

| | |
|---|---|
| <p>Onderwerp</p> <p>Verkoop Zijlsingel aan HBB</p> | <p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/382397)</p> <p>STZ/MGT</p> |
| <p>Collegebesluit</p> <p>1. Het college besluit tot verkoop van het pand Zijlsingel 1 voor een bedrag van €5.200.000 kosten koper aan HBB Groep. De notariële overdracht vindt uiterlijk plaats op 29 november 2013.</p> <p>2. Indien HBB tot herontwikkeling van het terrein komt en/ of een hotel kan vestigen in het pand, dan wordt de koopsom verhoogd met €250.000.</p> <p>3. Onderdeel van de koopprijs is een incentive voor de huurder UWV, groot €1.200.000, het college betaalt deze incentive aan het UWV.</p> <p>4. De gemeente financieert de asbestsanering van het pand Zijlsingel 1 voor, met een maximum van €495.000. De koopsom wordt verhoogd met de daadwerkelijk gemaakte kosten.</p> <p>5. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit voorsnog niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.</p> <p>6. De portefeuillehouder informeert de commissie onder geheimhouding over de verkoop.</p> | <p>Auteur: Visser, A.</p> <p>Email: avisser@haarlem.nl</p> <p>Telefoonnr 023-5113555</p> |
| <p>Samenvatting/Doel/grond besluit</p> <p>Het college is bevoegd tot de verkoop van Vastgoed. In het Protocol Actieve Informatieplicht is de afspraak opgenomen dat, bij verkopen boven de €500.000,-, een zware voorhang procedure richting raad wordt gevolgd. Op 4 juli heeft de raad echter besloten af te wijken</p> | <p>B&W vergadering</p> <p>Vergadering BenW d.d. 24-9-2013</p> |

2013/382397

2

| | |
|--|------------------------|
| <p>van het Protocol Actieve Informatieplicht ten aanzien van de verkoop van de Zijlsingel (2013/253942). Dit betekent dat de zware voorhang procedure niet hoeft te worden gevoerd, mits de verkoop niet meer dan 10% minder oplevert als het ingeschatte bedrag (€4.250.000). De verkoop van €5.200.000 euro voldoet aan die voorwaarde. Het college kan dus zonder zware voorhang besluiten tot verkoop.</p> | <p>Bijlagen</p> |
|--|------------------------|



Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Zijlsingel 1 aan HBB
BBV nr: 2013/382397

1. Inleiding

De gemeente heeft op 17 september 2013 mondeling overeenstemming bereikt met HBB Groep uit Heemstede over de verkoop van het pand Zijlsingel.

De afspraken met betrekking tot de verkoop worden hieronder nader genoemd en vallen binnen het mandaat die de wethouder Vastgoed heeft ingevolge het raadsbesluit reg. nr. 2013/253942 (“afwijking Protocol actieve informatieplicht”).

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot verkoop van het pand Zijlsingel 1 voor een bedrag van € 5.200.000 kosten koper aan HBB Groep. De notariële overdracht vindt uiterlijk plaats op 29 november 2013.
2. Indien HBB tot herontwikkeling van het terrein komt en/ of een hotel kan vestigen in het pand, dan wordt de koopsom verhoogd met €250.000.
3. Onderdeel van de koopprijs is een incentive voor de huurder UWV, groot € 1.200.000, het college betaalt deze incentive aan het UWV.
4. De gemeente financieert de asbestsanering van het pand Zijlsingel 1 voor, met een maximum van €495.000. De koopsom wordt verhoogd met de daadwerkelijk gemaakte kosten.
5. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit vooralsnog niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.
6. De portefeuillehouder informeert de commissie onder geheimhouding over de verkoop.

3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is de verkoop van het pand Zijlsingel tegen een marktconforme prijs en de realisatie van een regionaal werkplein van het UWV in het pand Zijlsingel.

4. Argumenten

Hieronder worden de afspraken weergegeven zoals gemaakt tussen HBB en de gemeente.

1. HBB koopt het pand Zijlsingel voor in totaal €5,2 mio. kosten koper. Het pand Zijlsingel dient uiterlijk 29 november 2013 of zoveel eerder te zijn gekocht en het eigendom daarvan notarieel te zijn overgedragen aan HBB.
2. De financiële transactie met betrekking tot de verkoop van het pand Zijlsingel wordt in twee fases gesplitst.
 - HBB koopt het UWV-deel voor €2,0 mio. kosten koper.
 - HBB doet een aanbetaling van €250.000,- kosten koper door de gemeente te ontvangen op uiterlijk 29 november 2013 of zoveel eerder.
 - Bij oplevering casco aan UWV, uiterlijk op 1 maart 2014, voldoet HBB aan de gemeente het restant van deel één van de koopsom voor het UWV-deel, groot €1,75 mio. kosten koper.

2013/382397 Verkoop Zijlsingel 1 aan HBB

2

- HBB voldoet deel twee van de koopsom voor het andere deel van het gebouw, groot €2 mio. kosten koper, uiterlijk op 15 januari 2016 of zoveel eerder, ongeacht of dit deel op dat moment verhuurd is of niet.
 - HBB betaalt vanaf 1 maart 2014 een optievergoeding van jaarlijks €50.000,- . te betalen in kwartaaltermijnen van €12.500,- tot en met het moment van betaling van deel 2 van de koopsom, uiterlijk 15 januari 2016.
 - HBB heeft een terugleverplicht bij het niet of niet volledig voldoen van de koopprijs. De gemeente Haarlem houdt zich in dat geval het recht van onderhandse ontbinding van de koopovereenkomst voor alsmede de mogelijkheid tot het vorderen van een schadevergoeding.
 - Voor de uitgestelde betaling van de koopsom zal door HBB aan de gemeente ter zekerheid een eerste recht van hypotheek op het pand worden verstrekt, uiterlijk op 29 november 2013. Daarnaast zal HBB een concerngarantie van de moedermaatschappij waar HBB toe behoort afgeven aan de gemeente, uiterlijk op 29 november 2013.
3. Indien HBB tot herontwikkeling van het pand cq. terrein komt en/of een hotel kan vestigen in het pand Zijlsingel, dan zal de koopsom ter grootte van €5,2 mio worden verhoogd met €250.000,- kosten koper.
 4. HBB betaalt de incentive ten behoeve van het UWV van €1,2 mio (inclusief btw) aan de gemeente als onderdeel van de koopprijs zoals genoemd onder punt 1, per huuringsdatum uiterlijk op 1 maart 2014, conform het gestelde in de concept-huurovereenkomst met UWV (versie 8 d.d. 16 september 2013). De gemeente draagt er zorg voor dat dit bedrag aan UWV wordt betaald.
 5. HBB ontvangt het BTW-compensatiebedrag als gevolg van de renovatiekosten van het UWV, conform het gestelde in de concept-huurovereenkomst met UWV.
 6. Gemeente geeft HBB opdracht voor de asbestsanering. Gemeente financiert de kosten voor die hiermee gepaard gaan. De gemeente financiert alleen de werkelijke kosten, die HBB naar redelijkheid en billijkheid zal berekenen (HBB verschaft transparant inzicht in de kosten via een open begroting) met als plafondbedrag €495.000,- excl. BTW. De koopsom wordt verhoogd met de daadwerkelijk gemaakte kosten. Indien de kosten van voorfinanciëring hoger uitkomen dan genoemd plafondbedrag zijn deze kosten voor rekening en risico van HBB.
 7. HBB zal bij betaling van de koopsom van het UWV-deel, uiterlijk 1 maart 2014, de werkelijke kosten van de asbestsanering aan de gemeente vergoeden door de koopsom navenant te verhogen met de door de gemeente betaalde kosten.
 8. HBB neemt bij de koop van het pand Zijlsingel het volledige huurcontract met UWV integraal over, dat wil zeggen dat alle rechten en plichten voortvloeiend uit de huurovereenkomst met betrekking tot de huurovereenkomst met het UWV (inclusief alle lusten en lasten) overgaan op HBB op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst voor het pand Zijlsingel. De huurovereenkomst met het UWV is partijen genoegzaam bekend (versie 8 d.d. 16 september 2013). HBB draagt derhalve zelf de eventuele boetes bij te laat opleveren e.d..

2013/382397 Verkoop Zijlsingel 1 aan HBB

3

Financiën

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. Eerdere opbrengstverwachtingen lagen hoger, maar zijn achterhaald en in de huidige markt niet haalbaar. Het bod van de koper bedraagt €5,2 mio, inclusief de incentive van €1,2 mio die door de gemeente wordt doorbetaald aan het UWV. Hierdoor resteert een netto koopsom van €4,0 mio. De koopsom kan nog worden verhoogd met €250.000,- bij een herontwikkeling van het pand cq. terrein en/of een invulling van het pand met een hotel.

De koopsom wordt in twee fases betaald aan de gemeente. HBB doet een aanbetaling van € 250.000,- bij overdracht pand op uiterlijk 30 november 2013. Vervolgens zal de koopsom à € 1,75 mio betreffende fase 1 (het UWV-deel van het gebouw) op moment van oplevering aan UWV uiterlijk 1 maart 2014 worden betaald. De koopsom van fase 2 van eveneens €2 mio zal worden betaald uiterlijk op 15 januari 2016 en betreft het andere deel van het gebouw.

Afgesproken is dat de gemeente opdracht verleent aan HBB voor de asbestsanering en dat de gemeente de hiermee gepaard gaande werkelijke kosten voorfinanciert tot een plafondbedrag van €495.000,- exclusief btw. HBB zal deze kosten weer terug vergoeden aan de gemeente door de koopsom te verhogen met dit bedrag. Dit aspect heeft derhalve geen financiële consequenties.

5. Kanttekeningen

Het UWV dient nog goedkeuring te krijgen op de huurovereenkomst van de Raad van Bestuur. HBB dient nog definitieve goedkeuring te krijgen op de financiering van de eindbelegger.

Bij het eventueel niet doorgaan van de verkoop van Zijlsingel, zal de gemeente geen verkoopopbrengst realiseren en zal de gemeente geconfronteerd blijven met jaarlijkse kosten ten behoeve van het onderhoud en de instandhouding van het pand.

Bij het niet doorgaan van verkoop zal er ook geen Werkplein van het UWV worden gerealiseerd in het pand.

6. Uitvoering

Het college wijkt af van het Protocol Actieve Informatieplicht ingevolge het raadsbesluit 'Afwijken van het protocol Actieve Informatieplicht' (2013/253942). In dit raadsbesluit is opgenomen dat het college geen zware voorhang procedure voert indien de verkoopprijs maximaal 10% naar beneden afwijkt van €4,25 mio. Het huidige voorstel van HBB voldoet hier aan.

De huurovereenkomst met UWV dient zo snel mogelijk te worden ondertekend, zodat UWV haar interne goedkeuring kan laten plaatsvinden en de eindbelegger van HBB dit tevens vereist.

De koopovereenkomst met HBB dient zo snel mogelijk te worden ondertekend. Uiterlijk 1 december 2013 dient het pand Zijlsingel te zijn verkocht en notarieel zijn overgedragen. Zoniet, dan wordt de huurovereenkomst met UWV van rechtswege ontbonden conform de ontbindende voorwaarde zoals opgenomen in de huurovereenkomst met UWV.

2013/382397 Verkoop Zijlsingel 1 aan HBB

4

Dit besluit wordt openbaar gemaakt nadat de verkoop afgehandeld is. De portefeuillehouder informeert de commissie onder geheimhouding.

7. Bijlagen

Geen

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester