

Onderwerp: Grondverkoop tbv DSK 3
BBV nr: 2015/70293

1. Inleiding

Het DSK terrein is een herontwikkel locatie gelegen aan het van Zeggelenplein en de Prins Bernhardlaan in Haarlem oost. Het plangebied is opgesplitst in 3 fases.

Fase I bevatte o.a. het verplaatsen van de sportvelden en het door Ymere uitgevoerde nieuwbouwappartementencomplex langs de westzijde van Prins Bernhardlaan. De speeltuin is naar een tijdelijke plek verplaatst. Deze fase is afgerond.

De gemeenteraad heeft het stedenbouwkundigprogramma van eisen voor DSK II en III vastgesteld op 6 januari 2011. (kenmerk 2010/215560)

Fase II betrof de nieuwbouw van de Maarten Luther Kingschool en kleinschalige woningbouw. De school is gebouwd door HBB en inmiddels in gebruik genomen. Wat rest is een kleine kavel naast de school die bestemd is voor woningbouw.

Fase III is bestemd voor eengezinswoningen. Om deze kavel te kunnen leveren moet onder meer de voormalige Martin Luther Kingschool (incl.de gymzaal) waar momenteel anti-kraak bewoning plaats vindt, worden gesloopt. Daarbij zal de speeltuin (en peuterspeelplaats) binnen dit plandeel naar haar definitieve plek verplaatst worden aan de zuidzijde van het plangebied.

Voor fase III wil het college een grondverkoop voorstellen aan de ontwikkelaar Lunee Vastgoed.

2. Collegebesluit

- 1) Het college is voornemens te besluiten tot onderhandse verkoop van een kavel in de Anna Kaulbachstraat aan Lunee Vastgoed, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken. Het betreft de kavel met het kadastrale nummer 3228,3227 en 1195 (ged.) van 3746,2 m².
- 2) Het college is voornemens de intentieoverkomst met de desbetreffende ontwikkelaar vast te stellen, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken (zie bijlage 1).
- 3) Geheimhouding: op grond van financiële belangen van de gemeente wordt het taxatierapport niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en de inhoud van dit stuk.
- 4) Het college zendt dit stuk aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
- 5) Het college verzoekt de raad zijn zienswijze te geven op de onder 1 en 2 genoemde besluiten.

3. Beoogd resultaat

Bevordering van de bouw van eengezinswoningen op het terrein van DSK III, conform de woonvisie 2012-2016 van de gemeente Haarlem.

4. Argumenten

Waarom onderhands verkopen aan Lunee vastgoed?

- 1) Ontwerpplan Lunee voldoet aan stedenbouwkundig kader en uitgangspunten genoemd in de woonvisie Haarlem duurzame, ongedeelde woonstad 2012 – 2016, dat door de Raad is vastgesteld op 19 juli 2012.
- 2) Locatie wordt niet gezien als meest aantrekkelijke plek voor grondgebonden woningen, dus initiatief is meer dan welkom.
- 3) Marktverwachting:
 - Grondwaarde in oost is laag wat financieringsmogelijkheden bij nieuwbouw bemoeilijkt.
 - Bouwen van energie neutrale woningen door Lunee tegen relatief lage kosten is een door hen beproefd concept en met succes toegepast in Utrecht.

De locatie is in het verleden als convenantlocatie beschouwd, als uitvloeisel van de nota Ruimte om te wonen. Hiertoe is tussen de Gemeente en corporaties op 26 mei 1997 een convenant afgesloten met Ymere. Voor DSK 1 is destijds een Realisatieovereenkomst gesloten en hebben partijen uitgesproken om in de toekomst de mogelijkheden te onderzoeken om ook fase II en III met elkaar te ontwikkelen. Ymere heeft zich echter door het slechte economische klimaat een aantal jaar geleden teruggetrokken. Zoals ook blijkt uit het lokaal akkoord 2013 – 2016. Hierdoor is fase 2 en 3 met een woningbouwprogramma stil komen te liggen.

Ontwikkelaar Lunee vastgoed benaderde in 2014 de gemeente met de vraag of er nog kavels beschikbaar waren om hun concept met energie neutrale woningen in Haarlem te kunnen realiseren. Onder voorbehoud van rechten van verkoop hebben zij een ontwerpplan gemaakt.

1) Ontwerpplan

Het ontwerpplan dat door ontwikkelaar Lunee vastgoed is neergelegd voldoet aan het stedenbouwkundig kader dat op 6 januari 2011 door de Gemeenteraad is goedgekeurd. Met de voorgestelde bouw van grondgebonden koopwoningen wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Woonvisie Haarlem 2012 – 2016 waarin wordt gesproken over de wens om met name in stadsdeel Oost (en Schalkwijk) te komen tot een grotere variatie aan woningtypen en segmenten. Bijkomende voordelen zijn dat:

- Parkeren -uit het zicht- plaatsvindt op eigen terrein achter de woningen.
- De koopwoningen energie neutraal worden gebouwd

2) Locatie

De desbetreffende kavel ligt naast een voetbalterrein en speeltuin en wordt daarom niet direct gezien als de meest aantrekkelijke plek om op de markt te zetten. De wens van Lunee om deze kavel - op basis van ons stedenbouwkundig kader te bebouwen – moet als positief moet worden gezien. De belangstelling van ontwikkelaars om grondgebonden woningen te bouwen voor dit deel van Haarlem is niet erg groot.

3) Marktverwachting

De grondwaarde van Haarlem Oost is laag hetgeen de financieringsmogelijkheden van woningbouwplannen bemoeilijkt. Het op de markt zetten van deze kavel levert naar verwachting op de korte termijn geen potentiële andere koper op, die onder dezelfde voorwaarden - conform het stedenbouwkundig kader - wil bouwen en bereid is de getaxeerde prijs voor de grond te betalen. Voor Lunee echter is deze kavel aantrekkelijk omdat zij een concept hebben ontwikkeld om tegen relatief lage kosten energie neutrale woningen neer te zetten. Dit concept is reeds uitgevoerd in Utrecht en is succesvol gebleken. De verkoop valt binnen de financiële kaders van de grondexploitatie

5. Risico's en kanttekeningen

Grondverkoop door de overheid dienen aan drie punten te worden getoetst; Aanbesteding, staatssteun en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1) Aanbesteding

Grondverkoop c.q. verkoop van panden door de overheid is op zich niet aanbesteding plichtig. Gelet echter op jurisprudentie van het Europese Hof kan onder omstandigheden sprake zijn van een overheidsopdracht voor werken. Hiertoe wordt aan drie cumulatieve voorwaarden getoetst:

1. Is er een rechtstreeks economisch belang gemeente;
2. Wordt er een bouw of renovatieplicht opgenomen.
3. Worden er verdergaande eisen gesteld dan publiekrechtelijk mogelijk.

Toetsing van de onderhavige voorgenomen verkoop leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een aanbestedingsplicht als de te sluiten verkoopovereenkomst binnen de volgende kaders blijft:

Er wordt een marktconforme prijs afgesproken, er worden geen afroomregelingen opgenomen, de gemeente wordt geen eigenaar van het te realiseren vastgoed, en er wordt geen vastgoed gerealiseerd met een publieke bestemming. Aldus wordt gewaarborgd dat er geen sprake is van een rechtstreeks economisch belang van de gemeente.

Verder dient er in de koopovereenkomst geen bouwplicht te worden opgenomen; Wel mogelijk is te regelen dat ingeval de bouw niet binnen een bepaalde periode heeft plaatsgevonden de grond/het pand wordt terugverkocht en geleverd aan de gemeente.

Tenslotte dient gewaarborgd te worden dat er in de koopovereenkomst geen verdergaande eisen worden gesteld dan publiekrechtelijk mogelijk. Hiermee wordt bedoeld dat er alleen eisen mogen worden gesteld welke zijn vastgelegd in/voortvloeiën uit of zijn te herleiden tot publiekrechtelijke regelgeving cq zijn te herleiden tot de rol van de gemeente als publieke regisseur, zoals bv het volkshuisvestingsbeleid, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan.

2) Staatssteun

Op grond van de Europese regelgeving inzake staatssteun mag de verkoopprijs die een openbare instantie hanteert, niet zodanig laag zijn dat een onderneming daardoor wordt bevoordeeld. De prijs mag om die reden niet lager zijn dan ofwel de door een onafhankelijk en beëdigde taxateur vastgestelde prijs ofwel de prijs die het gevolg is van een openbare biedprocedure.

In dit geval, een onderhandse verkoop, is dus een onafhankelijke taxatie verplicht.

De onafhankelijke taxatie heeft inmiddels plaatsgevonden en is als vertrouwelijke bijlage aan deze nota gevoegd. Voor de berekening van de waarde is uitgegaan van de residuele (grond)waarden.

3) Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De overheid dient zich ook bij het uitoefenen van privaatrechtelijke bevoegdheden te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Concreet betekent dat in dit geval dat als de gemeente kan verwachten dat er mogelijk meer belangstellenden zijn voor een vastgoed, het in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is als de gemeente met slechts één gegadigde onderhandelt. De gemeente mag dan ook niet standaard bepalen dat vastgoed zonder een onderzoek naar - en onder - belangstellenden één op één zal worden verkocht.

In het licht van mededinging kan het zijn dat externe partijen vragen stellen over de wijze waarop de keuze tot stand is gekomen en of er een selectie heeft plaatsgevonden. Als er gegadigden zijn die het terrein willen ontwikkelen kan het zijn dat een andere marktpartij toch een civiele procedure start en de onderhandse verkoop ter discussie stelt. Mocht dit leiden tot een gerechtelijke uitspraak in het nadeel van de gemeente dan kan daar mogelijk een schadevergoedingsplicht uit voortvloeiën, of indien nog mogelijk, de verplichting dat het perceel alsnog in mededinging op de markt wordt gezet.

Indien ontwikkelaar Lunee Vastgoed niet bereid is de grond te kopen tegen de taxatieprijs die de onafhankelijk taxateur heeft vastgesteld zal de grond op de markt gezet worden. Om redenen genoemd in paragraaf 5 is de verwachting echter dat er weinig of geen belangstelling voor zal zijn. Dit betekent dat het lang kan duren voordat er een bouwplan ligt. De school die op dit moment – anti kraak – wordt gebruikt, kan op grond van intern beleid pas gesloopt worden als er zicht is op

bebouwing. Dit is een zeer ongewenste situatie, omdat de school zich in buitengewoon slechte staat bevindt en er een risico op vandalisme bestaat.

6. Uitvoering

Het ontwerpplan is ambtelijk op hoofdlijnen akkoord bevonden. Bij goedkeuring door uw Raad zal de intentieovereenkomst met ontwikkelaar Lunee Vastgoed worden gesloten. De koopovereenkomst die tevens geldt als anterieure overeenkomst wordt na ondertekening van ontwikkelaar Lunee Vastgoed aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd. Toekomstige kosten tot wijziging van het bestemmingplan worden op de ontwikkelaar verhaald.

Parallel aan dit proces zal de ruimtelijke procedure worden opgestart. Na vaststelling van de ruimtelijke invulling en het inrichtingsplan binnen het plangebied kan de speeltuin worden verplaatst en vindt de bouw van de woningen in 2016/2017 plaats.

7. Bijlagen

- Model intentieovereenkomst
- Taxatierapport (geheim ex artikel 55 gemeentewet)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Zienswijze gemeenteraad

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Haar zienswijze te geven op de voorgenomen besluiten van de gemeente; de verkoop van een kavel op de Anna Kaulbachstraat aan Lunee Vastgoed en het vaststellen van de onderliggende intentieovereenkomst.
- Geheimhouding: op grond van financiële belangen van de gemeente wordt het taxatierapport (bijlage 2) niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 25 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van dit stuk.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter