



Onderwerp Overeenkomsten Haarlemmer Stroom	
Nummer	2021/495006
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bukman, S.
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	Haarlemmer Stroom B.V. (ontwikkelaar Lingotto en KBK Bouwgroep) is sinds 2018 eigenaar van een groot deel van het terrein van Haarlemmer Stroom met uitzondering van twee kavels. Lingotto heeft de intentie om beide kavels (A en B) te kopen. Die mogelijkheid biedt de gemeente via de afgesloten Overeenkomst op Hoofdlijnen (2018). In de overeenkomst staat de ambitie van beide partijen om Haarlemmer Stroom te transformeren tot culturele hotspot met behoud van de monumentale gebouwen. De grond van kavel B is getaxeerd op basis van het voorgenomen programma: short stay, werken en parkeren. Het college is op grond van art. 160 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 voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen (verplichting uit art. 169 lid 4 Gemeentewet welke in art. 7 van de Financiële Verordening is vormgegeven als de zgn. zware voorhangprocedure). Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad over de koop- en ontwikkelovereenkomst Kavel B (bijlage 1). In de 'Overeenkomst op Hoofdlijnen 2018' is afgesproken dat uiterlijk 31 december 2020 voor de gemeentelijke kavels een optieovereenkomst gesloten moest zijn. Die datum is niet gehaald, in plaats daarvan is voor Kavel B een koop-realisatieovereenkomst gemaakt en zijn voor Kavel A proces-realisatieafspraken gemaakt en vastgelegd in een addendum op de 'Overeenkomst op hoofdlijnen 2018' (bijlage 4). Het is een bevoegdheid van het college om die vast te stellen.

Behandelvoorstel voor commissie	Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.
Relevante eerdere besluiten	• Aangaan geactualiseerde overeenkomst Nieuwe Energie (2018/126639) in het college van B&W van 20 maart 2018 en in de commissie ontwikkeling van 19 april 2019. • Nieuwe energie / medewerking aan verkoop vastgoed Haarlem Energy aan Lingotto en mogelijkheid optie twee kavels gemeente in de raad van 28 september 2017 (2017/392616). • Informatienota stand van zaken Haarlemmer Stroom (2019/200672) in de commissie ontwikkeling van 9 mei 2019 • Collegebesluit vrijgeven voor inspraak Ontwerp-Stedenbouwkundig Programma van Eisen Haarlemmer Stroom (2020/1138975) in de commissie ontwikkeling van 3 februari 2021.
Besluit College d.d. 8 februari 2022	Besluit: 1. Kavel B op het terrein Haarlemmer Stroom aan de Minckelersweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem, 01, sectie E, nummer 7413 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van ca. 6.632 m², te verkopen voor € 2,73 miljoen exclusief btw en exclusief kosten koper aan Haarlemmer Stroom B.V. 2. Akkoord te gaan met de koop- en ontwikkelovereenkomst kavel B Haarlemmer Stroom 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 (bijlage 1). 3. D raad te verzoeken binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college. 4. Voorts vast te stellen: - het addendum op de Overeenkomst op Hoofdlijnen over Haarlemmer Stroom (bijlage 4). de secretaris, de burgemeester,
Zienswijze Raad d.d.	Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college kavel B op het terrein Haarlemmer Stroom aan de Minckelersweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem, 01, sectie E, nummer 7413 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van ca. 6.632 m², te verkopen voor € 2,73 miljoen exclusief btw en exclusief kosten koper aan Haarlemmer Stroom B.V. onder de voorwaarde dat het overleg met de

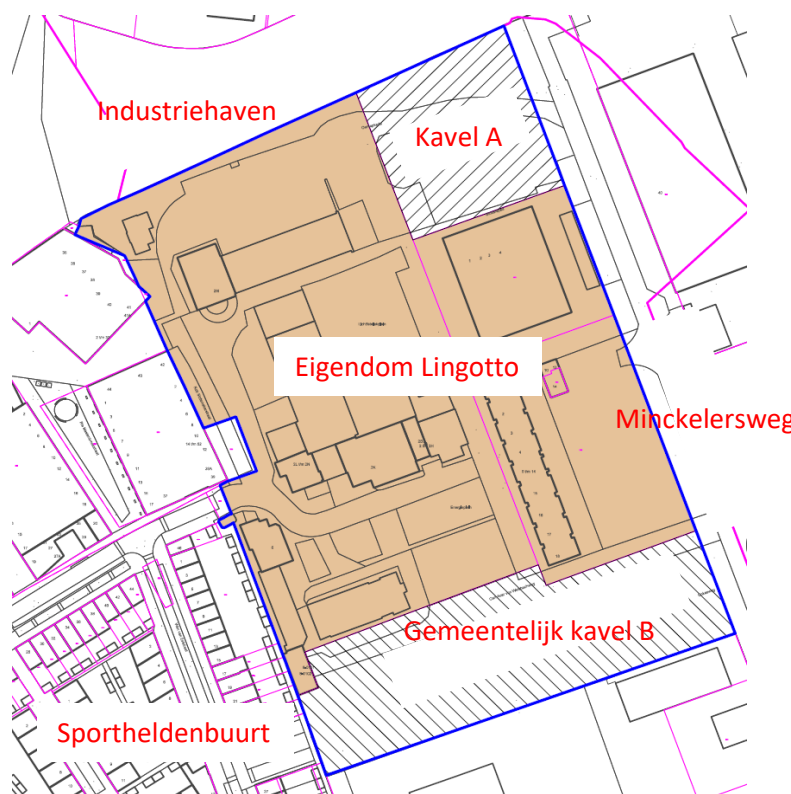


	commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad, geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
	Gedaan in de vergadering van
	De griffier, De voorzitter,

1. Inleiding

De wens van de gemeente is om van het terrein van Haarlemmer Stroom (voorheen Nieuw Energie) een bijzonder stukje stad te maken door het industriële erfgoed te behouden en her te ontwikkelen. Haarlemmer Stroom B.V., bestaande uit ontwikkelaar Lingotto en KBK Bouwgroep, heeft daar al stappen in gezet: de grootschalige renovatie van het monumentale Meterhuiscomplex is medio 2021 afgerond en volledig verhuurd. De ontwikkelaar beoogt als voornaamste bestemming: cultuur en bedrijvigheid onder het motto: beleven, ontmoeten en werken.

Het merendeel van het terrein is in eigendom van Lingotto (Haarlemmer Stroom B.V.). Uitzondering zijn twee gemeentelijke kavels: kavel A (3.466 m²) en kavel B (6.632 m²). Zie afbeelding 1 en bijlage 3. De gemeente wil beide kavels aan Lingotto verkopen. Over de aankoop van de grond zijn de in Overeenkomst op Hoofdlijnen (2018, bijlage 5) tussen gemeente en Lingotto al intenties vastgelegd. Idealiter verkoopt de gemeente beide kavels tegelijkertijd, echter beide kavels kennen hun eigen tempo. Kavel B is het meest urgent. Lingotto heeft de kavel nodig om het monumentale Directiekantoor aan te pakken dat in zeer slechte staat verkeert. Daarvoor is een marktconforme taxatie (bijlage 2) uitgevoerd die de basis vormt voor bijgevoegde koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 1). Voor kavel A ligt nog geen koop- en ontwikkelovereenkomst voor omdat het programma nog onvoldoende is uitgewerkt om een taxatie op te kunnen uitvragen.



Afbeelding 1 Plangebied en kavel A en B

Gemeente en Lingotto hebben in 2018 samenwerkingsafspraken vastgesteld in een 'Overeenkomst op Hoofdlijnen'. Die overeenkomst behoeft op een aantal onderdelen bijstelling en toevoeging van de procesafspraken over Kavel A. Daarvoor is een addendum opgesteld (bijlage 4). Die wordt nu aan het college voorgelegd ter vaststelling.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. kavel B op het terrein Haarlemmer Stroom aan de Minckelersweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem, 01, sectie E, nummer 7413 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van ca. 6.632 m², te verkopen voor € 2,73 miljoen exclusief btw en exclusief kosten koper aan Haarlemmer Stroom B.V.
2. akkoord te gaan met de koop- en ontwikkelovereenkomst kavel B Haarlemmer Stroom 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 (bijlage 1).
3. de raad te verzoeken binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college.
4. voorts vast te stellen:
 - het addendum op de Overeenkomst op Hoofdlijnen Ontwikkeling Plangebied Nieuwe Energie dd 20 januari 2022 (bijlage 4)

3. Beoogd resultaat

Verkoop van kavel B aan de Minckelersweg waarmee een impuls wordt gegeven aan de ontwikkeling van Haarlemmer Stroom. De verkoop van kavel B betekent dat met de ontwerp- en procedures voor renovatie en uitbouw van het monumentale Directiekantoor gestart kan worden. De verkoop leidt tevens tot bedrijfsuitbreiding en het creëren van werkgelegenheid. De overeenkomsten vormen de basis voor verdere samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar.

4. Argumenten

1. Realisatie zal voldoen aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

Uitgangspunt is dat de realisatie van de gebiedsontwikkeling Haarlemmer Stroom voldoet aan het nog vast te stellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen waarvan het ontwerp reeds ter inzage heeft gelegen.

Het gebied, gelegen tussen het Spaarne, de Industriehaven, de Waarderpolder en het centrum van Haarlem is uitgegroeid tot een creatieve hotspot. Haarlemmer Stroom gaat werkgelegenheid toevoegen in de vorm van culturele en creatieve bedrijvigheid. Daarbij wordt de samenhang tussen de monumenten versterkt met een faciliterende inrichting van de openbare ruimte. Het gebied gaat fungeren als levendige aanvulling op, en overloop vanuit, de binnenstad.

Het aanwezige monumentale erfgoed krijgt nieuwe functies waardoor het bewaard blijft voor de toekomst. Hergebruik van deze panden is op zich al een duurzame actie, daarnaast worden ze grondig gerestaureerd en zo goed mogelijk verduurzaamd.



2. Er is een marktconforme taxatie uitgevoerd

In opdracht van de gemeente voerde taxateur Savills een onafhankelijke taxatie uit naar de grondwaarde voor kavel B. De grondwaarde is door Savills vastgesteld op € 2,73 miljoen exclusief btw en exclusief kosten koper (bijlage 2).

Voor kavel A zijn proces afspraken waarbij, gelijk aan Kavel B, de grondwaarde wordt bepaald op basis van het gewenste bouwprogramma.

3. De verkoop past binnen de grondexploitatie Minckelersweg e.o. (complex 10)

In de programmabegroting 2018-2022 wordt in totaal € 4,85 miljoen opbrengsten geraamd in de grondexploitatie Minckelersweg e.o.. Door de verkoop van deze kavel wordt € 2,73 opbrengsten gegenereerd. Deze verkoop draagt bij aan realisatie van de geraamde opbrengsten.

4. 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 tijdelijk 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.

5. Het TOM-principe voor vastgoedtransacties is van toepassing

Het TOM-principe voor vastgoedtransacties (Transparant, Openbaar en Marktconform) in het gemeentelijk verkoopbeleid van 21 november 2017 is van toepassing. Daarin staat dat incidentele uitzonderingen kunnen worden gemaakt via de hardheidsclausule. De indicatoren die onder die noemer zijn opgesomd bieden ruimte om in het geval van Haarlemmer Stroom over te gaan tot 1-op-1-verkoop.

In 2000 heeft de gemeente een prijsvraag gehouden voor een herontwikkelingsplan van het terrein van o.a. de Lichtfabriek. In deze prijsvraag was het gehele terrein betrokken, inclusief de gemeentelijke kavels A en B. In 2006 heeft de gemeente de percelen aan Haarlem Energy BV verkocht maar die zijn nooit betaald en geleverd. De gemeente heeft daarom besloten om de kavels terug te nemen en de koop voor die percelen te ontbinden. In 2017 is Haarlem Energy failliet gegaan, waarna Haarlemmer Stroom de percelen van Haarlem Energy heeft overgenomen met de intentie om het plan van Haarlem Energy inclusief gemeentegronden te ontwikkelen. Daarover hebben de gemeente en Haarlemmer Stroom BV een Overeenkomst op Hoofdpijnen gesloten met een looptijd tot 1 juli 2023. De ontwikkeling, inclusief de keuze om alle percelen in het plangebied aan één ontwikkelaar te verkopen, heeft plaatsgevonden ten tijde van het vastgoedbeleid van 1997, dat laatstelijk is herzien in 2004. In dat kader is één op één verkoop niet in strijd met het beleid.

6. Spoedige verkoop is gewenst voor behoud van het monument

Het monumentale Directiekantoor verkeert in slechte staat. Hoe langer de herontwikkeling op zich laat wachten, hoe kleiner de kans dat het gebouw behouden kan blijven. Partijen hebben de wens om van het Directiekantoor een short stay-voorziening te maken waarvoor een aanbouw op het gemeentelijke kavel gerealiseerd moet worden. Behoud van de monumenten is een van de belangrijke uitgangspunten in deze ontwikkeling.

7. Speculatie met grond wordt voorkomen

In de koopovereenkomst zijn via de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente artikelen opgenomen die de koper (en haar eventuele rechtsopvolgers) verplichten om de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst opgenomen bebouwing. Deze bebouwing moet binnen drie 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 3.1 en 3.2 Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem). Op deze manier wordt speculatie met grond voorkomen.

8. 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.

9. De Overeenkomst op Hoofdlijnen (2018) blijft van toepassing

De Overeenkomst op Hoofdlijnen heeft een looptijd op 1 juli 2023. Bepalingen daaruit blijven onverkort van kracht tenzij daarvan in het vast te stellen addendum wordt afgeweken. Een aantal van de gemaakte afspraken zijn intussen uitgevoerd of niet meer van toepassing. Er worden aanvullende afspraken gemaakt die betrekking hebben op: de planning, verkoop van Kavel B en proces- en realisatie afspraken voor Kavel A.



5. Risico's en kanttekeningen

1. Een deel van het gewenste programma past niet in het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Waarderpolder (2010) laat geen short stay toe in het gebied. En op onderdelen passen de nieuwe gebouwen niet binnen de bouwvlakken. De gemeente is voornemens om het programma planologisch mogelijk te maken via een uitgebreide WABO-procedure.

- Een tweede taxatie is noodzakelijk gebleken

Om tot grondverkoop te komen, liet de gemeente in 2019 een taxatie uitvoeren conform afspraken in de overeenkomst op hoofdlijnen. Onjuiste aannames en fouten in de taxatie zorgden dat Lingotto en gemeente afscheid namen van deze taxateur, bij gebrek aan vertrouwen in het opgeleverde product. Er is besloten tot het opstellen van een tweede taxatie. Daarvoor stelden gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk een uitvraag op en werd afgesproken dat de uitkomst niet ter discussie werd gesteld. Voor kavel A is een gelijklopende afspraak gemaakt om tot de grondwaarde te komen.

3. Indexering van de koopprijs

Volgens de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente dient de koopprijs jaarlijks geïndexeerd te worden met de CPI Alle huishoudens van het CBS. Vanwege de sterk oplopende inflatie van de afgelopen maanden is overeengekomen een korting op deze indexering (CPI Alle Huishoudens van het CBS) toe te passen van 1% met dien verstande dat indien de index op 0% uitkomt de korting vervalt. Reden om deze afspraak te maken is gelegen in het feit dat het gaat hier om een bijzondere locatie die zich niet laat vergelijken met andere ontwikkelingen. De onzekerheid op de kantorenmarkt in de huidige tijd en de sterke inflatie van dit moment die zeker niet gevolgd wordt door hogere opbrengsten in de kantoren en short stay markt maken het legitiem een lagere indexering af te spreken.

4. Gesplitste levering op verzoek van Haarlemmer Stroom

Kavel B wordt op verzoek van Haarlemmer Stroom in twee delen geleverd. Het deel dat nu aan Haarlemmer Stroom wordt verhuurd ten behoeve van parkeren wordt zo spoedig mogelijk afgenomen. Dat is voor Haarlemmer Stroom noodzakelijk om de kavel binnen de BTW sfeer te kunnen afnemen. Gebeurt dat niet is het risico dat de hele kavel als bebouwd terrein wordt aangemerkt waardoor overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dat is voor Haarlemmer Stroom kostenverhogend omdat de BTW wel verrekend kan worden en overdrachtsbelasting niet. Voor de gemeente heeft dit geen nadelige gevolgen.

De rest van de kavel wordt geleverd na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Indien de omgevingsvergunning er niet komt, of als de ontwikkelaar niet aan de bouwplicht voldoet wordt het reeds geleverde deel weer terug geleverd aan de gemeente op kosten van Haarlemmerstroom.

6. Uitvoering



De ontwikkeling bevindt zich in de definitie- en ontwerpfase van het Haarlems Ruimtelijk Planproces.

De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	SPvE	Raad	Q1 2022
Ontwerpfase	Koop- en ontwikkelovereenkomst kavel B (zwarevoorhangprocedure)	B&W	Q1 2022
	Addendum op Overeenkomst op Hoofdlijnen	B&W	Q1 2022
	Koop- en ontwikkelovereenkomst kavel A (zwarevoorhangprocedure)	B&W	Q4 2022
Vorbereidingsfase	- Anterieure overeenkomst Kavel A - Inrichtingsplan buitenruimte - Omgevingsvergunningen	B&W	2022
Realisatiefase	Uitvoering		2020-2025

7. Bijlagen

1. Koop- en ontwikkelovereenkomst kavel B d.d. 20 januari 2022
2. Taxatierapport Savills kavel B d.d. 8 juni 2021
3. Verkooptekening kavel B d.d. 21 december 2021 met nummer 2021/120-132
4. Addendum op de Overeenkomst op Hoofdlijnen d.d. 20 januari 2022
5. Overeenkomst op Hoofdlijnen d.d. 5 april 2018