijfsgrond slinkt waardoor de schuifruimte voor bedrijven afneemt*  
Bij grondverkoop slinkt de voorraad uit te geven bedrijfsgrond. 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. Bij deze verkoop wordt het bestaande pand verkocht.

## **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.

## **7. Bijlagen**

1. Verkooptekening d.d. 5 september 2019 (2019/105-009)
2. Verkoopovereenkomst Vanko/W.G. van Kooten Pensioen B.V. (2019/732375)
3. Impressie nieuwe gebouw