

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. I. Dijk / J. van Wier
Telefoon 0235114034 E-mail: idijk@haarlem.nl
Reg.nr. 2013/243744
Bijlagen: B & W-vergadering van 18 juni 2013

Onderwerp

Intentieovereenkomst Verkoop Zijlsingel 1

Geheim ex artikel 55 Gemeentewet

DOEL: Besluiten

Deze nota wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid1 sub e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Het sluiten van een overeenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling.

B&W

1. Het college besluit een intentieovereenkomst met de HBB Groep aan te gaan inzake de verkoop van Zijlsingel 1.
2. Er hoeft geen communicatie plaats te vinden over dit besluit.
3. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.

Collegebesluit

Geheim ex artikel 55 Gemeentewet

Onderwerp: Intentieovereenkomst Verkoop Zijlsingel 1

Reg. Nummer: 2013/243744

1. Inleiding

Door de gemeente is gericht een aantal partijen benaderd om in concurrentie een voorwaardelijke bieding te doen, op basis waarvan de gemeente een partij kon selecteren waarmee een intentieovereenkomst zou worden gesloten. Het resultaat van dit proces is dat een partij is geselecteerd als meest gerede partij waarmee op basis van een intentieovereenkomst verder wordt gesproken. Deze partij, HBB Groep B.V., dient vooraleerst haar financiering rond te krijgen, zodat het voorwaardelijk bod kan worden omgezet in een onvoorwaardelijk bod, welke de gemeente vrij is al dan niet te accepteren. Indien het bod wordt geaccepteerd en ook over de overige verkoopvoorwaarden overeenstemming kan worden bereikt wordt een koopovereenkomst opgesteld welke nog ter bestuurlijke besluitvorming zal worden aangeboden. Daarna zal de notariële overdracht kunnen plaatsvinden.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een intentieovereenkomst met de HBB Groep aan te gaan inzake de verkoop van Zijlsingel 1.
2. Er hoeft geen communicatie plaats te vinden over dit besluit.
3. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.

3. Beoogd resultaat

Door het ondertekenen van de intentieovereenkomst wordt HBB Groep in de gelegenheid gesteld om tot uiterlijk 1 augustus haar voorwaardelijke bieding om te zetten in een onvoorwaardelijke bieding, welke de gemeente vrij is al dan niet te accepteren. De intentieovereenkomst regelt tevens dat de kosten die door beide partijen worden gemaakt voor ieders eigen rekening zijn. De intentieovereenkomst is hiermee de voorloper van de mogelijke koopovereenkomst tussen de gemeente en HBB Groep.

4. Argumenten

De gemeente dient dit pand tegen een marktconforme prijs te verkopen. Een taxatie heeft reeds plaats gevonden. De opbrengst van de verkoop zal ten goede komen aan de Algemene Middelen.

Het pand is in opdracht van de gemeente in januari 2013 getaxeerd door Hanson makelaars voor €4,5 mio op basis van de huidige kantorenmarkt voor kantoren (inmiddels alleen maar verslechterd) en de stand en staat van het gebouw. Eerdere opbrengstverwachtingen lager hoger, maar zijn achterhaald en in de huidige markt onhaalbaar voor dit zeer gedateerde pand in de huidige markt. Het bod van de koper van €4,25 mio ligt een fractie lager dan deze waardebeoordeling. Dit wordt mede veroorzaakt doordat in het bod uitgegaan wordt van een ingrijpende renovatie (zeer hoge investeringen), waardoor er een lager rendement resteert. Tevens is het pand nog niet volledig verhuurd, hetgeen eveneens leidt tot een lager rendement voor de koper / belegger. De boekwaarde inclusief de verkoopkosten van Zijlsingel 1 bedraagt circa €3 mio

UWV wil uiterlijk 1 juli 2014 het werkplein aan de Zijlsingel geopend hebben. De gemeente is in overleg met UWV om het werkplein tot een gezamenlijk succes te maken. Dit zet druk op de herontwikkeling van het pand. De planning is zeer strak. Verder uitstel verlenen aan de verkoop van het pand is dan ook niet mogelijk.

5. Kanttekeningen

Hoewel UWV en de gemeente in onderhandeling zijn over de huurovereenkomst, bestaat de kans dat UWV uiteindelijk toch besluit de huurovereenkomst niet te tekenen. In dat geval is de kans groot dat het pand Zijlsingel 1 langdurig leeg komt te staan met bijhorende beheerslasten.

HBB Groep heeft een voorwaardelijk bod met voorbehouden ingediend. De voorbehouden wijken op onderdelen af van de uitgangspunten van het UWV. Deze aspecten dienen tussen partijen uit te worden onderhandeld.

6. Uitvoering

De intentieovereenkomst eindigt op het moment van indiening van de onvoorwaardelijke bieding, danwel uiterlijk op 1 augustus a.s..

7. Bijlagen

Intentieovereenkomst Gemeente – HBB Groep dd. 31 mei 2013

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester