



GEHEIM o.g.v. art. 87 Gem. wet juncto art. 5.1, lid 2 sub i Woo

Ons kenmerk
DSO/10531897

STANDPUNTBEPALING VERGADERING DB BEDRIJVENSCHAP HARNASCHPOLDER 24 MEI 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- Den Haag participeert in de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Harnaschpolder;
- het Dagelijks bestuur van het Bedrijvenschap Harnaschpolder in vergadering bijeen op 24 mei 2023 zal besluiten over de verkoop van gronden aan de gemeenten Midden-Delfland;
- Den Haag voor 85% in deze gemeenschappelijke regeling participeert en er een groot belang heeft dat de grondexploitatie niet in negatieve zin beïnvloed wordt door deze verkoop en de wijze waarop de gronden mogelijk aangewend gaan worden;
- artikel 3 van het, door het college vastgestelde, Uitvoeringsbesluit Verbonden Partijen 2017 (RIS298166) voorschrijft dat voor een vergadering van het algemeen of dagelijks bestuur van een gemeenschappelijke regeling, waarin een beleidswijziging ter besluitvorming voorligt, het college hierover voorafgaand een standpuntbepaling vaststelt;

besluit:

in de vergadering van het Dagelijks Bestuur van het Bedrijvenschap Harnaschpolder van 24 mei 2023 het standpunt in te nemen dat het voorstel, zoals opgenomen in de memo met aanvulling daarop, betreffende de verkoop van gronden langs de Harnaschdreef aan de gemeente Midden-Delfland kan worden vastgesteld onder de volgende voorwaarden:

- I. de gemeente Midden-Delfland instemt met alle in het voorstel opgenomen voorwaarden en de nadere uitwerking hiervan in een koopovereenkomst en vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente Midden-Delfland en het Bedrijvenschap Harnaschpolder;
- II. onder voorwaarde dat de gemeente Midden-Delfland een bestuursovereenkomst met de gemeente Den Haag aangaat, indien de te sluiten vaststellingsovereenkomst onvoldoende waarborgen biedt ten aanzien van de wijze waarop deze gronden na een periode van afwijkend gebruik van maximaal vijf jaren weer voor bedrijfshuisvesting voor de regio beschikbaar komen; deze overeenkomst gesloten dient te zijn voordat de levering van de gronden door het Bedrijvenschap Harnaschpolder aan de gemeente Midden-Delfland plaatsvindt.

Den Haag, 23 mei 2023

Het college van burgemeester en wethouders,
de locosecretaris, de burgemeester,

René van Kuilenburg

Jan van Zanen

GEHEIM o.g.v. art. 87 Gem. wet juncto art. 5.1, lid 2 sub i Woo

TOELICHTING

Voorstel verkoop gronden aan de gemeente Midden-Delfland

1. Inleiding

Op 24 mei 2023 is een extra vergadering gepland van het Dagelijks Bestuur van het Bedrijvenschap Harnaschpolder over een verzoek van de gemeente Midden-Delfland om alle resterende gronden langs de Harnaschdreef aan te kunnen kopen van het Bedrijvenschap.

Het Bedrijvenschap Harnaschpolder is in een afrondende fase. Het DB van het schap heeft eerder ingestemd met een voornemen tot beëindiging (liquidatie) van de Gemeenschappelijk Regeling (GR) per 1 juli 2024. Om deze planning te kunnen halen, dient het schap 1 juli 2023 duidelijkheid te hebben over de aanwending van alle resterende gronden.

Op dit moment beschikt het schap nog over 8,4 hectare (ha), waarvan voor 5,5 ha al reserveringsovereenkomsten zijn gesloten. Per saldo resteert nog 2,9 ha uit te geven gronden, waarvan 1,1 ha is gereserveerd voor Midden-Delfland om bedrijven te kunnen verplaatsen t.b.v. woningbouw. Met mogelijke afnemers worden gesprekken gevoerd over de laatste mogelijkheden.

Reservering Midden Delfland

In het DB van februari heeft de gemeente Midden-Delfland aangegeven mogelijk meer grond af te willen nemen, omdat zij bezig is met een locatieonderzoek t.b.v. de realisatie van tijdelijke huisvesting voor 250 vluchtelingen. Zonder hiermee in te stemmen, is een procesafpraak gemaakt op basis waarvan Midden-Delfland voor 1 juli duidelijkheid dient te geven en onder nadere voorwaarden een onherroepelijke verplichting dient aan te gaan om en zo ja hoeveel grond af te nemen.

Recent is gebleken, dat het onderzoek naar de realisatie van huisvesting voor vluchtelingen nog zal doorlopen in de 2^e helft van 2023 en Midden-Delfland daardoor voor 1 juli geen uitsluitsel over dit initiatief kan geven. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de locatie aan de Harnaschdreef zeer kansrijk is en het college van Midden-Delfland 9 mei een voorkeur voor deze locatie heeft uitgesproken, omdat dit de enige locatie is die snel kan worden ingericht.

Om deze optie nadrukkelijk open te houden en de planning voor de voorgenomen beëindiging van de GR niet in gevaar te brengen, heeft het college van Midden-Delfland in het laatste DB aangegeven alle resterende gronden langs de Harnaschdreef (ca. 2,5 hectare) tegen een marktconforme prijs te willen overnemen en hiervoor een voorstel uit te willen brengen aan haar raad t.b.v. de vergadering 4 juli. (De besluitvorming in de raad van Midden-Delfland over het mogelijk tijdelijke gebruik van grond in de Harnaschpolder ten behoeve van de vluchtelingen zal dan pas na de zomer plaats vinden.) Met het verzoek alle resterende gronden langs de Harnaschdreef aan te kopen biedt Midden-Delfland enerzijds tijdig duidelijkheid over de afname van gronden aan de gemeente Den Haag en het Bedrijvenschap en kan zij anderzijds in haar eigen tempo het plan verder uitwerken en bepalen welk deel van de gronden mogelijk voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen gaat worden gebruikt en welk deel overblijft om door Midden-Delfland als bedrijventerrein uit te geven.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat Midden-Delfland (vanuit oogpunt van politieke en financiële haalbaarheid?) voornemens is de mogelijke tijdelijke huisvesting van vluchtelingen op Harnaschpolder te combineren met tijdelijke woningen voor zgn. spoedzoekers uit haar eigen gemeente. Dit komt niet in elke vergadering even helder aan de orde, maar is wel de bedoeling.

2. Consequenties

Dit initiatief van Midden-Delfland raakt op een aantal punten de gemeente Den Haag. In positieve zin dat er ruimte komt voor de opvang van vluchtelingen, wat een bijdrage vormt voor de taakstelling in de regio.

In negatieve zin dat er de komende jaren geen ruimte is om op deze gronden bedrijven te huisvesten. Voor Den Haag is het van belang dat de resterende gronden ook aangewend moeten worden voor het huisvesten van bedrijven. Er is immers in de regio een tekort aan gronden ten behoeve van bedrijvigheid.

Bovendien kunnen er negatieve effecten en extra financiële risico's optreden voor het Bedrijvenschap Harnaschpolder zelf. Het schap onderkent met name risico's ten aanzien van afgesloten reserveringen (immers toen deze werden gesloten was er nog geen sprake van het huisvesten van vluchtelingen en andere woningzoekenden), lopende gesprekken met gegadigden voor de laatste kavels en voor het functioneren van de zittende bedrijven. Harnaschpolder is een bedrijventerrein met een belangrijke logistieke functie, zich uitend in forse verkeersstromen, waarbij een aantal bedrijven 24 uur per dag, 7 dagen per week actief is. Dit geeft een kans op klachten over geluidsoverlast, lichtoverlast en verkeersveiligheid, omdat wonen en het de toegestane activiteiten zich niet verhouden. Vanuit het oogpunt van het bedrijventerrein is het ongewenst dat aan de bedrijven beperkingen opgelegd zouden worden omwille van een tijdelijke woonfunctie.

Den Haag heeft met een aandeel van 85% in de grondexploitatie een groot belang dat de grondexploitatie niet in negatieve zin beïnvloed wordt door b.v. een waardedaling van de gronden, extra kosten en/of vertraging in de laatste gronduitgiften als gevolg van dit eenzijdige initiatief van Midden-Delfland. Daarbij is het voor Den Haag van belang dat geen vertraging optreedt in het voornemen tot beëindiging van de GR per 1 juli 2024.

3. Randvoorwaarden

Om deze risico's te kunnen beheersen zijn in overleg tussen de gemeenten en het Bedrijvenschap een aantal randwoorden opgesteld voor verkoop van alle gronden langs de Harnaschdreef aan de gemeente Midden-Delfland (hierna 'M-D') t.b.v. de mogelijk huisvesting van vluchtelingen.

1. Eerst afspraken vastleggen, dan pas communiceren.

De timing van het moment dat de gemeente M-D naar buiten zal treden met deze locatie als voorkeurlocatie is zeer belangrijk vanwege mogelijk negatieve effecten. Voordat bekend wordt dat HarnaschPolder een mogelijke locatie is voor de huisvesting van vluchtelingen, moet er over de aankoop van de gronden door M-D en daarbij geldende voorwaarden overeenstemming zijn bereikt.

2. Marktconforme uitgangspunten voor grondverkoop aan Midden-Delfland.

Uitgangspunt bij verkoop aan de gemeente M-D is dat de verkoop geschiedt op basis van marktconforme uitgangspunten en grondprijs. Hierbij wordt uitgegaan van het scenario, waarin het Schap de gronden zo optimaal mogelijk kan verkopen aan marktpartijen.

3. Risico van claims.

Het risico van claims en schadevergoedingen (van bijvoorbeeld zittende bedrijven of bedrijven met een reservering) dient te worden gemitigeerd, door alle eventuele claims, schadevergoedingen en kosten ten gevolge van dit initiatief voor rekening en risico van de Midden-Delfland te laten zijn.

4. Doelstrijdigheid tijdelijke afwijkend gebruik gronden.

De strijdigheid van deze verkoop en mogelijke aanwending door Midden-Delfland met de doelstelling van de GR Harnaschpolder kan worden voorkomen door vooraf te borgen dat de te verkopen gronden na een periode van vijf jaren weer beschikbaar komen voor bedrijfshuisvesting conform het nu vigerende bestemmingsplan en de doelstelling van de Gemeenschappelijke Regeling Harnaschpolder.

Uitgangspunten koop- en vaststellingsovereenkomst

Bovenstaande randvoorwaarden zijn nader uitgewerkt in een voorstel voor het DB van 24 mei 2023 voor verkoop van alle gronden langs de Harnaschdreef aan de gemeente M-D en een bijbehorende vaststellingsovereenkomst. Uiterlijk direct na de geplande raadsvergadering van Midden-Delfland op 4 juli 2023 dienen bovenbedoelde overeenkomsten te worden afgesloten.

De concept **koopovereenkomst** bevat de volgende elementen:

- a. De gemeente M-D koopt in beginsel alle gronden langs de Harnaschdreef, die nog vrij beschikbaar zijn tegen een marktconforme koopprijs van € 375,-/m² (prijspeil 2023); deze prijs past binnen de grondexploitatie en de begroting 2023. Op dit moment betreft dat ca 25.600 m².
- b. Het schap is in gesprek met twee gegadigden over de afname van een kavel. Mocht dit leiden tot een reservering voor een kavel aan de Harnaschdreef, dan wordt dit kavel in mindering gebracht op de onder a. bedoelde verkoop.
- c. Grenzend aan de onder a. bedoelde gronden zijn voor twee kavels al reserveringen gesloten. Mocht vanwege dit initiatief een reservering worden opgezegd, dan wordt het betreffende kavel onder dezelfde condities toegevoegd aan de onder a. bedoelde te verkopen gronden.
- d. Het schap is verantwoordelijk voor de aanleg van een fietspad aan de noordzijde en aanleg van een secundaire ontsluiting aan de zuidzijde van de grond. In overleg zal het schap dit nog aanleggen of het budget hiervoor overdragen aan de gemeente M-D.
- e. Het Verkochte is bestemd voor bebouwing overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Harnaschpolder Zuid. Dit bestemmingsplan zal niet worden gewijzigd. Het beoogde tijdelijke afwijkende gebruik zal middels een tijdelijke vergunning worden geregeld.
- f. Over de voorgenomen verkoop aan de gemeente M-D zal na de zomer publicatie plaats dienen te vinden in het kader van het 'Didam arrest'. In lijn met het hierover in het arrest bepaalde, dient te worden gemotiveerd waarom de één-op-één verkoop gerechtvaardigd is. Ten aanzien hiervan zal in de koopovereenkomst een opschortende voorwaarde worden opgenomen.

Tegelijkertijd met de koopovereenkomst, wordt een **vaststellingsovereenkomst** gesloten tussen het Bedrijvenschap en gemeente Midden-Delfland waarin in ieder geval wordt geregeld:

- a. De gemeente M-D is aanspreekpunt voor dit initiatief en zal zorg dragen voor heldere en tijdige externe communicatie in het kader van het kenbaar maken van de (beoogde) overdracht van de Gronden aan haar, alsmede het voorgenomen tijdelijke gebruik. ¹⁾
- b. De levering van de gronden aan de gemeente M-D zo snel mogelijk doch uiterlijk voor 1-1-2024 dient plaats te vinden.
- c. De gemeente M-D vrijwaart het Bedrijvenschap voor alle kosten voor schades en claims ten gevolge van de huisvesting van vluchtelingen/ andere bewoners op Harnaschpolder, bijvoorbeeld van bedrijven die al op Harnaschpolder zijn gevestigd of die nu een reservering hebben of

¹⁾ Met het oog op een zorgvuldige omgang met de bedrijven die een reservering hebben gesloten of willen sluiten, kan het schap na een besluit in het DB van 24 mei deze partijen wel vertrouwelijk informeren dat de locatie Harnaschdreef een zoeklocatie van de gemeente is voor de huisvesting van vluchtelingen

andersoortige schade die gerelateerd is aan deze huisvesting op het bedrijventerrein, en neemt deze voor haar rekening.

- d. Het afhandelen van alle eventuele processen en procedures naar aanleiding van claims of klachten de verantwoordelijkheid van de gemeente M-D is.
- e. De maximale termijn van vijf jaar voor een tijdelijk afwijkende gebruik ten behoeve van de huisvesting van vluchtelingen en zgn. spoedzoekers uit eigen gemeente in deze overeenkomst wordt vastgelegd. Tevens dient de gemeente M-D bereid te zijn om afspraken te maken over het (alsnog) realiseren van bedrijfsbestemmingen op de 'extra aangekochte' gronden voor regionale bedrijvigheid na deze periode van vijf jaar.

4. Standpunt gemeente Den Haag

Gelet op de maatschappelijke opgave, die Midden-Delfland met haar verzoek wil vervullen, kan het college instemmen met dit voorstel mits de belangen van Den Haag goed zijn geregeld. Hierbij gaat het met name om de economische en financiële belangen van Den Haag.

- a. Gelet op de economische opgave van Den Haag en de regio in combinatie met het zeer beperkte aanbod aan bedrijventerrein heeft Den Haag er groot belang bij, dat alle gronden in de Harnaschpolder op afzienbare termijn bestemd blijven voor bedrijvenhuisvesting, ook indien een beperkt deel mogelijk tijdelijk anders gaat worden aangewend. Voor Den Haag is het daarom van het grootste belang vooraf te borgen dat de aan de gemeente Midden-Delfland te verkopen gronden na een periode van vijf jaren weer beschikbaar komen voor bedrijfshuisvesting voor de regio. Het Bedrijvenschap Harnaschpolder stelt voor dit op te nemen in een vaststellingsovereenkomst met de gemeente Midden-Delfland.
Mocht dit, bijvoorbeeld vanwege de beperkte resterende levensduur van het Bedrijvenschap, voor de gemeente Den Haag op termijn onvoldoende waarborgen bieden, dan behoudt Den Haag zich het recht voor om van de gemeente Midden-Delfland te verlangen dat zij ook een bestuursovereenkomst met de gemeente Den Haag dient af te sluiten, voordat de levering van de gronden aan de gemeente Midden-Delfland plaatsvindt. Dit ten behoeve van het vastleggen van nadere afspraken over de maximale periode van tijdelijk afwijkende gebruik van vijf jaren en de wijze waarop de betreffende gronden daarna weer in overleg met Den Haag als bedrijventerrein voor de regio in de markt worden gezet.
- b. Zoals toegelicht in het collegevoorstel DSO/10489336 (behandeld 28 maart 2023) wordt op basis van de jaarrekening 2022 het verwachte planresultaat geraamd op € 11,45 miljoen negatief. Bij de beëindiging van het Bedrijvenschap dient Den Haag een aandeel van 85% in het negatieve planresultaat van de grondexploitatie voor haar rekening te nemen. Mede gelet op deze negatieve stand heeft Den Haag er een groot belang bij dat de grondexploitatie niet verder wordt verslechterd door dit eenzijdige initiatief van de gemeente Midden-Delfland. Met het voorliggende voorstel worden voldoende maatregelen voorgesteld om alle kosten ten gevolge van dit initiatief voor rekening en risico van de Midden-Delfland te laten komen.

Onder de hiervoor (onder a) genoemde voorwaarde en het voorbehoud dat de gemeente Midden-Delfland instemt met de in het voorstel opgenomen voorwaarden, kan Den Haag instemmen met het voorliggende voorstel tot verkoop van de resterende gronden langs de Harnaschdreef aan de gemeente Midden-Delfland.

GEHEIM

**Notitie aan Dagelijks bestuur bedrijfsvenschap HarnaschPolder
van Managementteam bedrijfsvenschap HarnaschPolder**

Datum DB: 24 mei 2023
Onderwerp: Verkoop gronden aan de Gemeente Midden-Delfland

Het Dagelijks bestuur van de Gemeenschappelijke regeling Bedrijfsvenschap HarnaschPolder in te stemmen met;

- Het voorstel tot het verkopen van alle resterende gronden waar nog geen reserveringsovereenkomst op rust aan de gemeente Midden-Delfland (ca 3ha) tegen een koopprijs van €375/m² (prijspeil 2023)
- Concept koopovereenkomst
- Dat de gemeente Midden-Delfland 1 - 1,5 ha gebruikt voor de huisvesting van vluchtelingen voor de periode van maximaal 5 jaar
- de vaststellingsovereenkomst over de risico's van het afwijkend gebruik
- De directeur te mandateren om de koopovereenkomst en vaststellingsovereenkomst uit te onderhandelen en af te sluiten op basis van de uitgangspunten van de concepten
- Het procesvoorstel voor de verkoop voor de gemeente Midden-Delfland, zoals beschreven in deze memo

***Aldus vastgesteld in de vergadering van het Dagelijks bestuur gehouden op
24 mei 2023.***

de secretaris,

Ir. A. Vitner

de voorzitter,

F.A. Voskamp

Inleiding en achtergrond

In het DB van 5 april 2023 heeft de gemeente Midden-Delfland voorgesteld om alle resterende gronden van het Schap te kopen. De gemeente Midden-Delfland onderzoekt momenteel of deze gronden geschikt zijn voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen voor een periode van maximaal 5 jaar en wil met de aankoop bovendien voorkomen dat door het onderzoek de liquidatie van het schap per 1-7-2024 wordt vertraagd.

De gemeente Den Haag onderkent het belang van de huisvesting van vluchtelingen, maar wil de consequenties van het huisvesten van vluchtelingen op Harnaschpolder inzichtelijk hebben, alvorens een besluit te kunnen nemen.

Consequenties van huisvesting van vluchtelingen op bedrijventerrein Harnaschpolder

Het huisvesten van vluchtelingen op Harnaschpolder kan de volgende consequenties hebben:

1. Gevestigde bedrijven. De bedrijven die op HarnaschPolder zijn gevestigd kunnen tegen het huisvesten van vluchtelingen zijn. Ook de parkmanagementvereniging kan hiertegen zijn. Het is zaak om deze partijen te consulteren.
2. Bestaande reserveringen kunnen worden geannuleerd door bedrijven zodra bekend wordt dat er vluchtelingen worden gehuisvest in de Harnaschpolder. ^{5.1.5}
^{5.1.5} Het risico van annuleringen is vooral van toepassing op de kavels langs de Harnaschkade. ^{5.1.5}
^{5.1.5} Zodra de huisvesting van vluchtelingen op de kavels naast hun reservering bekend wordt, kunnen deze partijen er voor kiezen de reservering te beëindigen en de reserveringsvergoeding terugvragen. Ook kan men andere kosten vorderen omdat hen bij het aangaan van de reservering niet verteld is dat er (mogelijk) vluchtelingen worden gehuisvest.
3. Nieuwe reserveringen. Er zijn twee partijen die aan de uitgiftecriteria voldoen, waar het Schap nu mee in gesprek is en die interesse hebben in een kavel langs de Harnaschdreef. Bij het aangaan van nieuwe reserveringen zal vroeg in het proces gemeld moeten worden dat er een mogelijkheid is dat er vluchtelingen op de naastgelegen kavels worden gevestigd. Het is misleiding als dit niet gemeld wordt.
4. Ruimte voor economie. De ontwikkeling van de Harnaschpolder heeft een onrendabele top waar economische en maatschappelijke baten tegenover staan. De regionale vraag naar bedrijfsruimte is groot en de beschikbaarheid is van terreinen is laag. Het aanwenden van de gronden voor de huisvesting van vluchtelingen is doelmatig¹ en niet in lijn met de besluitvorming in de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten. De gemeenteraden zullen hierover geïnformeerd moeten worden
5. Geluidsoverlast, lichtoverlast en verkeersveiligheid. Een bedrijventerrein is niet geschikt om te wonen. Grote vrachtwagens, spelende kinderen en fietsers verhouden zich niet. Het bedrijventerrein is 24/7/365 in gebruik. Vroeg of laat is er kans op klachten. Beperkingen voor bedrijven omwille van een woonfunctie kan mogelijk tot leiden schadeclaims en procedures.

¹ Vastgesteld doel van Bedrijfschap Harnaschpolder is in de Gemeenschappelijke regeling in 2017 als volgt geformuleerd: Het bedrijfschap heeft tot doel bij te dragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het bevorderen van werkgelegenheid door middel van het aanleggen en exploiteren van bedrijventerreinen, waaronder het verrichten van alle taken die met deze doelstelling samenhangen.

Randvoorwaarden voor uitgifte van grond aan de gemeente Midden-Delfland ten behoeve van het huisvesten van vluchtelingen op bedrijventerrein HarnaschPolder

1. Eerst afspraken vastleggen, dan pas communiceren.
Zodra bekend wordt dat de gemeente Midden-Delfland overweegt om vluchtelingen te huisvesten in de Harnaschpolder, worden de resterende gronden langs de Harnaschdreef moeilijk verkoopbaar. Ook als de huisvesting van vluchtelingen op Harnaschpolder uiteindelijk niet door zou gaan, heeft communicatie over de huisvesting van vluchtelingen een negatief effect op de verkoop. Er is een vertraging te verwachten, totdat de markt weer voldoende vertrouwen heeft. Een liquidatie van het schap per 1-7-2024 is dan niet meer mogelijk. De bereidheid van de gemeente Midden-Delfland om alle resterende gronden van het schap te kopen, maakt dat deze risico's bij de gemeente Midden-Delfland komen te liggen. De timing is dan wel belangrijk. Voordat bekend wordt dat Harnaschpolder een mogelijke locatie is voor de huisvesting van vluchtelingen, zal er overeenstemming moeten zijn over de aankoop van de gronden door Midden-Delfland middels een koopovereenkomst zonder voorbehoud. Immers: Als de gemeenteraad van Midden-Delfland zou afzien van de aankoop, loopt de afronding van het schap vertraging op. Daarnaast zullen voor de bekendmaking afspraken moeten worden gemaakt over de te verwachten schade uit mogelijke procedures, betaalde reserveringen etc.
2. Marktconforme uitgangspunten.
Uitgangspunt bij een verkoop aan de gemeente Midden-Delfland is dat de verkoop geschiedt op basis van marktconforme uitgangspunten. Hierbij wordt uitgegaan van een meest aannemelijk scenario waarin het Schap de terreinen zo optimaal mogelijk kan verkopen aan marktpartijen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het ruimtebeslag van de aanleg van het fietspad. Bij het bepalen van de te verkopen oppervlakte is rekening gehouden met de het ruimtebeslag voor het fietspad. Het fietspad wordt echter niet door het schap aangelegd en het budget zal daarom worden overgeheveld naar de gemeente. Dit geeft de gemeente maximale flexibiliteit. Uitgangspunt is dat er geen secundaire infrastructuur wordt aangelegd op de aan de gemeente Midden-Delfland uit te geven kavel, behalve als dit noodzakelijk

5.1.5

3. Risico van claims. Het risico van claims en schadevergoedingen kan worden gemitigeerd als alle eventuele claims, kosten en schadevergoedingen ten gevolge van de komst van vluchtelingen naar HarnaschPolder voor rekening en risico van de gemeente Midden-Delfland zijn. Dat geldt ook voor het voeren van procedures voor ongegronde claims.
4. Doelstrijdigheid. De doelstrijdigheid van deze verkoop kan worden voorkomen door vooraf te borgen dat de aan de gemeente Midden-Delfland te verkopen terreinen na een periode van 5 jaren weer beschikbaar komen voor bedrijven.

Uitgangspunten koopovereenkomst

Een voorstel voor verkoop van alle gronden langs de Harnaschdreef, bevat de volgende elementen:

- De gemeente Midden-Delfland koopt in beginsel alle gronden langs de Harnaschdreef die nog vrij beschikbaar zijn. Op de kaartjes is dit aangegeven als 'Verkoop aan gemeente Midden-Delfland' ter grootte van 25.609 m² (variant 1)
- Er is een ruimereservering ingetekend voor een fietspad ten noorden van de uitgeefbare strook. Dit fietspad kan echter overal worden gerealiseerd. De ruimte-reservering is opgenomen om te berekenen wat de uitgeefbare meters zijn. Het schap kan het budget voor het fietspad overdragen aan de gemeente Midden-Delfland.

- De gemeente Midden-Delfland koopt ook de gronden die momenteel gereserveerd zijn door 5.1.5 indien deze partijen de reservering wensen te beëindigen ten gevolge van de komst van vluchtelingen naar Harnaschpolder
- De grondprijs voor alle kavels is €375/m2 prijspeil 2023. Dit past binnen de grex en de begroting 2023.
- Het bedrijf 5.1.5 wil graag een kavel van 2.499 m2 langs de Harnaschdreef aan de kop van de zuidzijde kopen (variant 2). Indien dit bedrijf dit nog steeds wil, ondanks de komst van de vluchtelingen, dan wordt deze uitgifte nog door het schap gedaan en wordt in mindering gebracht op de te verkopen gronden aan Midden-Delfland
- Het bedrijf 5.1.5 uit Delft wil een kavel van 4.000 tot 5.000 m2 kopen. De voormalige parkeerplaats van de parkmanagement aan de Vrijharnasch leent zich daar voor. Het is niet de verwachting dat de komst van vluchtelingen naar de Harnaschpolder enige invloed heeft op deze ruimtevraag. Voorstel is om deze uitgifte door het Schap te laten doen.
- Mocht 5.1.5 niet passen op de kavel aan de Vrij Harnasch, dan kan deze partij eveneens aan de Harnaschdreef worden gevestigd en wordt deze kavel in mindering gebracht op de aan de gemeente Midden-Delfland te verkopen gronden. In dat scenario koopt 5.1.5 dan de kavel naast 5.1.5 ter grootte van 4.015 m2. (zie variant 3). Het kan natuurlijk ook zijn dat 5.1.5 afziet van koop op Harnaschpolder wegens de huisvesting van vluchtelingen.
- Indien 5.1.5 de voorkeur heeft om aan de Harnaschdreef gevestigd te worden of afziet van een kavel op Harnaschpolder, dan wordt deze kavel ter grootte van 4.226 m2 aan de Vrij Harnasch (zie variant 2B) eveneens aan de gemeente Midden-Delfland worden verkocht.

Procesvoorstel

- Voor 1 juli 2023 of voor het eerste moment van communicatie over eventuele huisvesting van vluchtelingen op Harnaschpolder, dient er een koopovereenkomst zonder voorbehouden te worden afgesloten tussen Schap en gemeente Midden-Delfland voor de desbetreffende gronden.
- De directeur van het schap wordt gemachtigd deze koopovereenkomst aan te gaan op basis van bijgevoegd concept
- De levering van de gronden dient zo snel mogelijk plaats te vinden doch uiterlijk voor 1-1-2024
- Tegelijkertijd met het sluiten van een koopovereenkomst zonder voorbehouden, wordt een vaststellingsovereenkomst gesloten tussen schap en gemeente waarin in ieder geval wordt geregeld:
 - o dat de gemeente Midden-Delfland garant staat voor alle schades en claims ten gevolge van de vestiging van vluchtelingen op Harnaschpolder. Dit kunnen bijvoorbeeld claims zijn van bedrijven die al op HarnaschPolder zijn gevestigd of die nu een reservering hebben of andersoortige schade die gerelateerd is aan het huisvesten van vluchtelingen op het bedrijventerrein.
 - o Ook het afhandelen van alle processen en procedures naar aanleiding van claims of klachten zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente Midden-Delfland.
 - o de plicht om de kavels te kopen die nu gereserveerd zijn door 5.1.5 indien de reservering wordt beëindigd ten gevolge van de huisvesting van vluchtelingen, met een koopprijs van €375/m2 pp. 2023
- De directeur van het schap wordt gemachtigd deze vaststellingsovereenkomst aan te gaan op basis van bijgevoegd concept

GEHEIM

Notitie aan Dagelijks bestuur bedrijfsvschap HarnaschPolder van Managementteam bedrijfsvschap HarnaschPolder

Datum DB: 24 mei 2023
Onderwerp: Aanvulling op memo Verkoop gronden aan de Gemeente Midden-Delfland

Dit memo is een aanvulling op bijlage 02 –'Memo verkoop gronden aan de Gemeente Midden-Delfland'. In de afgelopen weken is op een aantal aspecten meer duidelijkheid ontstaan, waar bij besluitvorming rekening mee moet worden gehouden.

In een overleg tussen de gemeente Midden-Delfland (MDL) en het schap zijn de volgende onderwerpen besproken.

- MDL wil de aankoop van de resterende gronden langs de Harnaschdreef voor de zomer afronden om daarmee tegemoet te komen aan de planning van het Schap om voor 1 juli zekerheid te hebben. Besluitvorming over aankoop in de raad van MDL is gepland op 4 juli waarmee de deadline van 1 juli bij benadering wordt gehaald. Wanneer de raad besluit om niet aan te kopen zal het Schap marktpartijen gaan acquireren. De verwachte termijn vanaf start acquisitie tot aan uiteindelijke levering van de kavel wordt geschat op 1 jaar.
- De besluitvorming in de raad van MDL over het tijdelijke afwijkende gebruik ten behoeve van de vluchtelingen zal pas na de zomer plaats vinden.
- MDL geeft aan dat de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen op korte termijn alleen mogelijk is op de Harnaschpolder. Andere locaties gaan langer duren.
- Naast de vluchtelingen is MDL ook voornemens om huisvesting voor zg. spoedzoekers te realiseren. Het gaat dan om woonruimte voor inwoners van MDL. Ook de deze woningen zullen maximaal 5 jaar op Harnaschpolder blijven staan. In deze 5 jaar wordt een nieuwe locatie ontwikkeld waar de tijdelijke woningen voor spoedzoekers dan naar toe kunnen worden verplaatst.
- MDL is bereid om de termijn van 5 jaar vast te leggen en afspraken te maken over het (alsnog) realiseren van bedrijfsbestemmingen voor regionale bedrijvigheid na de periode van 5 jaar. Dit zal worden opgenomen in de vaststellingsovereenkomst.
- De locatie aan Vrij Harnasch zal in eerste instantie aan 5.1.5 worden aangeboden. Indien 5.1.5 afhaakt of de voorkeur geeft aan een kavel op de Harnaschdreef zal de kavel aan VrijHarnsch door het Schap worden verkocht.
- De kavel aan de Vrij Harnasch zal dus geen deel uitmaken van de koopovereenkomst of de vaststellingsovereenkomst.
- Alleen de secundaire infrastructuur ten behoeve van de eventuele uitgifte aan 5.1.5 (als ingetekend op de tekeningen) zal worden aangelegd, ook als één of beide partijen afhaakt. In overleg kan er eveneens voor gekozen worden om de kosten voor aanleg over te dragen aan MDL zodat MDL dit gedeelte van de secundaire infrastructuur in de toekomst zelf kan aanleggen.
- Er zal een publicatie over de voorgenomen verkoop aan MDL in het kader van het Didam arrest plaatsvinden na de zomer. In de koopovereenkomst die op 4 juli na besluitvorming in de raad getekend kan worden, wordt een opschortende voorwaarde opgenomen ten aanzien van de Didam publicatie
- Na een DB besluit op 24 mei om de gronden te koop aan te bieden, zal met de partijen die een reservering hebben of een reservering willen aangaan overleg worden gevoerd waarbij zal worden gemeld dat locatie langs de Harnaschdreef een mogelijke locatie is voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen. Partijen kunnen dan een afweging maken: doorgaan, afwachten of stoppen. Deze gesprekken zullen Schap en MDL samen voeren.