

Oplegvel raadsbesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. I. Dijk / J. van Wier
Telefoon 0235114034 E-mail: idijk@haarlem.nl
Reg.nr. 2013/253942
Bijlagen: 1
B&W vergadering van 25 juni 2013

Onderwerp
Verkoop Zijlsingel 1

DOEL: Besluiten

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke handelingen, dus ook de verkoop van vastgoed. In het protocol actieve informatieplicht is vastgelegd dat voor verkopen boven de €500.000 een zienswijze procedure moet worden gevoerd.

College

Het college stelt de raad voor

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het afwijken van het protocol actieve informatieplicht met zienswijzeprocedure met betrekking tot de verkoop van het pand Zijlsingel 1 te Haarlem.
2. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. de bij deze nota behorende bijlage 1 "Voorwaarden verkoop Zijlsingel", vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.

Raadsstuk

Onderwerp: Verkoop Zijlsingel 1

Reg.nummer: 2013/253942

1. Inleiding

Na het beëindigen van de verkoopovereenkomst met Vavaren B.V. in oktober 2012 (reg. nr. 2012/371802) is door de gemeente 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 dient 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.

Binnen de afspraken tussen college en raad is bepaald dat bij verkoop van vastgoed boven de € 500.000,- een zienswijze procedure wordt gevoerd. Het college vraagt de raad in dit uitzonderlijke geval van die zienswijze procedure af te zien. Dit zodat er geen verdere vertraging in de verkoop van het pand en het notariële transport zal plaatsvinden.

De partij zal het pand na verkoop en ingrijpende verbouwing gedeeltelijk (4.500 m2 BVO) verhuren aan het UWV. In het resterende deel (2.500 m2 BVO) van het pand dienen andere kantoorgebruikers te worden gehuisvest.

2. Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het afwijken van het protocol actieve informatieplicht met zienswijzeprocedure met betrekking tot de verkoop van het pand Zijlsingel 1 te Haarlem.
2. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. de bij deze nota behorende bijlage 1 "Voorwaarden verkoop Zijlsingel", vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.

3. Beoogd resultaat

- a) De verkoop van het pand Zijlsingel tegen een marktconforme prijs;
- b) De realisatie van een Regionaal Werkplein van het UWV in het pand Zijlsingel.

4. Argumenten

De gemeente heeft op 8 mei 2013 een intentieovereenkomst met het UWV getekend. Daarnaast heeft het college op 18 juni 2013 ingestemd met het sluiten van een intentieovereenkomst met de geselecteerde partij met betrekking tot de verkoop van het pand met daarin het gebruikelijke voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Van evident belang is dat het onderliggende huurcontract met UWV wordt overeengekomen tussen partijen. UWV eist dat het huurcontract wordt getekend met de gemeente en dat vervolgens het huurcontract één op één overgaat op koper. De onderhandelingen hierover met het UWV lopen nog. De koper zal het gebouw renoveren en intern verbouwen, zodat het geschikt wordt gemaakt voor de kantoorhuisvesting en het Werkplein voor het UWV.

Vanwege het niet doorgaan van de verkoop aan Vavaren B.V., is de planning met betrekking tot het tijdig inhuizen van het UWV onder druk komen te staan. Na de beëindiging van de verkoopovereenkomst heeft de gemeente een aantal essentiële zaken moeten regelen om het project op de rails te houden. Zo diende er onder andere opnieuw met het UWV gesproken te worden om deze partij te behouden voor de stad en meer specifiek als gebruiker van het pand Zijlsingel. Daarnaast diende er een nieuwe koper voor het pand gevonden te worden. Deze processen vergen tijd. Met het UWV is een nieuwe planning afgesproken. Dit houdt globaal in dat de casco verbouwing door de koper op 1 maart 2014 moet zijn opgeleverd en dat het Werkplein in de zomer van 2014 geopend zou moeten worden. Om dit te realiseren dient de koper zo snel mogelijk de renovatie en verbouwing te starten. De koper zal echter pas starten met de verbouwing op het moment dat hij definitief eigenaar is van het pand.

Door nu af te wijken van het protocol informatieplicht met zienswijzeprocedure (zie geheime bijlage) kan deze planning gehaald worden. Besluitvorming dient dan wel vóór het zomerreces te zijn afgerond. Indien besluitvorming door de Raad pas na het zomerreces plaatsvindt, dan zal de planning niet worden gehaald. Met als risico dat het UWV afhaakt en elders huisvesting gaat zoeken, hetgeen weer tot gevolg heeft dat de verkoop van het pand niet door zal gaan of tegen een aanzienlijk lagere prijs (immers geen huurcontract).

5. Financiën

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 reserve boven boekwaarde. Zie verder de geheime bijlage.

6. 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.

Als gevolg van het niet doorgaan van de verkoop aan Vavaren en het verkooptraject dat daarna is gestart en de besprekingen met het UWV is de doorlooptijd voor tijdige realisatie van het werkplein zeer kort geworden. UWV dient uiterlijk 1 oktober 2013 zekerheid te hebben dat de koop definitief doorgaat en dat de koper de verbouwing binnen de planning kan afronden. Zoniet, dan treedt een ontbindingsclausule in werking en wordt de huurovereenkomst per 1 oktober 2013 van rechtswege ontbonden.

Voor dit pand dient door de gemeente nog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Mocht dit onderzoek leiden tot een noodzaak tot sanering, dan kan dit nog tot neerwaartse bijstelling van de koopsom leiden. De verwachting is echter dat het risico hierop, gegeven de gelijkblijvende bestemming, gering is.

Het is bekend bij de koper dat er een asbestsanering dient plaats te vinden binnen het pand. Indien de sanering groter uitvalt dan verwacht, dan kan dat eveneens tot een neerwaartse bijstelling van de koopsom leiden.

7. Uitvoering

Na besluitvorming over deze nota wordt het college in de gelegenheid gesteld om onderhandelingen met betrekking tot de koop van het pand te voeren en af te ronden, dus zonder zienswijze procedure in de gemeenteraad. Daarna zal de koopovereenkomst definitief worden gemaakt en door partijen worden ondertekend.

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het afwijken van het protocol actieve informatieplicht met zienswijzeprocedure met betrekking tot de verkoop van het pand Zijlsingel 1 te Haarlem.
2. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. de bij deze nota behorende bijlage 1 “Mandatering verkoop Zijlsingel”, vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter