



Onderwerp Vaststellen verkoop- en aankoopovereenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8.	
Nummer	2021/336813
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Poot, S.
Telefoonnummer	06-13143940
Email	spoot@haarlem.nl
Kernboodschap	Elan Wonen heeft eind 2017 de planvorming voor de blokken 6 t/m 8 opnieuw opgestart. Op 25 juni 2020 heeft de raad de startnotitie 'doorstart herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8' vastgesteld. Het project behelst de sloop van de bestaande 148 sociale woningen en de realisatie van 297 woningen (sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen), inclusief de herinrichting van de openbare ruimte. Om het plan te kunnen realiseren moet er grondverkopen plaatsvinden.
Behandelvoorstel 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. 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	<ul style="list-style-type: none">- Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid (2008/44713), d.d. 23 april 2008.- Slachthuisbuurt Zuidstrook, Anterieure overeenkomst met Pré Wonen voor Blok I en Nadere overeenkomst m.b.t. de samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid d.d. 23 april 2008 (2016/497022), d.d. 12 januari 2017 (Commissie ontwikkeling).- Startnotitie doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 (2020/447258), d.d. 25 juni 2020 (raad).- Vaststellen Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. (2021/67790), d.d. 9 februari 2021 (college).- Vaststellen Anterieure Overeenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. (2021/336689), d.d. 29 juni 2021 (college).

<p>Besluit College d.d. 6 juli 2021</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tot verkoop van circa 2380 m2 (€ 1.130.199,-), waaraan door het Kadaster een voorlopig kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op bijlage 2A verkooptekening nummer 2019/115-002-1, d.d. 29 maart 2021 met arcering aangegeven, onder voorwaarde dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken (Bijlage A, inclusief bijlagen). 2. Tot aankoop van circa 4346 m2 (€434.200,-), waaraan door het Kadaster een voorlopig kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op bijlage 1B aankooptekening nummer 2019/115-002-2, d.d. 29 maart 2021 met arcering aangegeven, onder voorwaarde dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken (Bijlage B, inclusief bijlagen). 3. Het saldo van de grondtransacties (€ 689.499,- inclusief in mindering gebrachte taxatie- en notariskosten) in te zetten als bijdrage voor de kosten van de openbare ruimte. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot de grondverkoop van circa 2380 m2 en grondaankoop van circa 4346 m2 aan de J.J. Hamelinkstraat.</p> <p>Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>De griffier, De voorzitter,</p>



1. Inleiding

De locatie Slachthuisbuurt zuidstrook is een voormalige transformatielocatie, waarbij sloop/nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte plaatsvindt. De gemeente en corporaties hebben met elkaar voor de ontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Door de crisis is alleen het oostelijk deel gerealiseerd en het westelijk deel uitgesteld.

Elan Wonen heeft eind 2017 de planvorming voor de blokken 6 t/m 8 opnieuw opgestart. Op 25 juni 2020 heeft de raad de startnotitie 'doorstart herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8' vastgesteld. Het project behelst de sloop van de bestaande 148 sociale woningen en de realisatie van 297 woningen (sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen), inclusief de herinrichting van de openbare ruimte. Het Stedenbouwkundig Plan wijkt gedeeltelijk af van het vigerende bestemmingsplan. Om het plan te kunnen realiseren moet er grondverkopen plaatsvinden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor te besluiten:

1. Tot verkoop van circa 2380 m² (€ 1.130.199,-), waaraan door het Kadaster een voorlopig kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op bijlage 2A verkooptekening nummer 2019/115-002-1, d.d. 29 maart 2021 met arcering aangegeven, onder voorwaarde dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken (**Bijlage A, inclusief bijlagen**).
2. Tot aankoop van circa 4346 m² (€434.200,-), waaraan door het Kadaster een voorlopig kadastrale grens en oppervlakte wordt toegekend zoals op bijlage 1B aankooptekening nummer 2019/115-002-2, d.d. 29 maart 2021 met arcering aangegeven, onder voorwaarde dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken (**Bijlage B, inclusief bijlagen**).
3. Het saldo van de grondtransacties (€ 689.499,- inclusief in mindering gebrachte taxatie- en notariskosten) in te zetten als bijdrage voor de kosten van de openbare ruimte.

3. Beoogd resultaat

Met het sluiten van de verkoop- en aankoopovereenkomst worden de financiële en andere afspraken en uitgangspunten vastgesteld waarop realisatie van de Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 kan plaatsvinden. Het sluiten van deze overeenkomsten is daarvoor een voorwaarde.

4. Argumenten

Grondverkopen zijn noodzakelijk om het plan te realiseren

Het Stedenbouwkundig Plan wijkt gedeeltelijk af van het bestemmingsplan. Daar waar de J.J. Hamelinkstraat aanvankelijk autoluw zou worden, komt de J.J. Hamelinkstraat in het gewijzigde plan te vervallen. Aan de J.J. Hamelinkstraat worden 26 vrije sector koopwoningen gerealiseerd. Bij vaststelling van de Startnotitie doorstart Herstructurering J.J. Hamelinkstraat Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 ([2020/447258](#)) is aangekondigd dat er voor de realisatie van dit plan grondtransacties tussen de gemeente en Elan Wonen nodig zijn. Met het vaststellen en ondertekenen van de verkoop- en aankoopovereenkomst zijn alle afspraken inzake de realisatie vastgelegd.

Bij de vaststelling van het Definitief Ontwerp openbare ruimte Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6 t/m 8 e.o. ([2021/67790](#)) is besloten de extra beheerslasten voor de areaaluitbreiding worden te dekken uit de stelpost groei. Dit wordt verwerkt in de kadernota na de realisatie van het project.

Het kostenverhaal inrichting openbaar gebied is verzekerd

Met Elan Wonen is overeenstemming bereikt over de te sluiten anterieure overeenkomst ([2021/336689](#)) en daarmee is het wettelijk verplicht kostenverhaal (inclusief watercompensatie) inzake de plankosten en de realisatie van het openbaar gebied geregeld. Het kostenverhaal moet geregeld zijn voordat de omgevingsvergunning kan worden vastgesteld. De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst en worden gedekt uit de bouwleges.

Grondtransacties in lijn met de afspraken uit de 'Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuidstrook' en passend binnen het transparant, openbaar en marktconform (TOM) verkoopbeleid

Vanuit de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid (2008) zijn de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte steeds verdeeld over de gemeente en de corporaties. Naast ISV gelden is de grondopbrengst per extra te bouwen woning daarbij ingezet om de kosten te dekken. Op 19 januari 2017 is een nadere overeenkomst tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid getekend ([2016/497022](#)). Hierin is overeengekomen dat de herstructurering van de deelgebieden H. Schaftstraat (bouwblok 3B en 4B) en de J.J. Hamelinkstraat (bouwblokken 6 t/m 8), of te wel fase 4 tot en met 8 op de lange baan geschoven wordt en niet langer onderdeel zijn van enige verplichting tussen partijen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid.

Partijen hebben daarom nieuwe afspraken gemaakt. Er is overeengekomen dat Elan Wonen de kosten voor de openbare ruimte en die betrekking hebben op de ontwikkeling, betaalt. In lijn met de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst, zal de gemeente naast ISV gelden (taakstellend budget van 0,5 mln. is bij vaststelling van de startnotitie gereserveerd en opgenomen in de kadernota) een bijdrage doen ter hoogte van de grondopbrengst uit de grondverkoop. Hierop worden kosten – waaronder die van de door de gemeente aan te kopen gronden, taxatie- en notariskosten – in mindering gebracht. Conform het TOM-verkoopbeleid is hiervoor een onafhankelijke taxatie opgesteld.

5. Risico's en kanttekeningen

Beroep en bezwaar afwijken bestemmingsplan

Het Stedenbouwkundig Plan wijkt gedeeltelijk af van het bestemmingsplan. Voor dit plan is door Elan Wonen op 1 december 2020 een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd. De grondtransacties worden gesloten onder voorhoud van het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning door Elan Wonen.

6. Uitvoering

- Na het besluit wordt de koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
- De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt voor een ieder ter inzage gelegd en wordt bekend gemaakt in het (digitale) gemeenteblad (DROP) te raadplegen via de website www.officielebekendmakingen.nl



- De koop- en verkoopovereenkomst worden door de gemeente ondertekend.
- De gronden worden over en weer geleverd. Dit moment hangt samen met de onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning en de bouwactiviteiten die door zowel de gemeente (verleggen kabels en leidingen) als Elan Wonen (sloop) op de te ruilen gronden worden uitgevoerd.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	Doorstartnotitie	Raad	25 juni 2020
Ontwerpfase	Voorlopig Ontwerp ter inzage Definitief Ontwerp vaststellen	B&W B&W	17 november 2020 9 februari 2021
Voorbereidingsfase	Anterieure Overeenkomst	College	6 juli 2021
	Kredietaanvraag ISV Bestemmingsreserve	Raad	Kadernota (juli 2021)
	Verkoop- en Aankoopovereenkomst	Raad	Gereed voor besluitvorming Q3
	Omgevingsvergunning	College, bij zienswijze raad	In procedure
	Verkeersbesluit	College	Q3 2021
	Start aanbesteding openbare ruimte		Gestart
Realisatiefase	Start asbestsanering & sloop Elan Wonen		Gestart
	Start bouw		Afhankelijk vergunningverlening

7. Bijlagen

- Bijlage A_Koopovereenkomst 1, d.d. 16 juni 2021.
 - o Bijlage A1 Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld.
 - o Bijlage A2 Verkooptekening d.d. 29 maart 2021 met tekeningnummer 2019115-002-1.
 - o Bijlage A3 (1) Bodemkwaliteitskaart Gemeente Haarlem d.d. 21 december.
 - o Bijlage A3 (2) Verkennend bodemonderzoek + asbest in grond, Plangebied.
 - o Bijlage A3 (3) Aanvullend bodemonderzoek, Asfaltonderzoek, Plangebied.
- Bijlage B_Koopovereenkomst 2, d.d. 16 juni 2021.
 - o Bijlage B1 Aankooptekening d.d. 29 maart 2021 met tekeningnummer 2019115-002-2.
 - o Bijlage B2 (1) Bodemkwaliteitskaart Gemeente Haarlem d.d. 21 december.
 - o Bijlage B2 (2) Verkennend bodemonderzoek + asbest in grond, Plangebied.
 - o Bijlage B2 (3) Aanvullend bodemonderzoek, Asfaltonderzoek, Plangebied.