



Onderwerp Definitieve verkoopprijs en addendum verkoopovereenkomst en anterieure overeenkomst Spaarne Gasthuis.	
Nummer	2022/0755085
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Weijers, A.M.
Telefoonnummer	023-5113904
Email	amweijers@haarlem.nl
Kernboodschap	Gemeente Haarlem en Spaarne Gasthuis hebben in 2019 een koopovereenkomst gesloten, waarin de gemeente een perceel grond verkoopt aan Spaarne Gasthuis. In de koopovereenkomst is een koopsom bepaald. Vastgelegd is dat deze koopsom bij levering zal worden her berekend op basis van de hoeveelheden in het definitieve plan. De afgesproken rekenmethode is ingevuld en komt op een koopsom van EUR 2,7 mln. excl. BTW. Er is een mobiliteitsstudie gedaan waarin aangegeven is dat er redenen zijn de parkeernorm voor sociale woningbouw naar beneden bij te stellen. Indien in de toekomst blijkt dat met minder parkeerplaatsen ten behoeve van sociale woningen kan worden volstaan, dan vervalt een deel van de 24 -parkeerplaatsen die op maaiveld langs de Europaweg gerealiseerd worden. Dit is samen met de definitieve koopsom aangepast in het addendum op de verkoopovereenkomst. Tot slot is in de huidige gesprekken rondom de levering afgesproken een vast bedrag af te spreken voor de ingrepen in de openbare ruimte rondom het ziekenhuis, om Spaarne Gasthuis vooraf zekerheid te geven over deze kosten. Deze afspraken zijn aangepast in het addendum op de anterieure overeenkomst.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	• Collegebesluit vaststellen verkoopovereenkomst (BBV 2019 246821) • Raadsbesluit vaststellen Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Spaarne Gasthuis fase 1, 29 mei 2019 (BBV 2019 225439) • Collegebesluit Vaststellen Anterieure overeenkomst en Masterplan Spaarne Gasthuis (BBV 2019 868412), besproken in commissie Ontwikkeling op 10 december 2019. • Vaststellen bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt 27 mei 2021 (BBV 2021/0208767)
Besluit College d.d. 31 mei 2022	Besluit: 1. Addendum 3 d.d. 31 mei 2022 bij de verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan Gemeente en Spaarne Gasthuis van 15 november 2019 vast te stellen. 2. Addendum 1 d.d. 31 mei 2022 bij de Anterieure Overeenkomst Spaarnegasthuis d.d.4 februari 2020 vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1 Inleiding

Gemeente Haarlem en Spaarne Gasthuis hebben in 2019 een koopovereenkomst gesloten, waarin de gemeente een perceel grond verkoopt aan Spaarne Gasthuis. In de koopovereenkomst is een koopsom bepaald. Vastgelegd is dat deze koopsom bij levering zal worden herberekend op basis van de hoeveelheden in het definitieve plan. Voor het berekenen van de definitieve koopsom is een rekenmethode vastgelegd in de getekende koopovereenkomst. De afgesproken rekenmethode is ingevuld en komt op een koopsom van EUR 2,7 mln excl. BTW.

Afgelopen tijd heeft veel overleg plaatsgevonden tussen gemeente en Spaarne Gasthuis over de berekening van de definitieve koopsom. In dat licht zijn alle financiële afspraken nogmaals bekeken om ook deze definitief te maken en te zorgen dat hier geen open eindjes meer zijn.

Het bepalen van de definitieve koopsom heeft relatief veel tijd gekost door discussies over de wijze waarop de overeengekomen rekenmethode dient te worden toegepast. De gemeente heeft daarbij vastgehouden aan de rekenmethode die is vastgelegd in de overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat Spaarne Gasthuis de kosten van de infrastructurele werken rondom het ziekenhuis betaald op basis van daadwerkelijke kosten. Het gaat dan om aanpassingen aan onder meer de Europaweg, Boerhaavelaan en Amerikaweg. Dit zijn kosten die Spaarne Gasthuis aan de gemeente moet vergoeden. Doordat deze kosten niet vastgelegd zijn in definitieve bedragen, hanteert Spaarne Gasthuis relatief hoge verwachtingswaarden voor deze kostenposten. In de huidige gesprekken met het Spaarne Gasthuis rondom de levering is daarom afgesproken een vast bedrag af te spreken voor de ingrepen in de openbare ruimte rondom het ziekenhuis, om Spaarne Gasthuis vooraf zekerheid te geven over deze kosten.

Tot slot speelt er nog een discussie over de bijdrage voor ondergronds parkeren ten behoeve van de sociale huurwoningen. Door Goudappel is een mobiliteitsstudie gedaan die onderbouwt dat de parkeernorm voor sociaal van 0,9 naar 0,8 kan. Dit zou in theorie kunnen leiden tot herberekening van de afgesproken gemeentelijke bijdrage aan het parkeren voor de sociale huurwoningen. Dit zou, op basis van het rapport van Goudappel, kunnen leiden tot een bijdrage die € 78.500,- lager is dan de nu afgesproken bijdrage (prijsspeil 2018). Omdat pas bij vergunningaanvraag in de periode tussen 2024 en 2027 zekerheid is of dit daadwerkelijk mogelijk is, is het voorstel de afgesproken bijdrage van de gemeente gelijk te houden.

Indien in de toekomst blijkt dat met minder parkeerplaatsen ten behoeve van sociale woningen kan worden volstaan, dan vervallen deze parkeerplaatsen in de openbare ruimte (aan de Europaweg) en niet in de ondergrondse garage.

Naast de aanvullende afspraken is ook overeengekomen dat Spaarne Gasthuis niet opnieuw in gesprek zal gaan over het toepassen van de legesverordening.



In opdracht van Spaarne Gasthuis is fiscaal advies ingewonnen en mede op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de grond BTW onbelast /in de overdrachtsbelastingsfeer geleverd kan worden. Belangrijk hierbij is dat het **niet** gaat om een bouwterrein, maar om bebouwde grond, die in de huidige staat wordt geleverd. Al deze afspraken hebben geleid tot aanpassing van de addenda.

2 Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

3. Addendum 3 d.d. 31 mei 2022 bij de verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan Gemeente en Spaarne Gasthuis van 15 november 2019 vast te stellen.
4. Addendum 1 d.d. 31 mei 2022 bij de Anterieure Overeenkomst Spaarnegasthuis d.d.4 februari 2020 vast te stellen.

3 Beoogd resultaat

Met deze aanpassingen van de anterieure overeenkomst en verkoopovereenkomst zijn de open eindjes van beide overeenkomsten vastgelegd. Hiermee kan de grond worden geleverd en hebben gemeente en ziekenhuis zekerheid.

4 Argumenten

- 1 *Met het addendum op de verkoopovereenkomst zijn de nog uit te werken afspraken ingevuld.*

In het collegebesluit, waarin de verkoopovereenkomst met Spaarne Gasthuis is vastgesteld, is opgenomen dat voorafgaand aan de levering van de grond, de definitieve grondprijs bepaald zal worden en ter besluitvorming zal worden voorgelegd. Voor het berekenen van de definitieve koopsom is de vastgestelde rekenmethode van de getekende koopovereenkomst gevolgd. Dit komt neer op een koopsom van EUR 2,7 mln. Er zijn daarnaast twee onafhankelijke taxaties door derde partijen uitgevoerd. Vanuit de taxaties is input opgenomen om de definitieve koopsom conform de overgekomen berekeningsmethode te bepalen.

De investeringskosten voor zowel de woningen als het ziekenhuis zijn inflatievolgend opgehoogd. De opbrengsten voor zowel het parkeren als de woningen zijn op basis van de taxaties aangepast. Dit leidt tot zowel een verhoging van kosten als opbrengsten.

In de waarderingsmethodiek is de 'TNO 2010 geïndexeerd met zorgindex' voorgeschreven. Deze gezondheidszorgindex is sinds maart 2019 niet meer beschikbaar. De grondwaarde voor het ziekenhuis is in afwijking op de waarderingsmethodiek geïndexeerd op een alternatieve samengestelde index, welke is samengesteld volgens de methode die voor de overeengekomen TNO index werd gebruikt. Verder is het metrage aangepast op basis van hetgeen in het definitieve Masterplan is opgevoerd conform de bepaling in de waarderingsmethodiek.

Deze aanpassingen hebben geleid tot minimale aanpassingen in de grondprijs welke is opgenomen in het addendum.

2 In het addendum wordt geregeld hoe optimalisatie van aantal parkeerplaatsen wordt opgelost en stimuleert hiermee duurzame oplossingen en verbetert de kwaliteit van de Europaweg

Indien in de toekomst blijkt dat met minder parkeerplaatsen ten behoeve van sociale woningen kan worden volstaan, dan vervallen de parkeerplaatsen op maaiveld in de openbare ruimte (aan de Europaweg). Het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse garage blijft gelijk. De vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen leidt in dat geval tot een hogere kwaliteit van de openbare ruimte. Deze afspraken zijn vastgelegd in het addendum op de anterieure overeenkomst (bijlage 2).

3 Het addendum biedt zekerheid voor Spaarne Gasthuis over infrastructurele kosten in het werkgebied.

Overeengekomen is om een vast bedrag voor de ingrepen in de openbare ruimte rondom het ziekenhuis vast te stellen, dit om vooraf zekerheid te geven over de kosten. Om dit mogelijk te maken is een addendum op de anterieure overeenkomst (bijlage 2) noodzakelijk.

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat Spaarne Gasthuis de kosten van de infrastructurele werken rondom het ziekenhuis betaalt op basis van daadwerkelijke kosten. Hier is toen een raming voor opgesteld om een indicatie te geven. De kosten voor de infrastructurele werken rondom het plangebied zijn her berekend op basis van de huidige ontwerpen van Europaweg en Amerikaweg en op basis van het huidige prijspeil.

5 Risico's en kanttekeningen

In het raadsstuk van 2019 is aangegeven dat een aantal kosten in mindering zullen worden gebracht op de koopsom. Die tabel is hieronder aangevuld met de meest recente cijfers (prijspeil mei 2022). Voor een aantal posten geldt dat dit uiteindelijk zal worden geïndexeerd ten tijde van verrekening.

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd tussen 2024 en 2030. Het is onmogelijk hiervoor een vast bedrag tot einde werk voor af te spreken. Er zijn standaard percentages opgenomen voor onvoorzien, planuitwerking, en nadere detaillering. Tevens is er afgesproken het bedrag te indexeren tot aan werkelijk moment van start bouw. Gezien de lange doorlooptijd van de werkzaamheden betekent dat niet alle risico's, marktwerking en wijzigingen zijn te voorspellen, dit risico trekt de gemeente naar zich toe.

De bijdragen aan de civiele werken worden bij de start van de uitvoering van de betreffende ingreep in rekening gebracht, dit zal dus deels voorgefinancierd moeten worden door de gemeente.

Om dit risico van marktwerking en cashflow te dekken wordt voorgesteld een deel van de grondopbrengst hiervoor reserveren. Dit wordt op korte termijn apart ter besluitvorming voorgelegd. Voor meer details met betrekking tot de ingrepen in de openbare ruimte wordt verwezen naar bijlage 2, het addendum op de anterieure overeenkomst.



Voor de herinrichting van de Europaweg wil de gemeente 258m² terugkopen van het Spaarne Gasthuis, ook dit zal onder dezelfde voorwaarden worden verrekend.

Momenteel wordt de transportleiding voor water aan de noordgrens van het kavel ingemeten. Hier mag niet direct tegenaan gebouwd worden. Dit kan mogelijk leiden tot verminderd aantal m² die wordt geleverd aan het Spaarne Gasthuis (tot ca 200m²).

Aanvullende kosten plangebied (conform §4 geheime bijlage) en kosten ten behoeve van grondverkoop/bouwrijp maken	€ 670.000
Kosten ten behoeve van grondverkoop/bouwrijp maken (inmeten, proefsleuven, taxaties ect)	€ 35.000
Inschatting verminderde grondopbrengst o.b.v. minder m2 (teruglevering grond voor profiel Europaweg en waterleiding)	€ 144.000
Reserveringen vanuit bijlage 9	
Kosten voor de corridor over de Kennedylaan. 50% hiervan is toe te rekenen aan de ontwikkeling van het Spaarne Gasthuis.	€ 230.000
Tijdelijk langsparkeren Europaweg (in verband met de planning van Europaweg na gereed komen van woningbouw	€ 18.000
Risico bedrag civiele kosten (ca 10%)	€ 180.000
Aanvullende dekking infrastructuur als gevolg van compensatie meerkosten opsplitsen parkeergarages	€ 210.000
Kosten gemeente (in mindering op grondopbrengst)	€ 1.487.000

Fiscale levering

Het fiscaal advies dat het terrein in de overdrachtsbelastingsfeer geleverd kan worden is in opdracht van het Spaarne Gasthuis gedaan. Mocht de belastingdienst het terrein toch als fiscaal bouwterrein zien en concluderen dat dus in de btw-sfeer geleverd had moeten worden dan komen alle kosten van de naheffing (inclusief eventuele rente en boetes) volledig ten laste van het Spaarne Gasthuis. Dit is vastgelegd in addendum 3 op de verkoopovereenkomst (bijlage 1).

In de koopovereenkomst d.d. 15 november 2019 staat in artikel 2 bij bestemmingsbeding de term bouwgrond. Hieronder is toegelicht wat wordt geleverd. De grond is volledig bestraat, voorzien van lantaarnpalen, bebording, wegafscheidingen, slagbomen en parkeerautomaten. Het is als parkeerterrein in gebruik en wordt in de huidige staat geleverd. Het parkeerterrein in de huidige staat is meer dan twee jaar in gebruik. Het blijft ook na de levering nog minimaal 1 jaar in gebruik als parkeerterrein. De gemeente verricht geen werkzaamheden om de bebouwing te slopen/verwijderen en laat niet in haar opdracht werkzaamheden verrichten om de bebouwing te slopen/verwijderen. Ook niet na de levering.

Het geleverde voldoet daarmee niet aan de definitie van bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1a onder 1 en artikel 11 lid 6 van de Wet OB 1968, zodat de levering niet belast is met BTW. Er wordt in de overdrachtsbelastingsfeer geleverd.

6 Uitvoering



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	• Intentieovereenkomst (voorschotovereenkomst) en randvoorwaarden notitie (startnotitie).	• Raad	Q3 2018
	• Stedenbouwkundige Randvoorwaarden vrijgeven voor inspraak	• Raad	Q1 2019
	• Koopovereenkomst (zware voorhang)	• Raad	Q2 2019
Definitiefase	• Vaststellen Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (Stedenbouwkundig programma van eisen)	• Raad	Q2 2019
	• Anterieure Overeenkomst	• B&W	Q4 2019
	• Masterplan (Stedenbouwkundige visie)	• B&W	Q4 2019
Ontwerpfase	• Verdere uitwerking masterplan (Stedenbouwkundig plan)	• B&W	Q1 2021
	• Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan	• B&W	Q1 2021
Voorbereidingsfase	• Vaststellen bestemmingsplan	• Raad	Q2 2021
	• Levering grond		Q2 2022
Realisatiefase	• Uitvoering	Naar verwachting begin 2024	

De uitvoering van de gebiedsontwikkeling heeft een totale doorlooptijd van ca. 10 jaar.

Onderstaande opsomming geeft de volgorde van uitvoering weer.

1. Bouw tijdelijke parkeergarage
2. Bouw parkeergarage Europaweg (na bouw tijdelijke garage gereed) en bouw 50 sociale woningen
3. Bouw nieuw ziekenhuis
3. Sloop oud ziekenhuis (na nieuwbouw gereed)
4. Bouw parkeergarage Amerikaweg, completering verbinding as en logistiek hof
5. Start Bouw woningen overig (sociaal en middelduur)

7 Bijlagen

- Bijlage 1 Addendum 3 d.d. 31 mei 2022 bij de verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan Gemeente en Spaarne Gasthuis van 15 november 2019.
- Bijlage 2 Addendum 1 d.d. 31 mei 2022 bij de Anterieure Overeenkomst Spaarnegasthuis d.d.4 februari 2020 (inclusief aangepaste bijlage 9 'infrastructurele aanpassingen werkgebied'.)