

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Oudeweg 30

Reg. Nummer: 2015/239292

1. Inleiding

In het kader van de Spoorzone plannen, heeft de gemeente Haarlem in 2004 het toen leegstaande pand Oudeweg 30 verworven. Dat werd destijds gezien als strategische aankoop en een eerste aanzet tot de ontwikkeling van een hoogwaardige kantorenstrook langs de Oudeweg.

De markt is veranderd en er is nauwelijks nog vraag naar grootschalige kantoorlocaties. Herontwikkeling van Oudeweg 30 is daarmee niet meer opportuun. In de nota 'Herijking grondexploitaties Waarderpolder' (BBV nr: 2015/27174) heeft het college voorgesteld sterk op verkoop in te zetten van de gronden en opstallen in de Waarderpolder

Het pand Oudeweg 30 is lange tijd verhuurd geweest aan diverse huurders. Een deel van het pand staat nu leeg als gevolg van het faillissement van een van de huurders. Omdat strategische redenen ontbreken dit pand langer in bezit te houden, en de kosten niet meer gedekt worden door de huuropbrengst, heeft een makelaar de opdracht gekregen het pand te verkopen. Inmiddels is er een voorlopige koopovereenkomst gesloten met een partij die het hele pand inclusief de grond boven taxatiewaarde wil verwerven, met inachtneming van de nog lopende huurcontracten. Het college is voornemens de verkoop van Oudeweg 30 voort te zetten. Deze nota stelt de Raad in de gelegenheid haar zienswijze op dit voornemen te geven.

2. Besluitpunten college

1. Het college verzoekt de raad binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op het onder 2 genoemde voorgenomen besluit.
2. Het college heeft het voornemen om over te gaan tot de verkoop van 6.006 m² bedrijfsgrond met opstallen gelegen aan de Oudeweg 30, kadastraal bekend Gemeente Haarlem II, sectie O, 540 (gedeeltelijk) aan 'Suwerink Vastgoed BV', voor een totaalbedrag van € 1.200.000,- exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper.
3. De opbrengst van deze verkoop wordt toegevoegd aan de grondexploitatie, complex 094 Spoorzone Oudeweg 28/30. De financiële consequenties worden in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie verwerkt.
4. Het college zendt het besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De verkoop van kavel en gebouwen op Oudeweg 30, waarmee er in de grondexploitatie Oudeweg 28/30 een verbetering van het saldo op Netto Contante Waarde plaats vindt van € 306.000,-. De verkoop was pas voorzien in 2021, de eerdere verkoop scheelt veel rentekosten aangezien in een grondexploitatie jaarlijks

de rentelasten over de investering worden toegevoegd aan de boekwaarde. Daarnaast valt de verkoop ca. € 80.000,- hoger uit dan de getaxeerde waarde. Met deze verkoop wordt een niet strategisch pand afgestoten. Het geïnvesteerd vermogen in de Waarderpolder wordt afgebouwd zoals in de nota Herijking Grondexploitaties Waarderpolder is aangekondigd.

4. Argumenten

- *De verkoop geeft uitvoering aan bestaand beleid*
De verkoop sluit aan op de koers die in de nota herijking grondexploitaties Waarderpolder (BBV nr 2015/27274) is ingezet om geld te generen in de Waarderpolder en sterker te sturen op de cashflow.
- *De verkoop is financieel gunstig voor de gemeente*
De verkoopprijs die met de ondernemer overeen is gekomen is hoger dan de taxatiewaarde. Het pand staat deels na een faillissement van een van de huurders leeg en heeft achterstallig onderhoud. Door de verkoop wordt geld bespaard op onderhoud aan onder andere het dak, dat indicatief € 250.000,- zou gaan kosten.
- *Verkoop van het pand past in het streven de leegstand in de Waarderpolder te tegen te gaan.*
In de voornoemde nota 'Herijking grondexploitatie Waarderpolder', is melding gemaakt van de activiteiten van de Huisvestingscoach bij parkmanagement. Die heeft als opdracht om onder andere de leegstand in de Waarderpolder tegen te gaan. De verkoop van Oudeweg 30 is tot stand gekomen dankzij inzet van deze huisvestingscoach en gebruikmakend van zijn netwerk. De nieuwe eigenaar koopt dit pand niet primair voor de herontwikkeling, maar om ruimte te geven aan de groei van zijn bedrijf dat nu nog gevestigd is aan de Amsterdamse Vaart. Beoogd eigenaar vestigt zich in het gedeelte Oudeweg 30C, dat momenteel leeg staat. Daarmee zijn de belangen van de huidige huurders in andere delen van het pand gewaarborgd.
- *Bijdrage revitalisering Waarderpolder*
De ondernemer is voornemens zijn groothandel in auto-onderdelen te vestigen aan de Oudeweg. Dit zal bijdragen aan de dynamiek in de Waarderpolder. Met deze verhuizing kan het bedrijf groeien waarmee op termijn ook de werkgelegenheid groeit (met naar verwachting 5 arbeidsplaatsen). Deze functie is passend in het vigerende 'Bestemmingsplan bedrijventerrein Waarderpolder'.
- *Toename arbeidsplaatsen Waarderpolder*
Met deze verkoop stijgt het aantal arbeidsplaatsen in de Waarderpolder (5 fte in het huidig bedrijf naar 10 in de toekomst) en wordt de leegstand van het deel Oudeweg 30c ingevuld.

5. Risico's en kanttekeningen

- *Zittende huurders*
Een deel van het pand is verhuurd. De koper neemt de huurcontracten over en zal deze respecteren. Pas na een vrijwillig vertrek van de huurders is de nieuwe eigenaar voornemens om nieuwbouw te plegen mits de marktsituatie daartoe gunstig is.

- *De nieuwe eigenaar voldoet niet aan de werkgelegenheidseis.*
Doel van de herstructurering van de Waarderpolder is groei van de werkgelegenheid. Daarom is in het gronduitgifte beleid van de gemeente Haarlem een werkgelegenheidseis (realiseren van 80 arbeidsplaatsen per hectare) opgenomen. Omdat het hier de verkoop van een bestaand pand betreft zou vasthouden aan de werkgelegenheidseis onbillijk zijn. Het niet-halen van het gewenst aantal arbeidsplaatsen weegt niet op tegen de leegstand- en kostenargumenten.

6. Uitvoering

Middels een akte worden de grond en de gebouwen bij notaris Kantoor Krans Helmig Stuijt overgedragen. De levering zal zo spoedig mogelijk na bestuurlijke goedkeuring plaatsvinden. De koper heeft reeds 10% van de koopprijs als waarborgsom op de kwaliteitsrekening van de notaris gestort.

7. Bijlagen

- verkooptekening nr. 15226
- verkoop overeenkomst

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze Raad

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot de verkoop van 6.006 m² bedrijfsground met opstallen gelegen aan de Oudeweg 30, kadastraal bekend Gemeente Haarlem II, sectie O, 540 (gedeeltelijk) aan ‘Suwerink Vastgoed BV’, voor een totaalbedrag van € 1.200.000,- exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter