

# Collegebesluit

<b>Onderwerp</b> Verkoop ir. Lelyweg 45 te Haarlem	
Nummer	2017/438830
Portefeuillehouder	J. Botter
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/VG
Auteur	Olga Vergers
Telefoonnummer	023 5113589
Email	o.vergers@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Verkoop van het perceel met bedrijfspand en bijbehorende grond gelegen aan de ir. Lelyweg 45 te Haarlem, hierna te noemen 'het verkochte', welk perceel behoort tot de categorie niet strategisch bezit.</p> <p>Het verkochte wordt sinds 1-1-2009 verhuurd door de gemeente Haarlem aan Spaarnelanden N.V. nadat het Service Bedrijf Haarlem, dat gehuisvest zat in het pand, door Spaarnelanden N.V. werd overgenomen van de gemeente Haarlem. Spaarnelanden N.V. heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor aankoop in plaats van huren. Aangezien Spaarnelanden N.V. het verkochte nodig acht voor de bedrijfsvoering en de gemeente 100% aandeelhouder is, is het verkochte onderhands aan Spaarnelanden N.V. te koop aangeboden. In het verkochte vinden o.a. leerwerkactiviteiten plaats. Ook wordt het verkochte gezien als mogelijkheid voor activiteiten in het kader van burgerparticipatie en houtbewerkingsactiviteiten. Verkoop aan Spaarnelanden N.V. heeft derhalve maatschappelijke meerwaarde. Verkoop geschiedt tegen de marktwaarde. Het verkochte is door de gemeente gecontracteerde taxateur gewaardeerd. Voor dit taxatiebedrag (marktconform) is het perceel aangeboden. Door de koper is het aanbod geaccepteerd (met financieringsvoorbehoud en voorbehoud afgifte garantstelling door de gemeente Haarlem). De besluitvorming voor de garantstelling wordt tegelijk met dit voorstel behandeld.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.</p> <p>Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen met bedragen boven € 500.000,- is sprake van een zware voorhangprocedure, hetgeen betekent dat het college niet beslist voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college, en in de gelegenheid is gesteld mogelijke wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) ter kennis van het college te brengen, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening).</p>

<p>Relevante eerdere besluiten</p>	<p>Strategisch Vastgoed <a href="#">2012/418433</a> zoals besproken in de raadsvergadering van 31 januari 2013.</p> <p>Herijking grondexploitaties Waarderpolder, <a href="#">2015/27174</a>, zoals besproken in de raadsvergadering van 12 maart 2015.</p>
<p>Besluit College d.d. 10 oktober 2017</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college besluit tot de verkoop van het perceel met bedrijfspand en bijbehorende grond gelegen aan de ir. Lelyweg 45 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2189, kavelgrootte 8885 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad, geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.</li> <li>2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college.</li> <li>3. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.</li> </ol> <p>Besluit:</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

Zienswijze Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem,  Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders  Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college over te gaan tot verkoop van het perceel met bedrijfspand en bijbehorende grond gelegen aan de ir. Lelyweg 45 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2189, kavelgrootte 8885 m <sup>2</sup> .  Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)  De griffier _____ De voorzitter__
--	---

## 1. Inleiding

De gemeente heeft in 2012 besloten (STZ/VG 2012/418433) om het niet strategisch bezit (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen. Het verkochte is niet nodig voor een beleidsdoel en behoort derhalve tot deze categorie.

Het perceel wordt sinds 1-1-2009 verhuurd door de gemeente Haarlem aan Spaarnelanden N.V. nadat het Service Bedrijf Haarlem, dat gehuisvest zat in het pand, door Spaarnelanden N.V. werd overgenomen van de gemeente Haarlem.

Spaarnelanden N.V. heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor aankoop in plaats van huren. Aangezien Spaarnelanden N.V. het verkochte nodig acht voor de bedrijfsvoering en de gemeente 100% aandeelhouder is, is het verkochte onderhands aan Spaarnelanden N.V. te koop aangeboden. In het verkochte vinden o.a. leerwerkactiviteiten plaats. Ook wordt het verkochte gezien als mogelijkheid voor activiteiten in het kader van burgerparticipatie en houtbewerkingsactiviteiten. Verkoop aan Spaarnelanden N.V. heeft derhalve maatschappelijke meerwaarde.

Verkoop geschiedt tegen de marktwaarde. Het perceel is door een door de gemeente gecontracteerde taxateur op 1 november 2016 gewaardeerd. Voor dit taxatiebedrag (marktconform) is het perceel aangeboden en door de koper op 1 maart 2016 geaccepteerd.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het perceel met bedrijfspand met bijbehorende grond gelegen aan de ir. Lelyweg 45 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 2189 , ter grootte van 8885 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad, geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college.
3. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.

## 3. Beoogd resultaat

Verkoop van het perceel gelegen aan de ir. Lelyweg 45 te Haarlem in huidige staat met verder toebehoren.

## 4. Argumenten

### *Bijdrage verkoop aan niet strategische panden*

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het beleid om niet strategische panden te verkopen. De meeropbrengst uit de verkoop en de vrijvallende exploitatielasten van niet strategische panden wordt ingezet voor beheer en onderhoud van de strategische panden. Het bedrijfspand ir. Lelyweg 45 is niet strategisch en is niet inzetbaar voor andere beleidsdoelen.

### *Verkoopprijs is marktconform*

Het overeengekomen bedrag vertegenwoordigt de door de gecontracteerde taxateur gewaardeerde marktwaarde in huidige staat.

### *Het pand wordt in de huidige staat verkocht*

Koper verwerft het pand in de huidige staat, waarmee het verkochte door de koper wordt aanvaard in de juridische, (milieu)technische en fiscale situatie zoals deze is op de datum van overdracht, derhalve inclusief alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De gemeente verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van het verkochte.

### *Financiën*

De exploitatielasten vallen na de verkoop vrij, en de huurinkomsten worden verminderd. De gevolgen hiervan zijn in onderstaande tabel opgenomen:

	bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	0	
Gemeentelijke heffingen	7.000	
Verzekeringen	0	
Huurinkomsten	-40.000	
Gas, licht en water	1.000	
Jaarlijks onderhoudslasten		7.000
<b>Totaal</b>	<b>-32.000</b>	<b>7.000</b>

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 7.000,-. Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden.

De opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve vastgoed.

De financiële consequenties worden in de volgende Bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar de bijlage 1 “Financiële informatie”.

#### *Boekwaarde*

Er rust een boekwaarde (van het adres ‘Achter oudeweg 93’ en ‘verplaatsen erven ir. Lelyweg’) van € 758.351 op het te verkopen perceel. Bij de verkoop wordt de boekwaarde voor het te verkopen perceel in mindering gebracht op de verkoopopbrengst.

#### *Communicatie & Participatie*

De betrokkenen worden na besluitvorming geïnformeerd.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

*Ten behoeve van de financiering is een financieringsvoorbehoud gemaakt.*

Ten behoeve van de aankoop door Spaarnelanden is een garantstelling van de gemeente nodig. Een voorstel tot garantstelling aan Spaarnelanden BV, o.a. voor de aankoop voor het pand ir. Lelyweg 45 ligt eveneens voor ter besluitvorming (bijlage 7 nr. 2017/300019). Deze garantstelling heeft als voorwaarde dat deze alleen gebruikt mag worden ten behoeve van de aankoop van de ir. Lelyweg 45.

### **6. Uitvoering**

De koper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit. Nadat het verkoopbesluit is genomen, zal de verkoopovereenkomst door de koper en door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed worden ondertekend en zal de overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden.

### **7. Bijlagen**

1. Financiële informatie
2. Koopovereenkomst
3. Akkoord Spaarnelanden
4. Taxatierapport
5. Verklaring waardering taxateur
6. Tekening