

Onderwerp Verkoop ir. Lelyweg 45 te Haarlem	
Nummer	2019/420427
Portefeuillehouder	J. Botter
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	Vastgoed
Auteur	Olga Vergers
Telefoonnummer	023 5113589
Email	o.vergers@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Op 10 oktober 2017 heeft het college besloten tot 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>In de commissiebehandeling op 2 november 2017 is een aantal vragen gesteld waarna de wethouder het voorstel terug heeft genomen. Naar aanleiding van de vragen is een drietal bijlagen aan dit voorstel toegevoegd.</p> <p>De collegenota Verkoop Ir. Lelyweg 45 is sindsdien aangehouden totdat er duidelijkheid was over de garantstelling tussen de BNG en Spaarnelanden en de bijbehorende randvoorwaarden. Dit proces heeft meer dan een jaar gevergd waardoor er stagnatie in het verkoopproces is ontstaan. Op 19 maart 2019 is besloten tot aanpassing van de garantstelling Spaarnelanden en op 22 april 2019 is de overeenkomst ondertekend (zie bijlage 10). Nu kan het verkoopvoorstel opnieuw worden voorgelegd.</p>
Behandelveorstel 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 de 500.000 euro is er sprake van een zware voorhangprocedure. Dat 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>

	De griffier De voorzitter__
--	------------------------------------

1. Inleiding

Op 10 oktober 2017 heeft het college besloten tot verkoop van het perceel met bedrijfspand en bijbehorende grond gelegen aan de ir. Lelyweg 45 te Haarlem, hierna te noemen 'het verkochte'. Het perceel behoort tot de categorie niet strategisch bezit. In de commissiebehandeling op 2 november 2017 is een aantal vragen gesteld, waarna de wethouder het voorstel terug heeft genomen. Naar aanleiding van de vragen zijn drie bijlagen aan dit voorstel toegevoegd, te weten: "2^e taxatierapport" (bijlage 7), "onderbouwing argument verkoop aan Spaarnelanden" (bijlage 8), en "overzicht huurverschil" (bijlage 9).

In afwachting van het op 19 maart 2019 genomen besluit tot aanpassing garantstelling Spaarnelanden is het verkoopvoorstel niet eerder opnieuw voorgelegd. De bijbehorende overeenkomst is op 22 april 2019 ondertekend (zie bijlage 10).

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 m², 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 collegebesluit Verkoop Ir. Lelyweg 45 ([2017/438828](#)), die in de commissie Ontwikkeling van 2 november 2017 is besproken, is aangehouden totdat er duidelijkheid was over de garantiestelling tussen de BNG en Spaarnelanden en de bijbehorende randvoorwaarden. Dit proces heeft meer dan een jaar gevegd waardoor er stagnatie in het verkoopproces is ontstaan.

Het overeengekomen bedrag uit 2017 (verkoopprijs) vertegenwoordigt de door de gecontracteerde en de tweede taxateur gewaardeerde marktwaarde in huidige staat. Hierdoor is geen sprake van (ongeoorloofde) staatssteun. De tweede taxatie is van maart 2018. De marktconformiteit van de overeengekomen koopsom in 2017 is met de laatste taxatie nogmaals bevestigd.

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
Totaal	-32.000	7.000

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".

Motie 16 maart 2017 "In een briefje van 5 kun je niet wonen"

Aangezien het gemeentelijk beleid is dat in de Waarderpolder de bestemming wonen niet gewenst is, wordt deze locatie niet geschikt geacht voor de uitvoering van de motie.

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.

Op 10 oktober 2017 is besloten tot een garantstelling aan Spaarnelanden. Op 19 maart 2019 is een besluit "Aanpassing garantstelling Spaarnelanden" ([2019/179197](#)) genomen. De overeenkomst is op 22 april 2019 ondertekend (zie bijlage 10).

De in bovengenoemde nota opgenomen tekst "*het recht van eerste koop*" duidt op de voorwaarde ii die luidt: *De gemeente ontvangt het eerste recht van hypotheek en verpanding*. Het recht van hypotheek is een zekerheidsrecht op het betreffende pand. De gemeente heeft met haar vordering daardoor voorrang ten opzichte van andere schuldeisers op het registergoed wanneer Spaarnelanden niet voldoet aan haar betalingsverplichtingen.

10% aandeel Zandvoort

Er is geen sprake van een afdracht van 10% door Spaarnelanden aan Zandvoort. Wel geldt dat Zandvoort vanaf 2018 voor 10% aandeelhouder is van Spaarnelanden en daardoor mede verantwoordelijkheid draagt voor de gezondheid van het bedrijf Spaarnelanden. Indien er sprake is van een dividenduitkering, dan ontvangt Zandvoort in principe 10% van deze dividenduitkering.

Commissiebehandeling

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie Ontwikkeling van 2 november 2017 zijn drie bijlagen aan het collegebesluit toegevoegd, er is:

2019/420427 Verkoop pand ir. Lelyweg 45

- een tweede taxatie verricht door een andere bedrijfsmakelaar*. Deze tweede taxatie komt uit op een bedrag van 1.650.000 euro (maart 2018). Het taxatierapport is als bijlage 7 toegevoegd. Gelet op de hoogte van deze waardering is er geen aanleiding geweest een nieuwe aanbieding aan Spaarnelanden te doen;
- een onderbouwing gegeven waarom de gemeente dit pand aan Spaarnelanden verkoopt, zie bijlage 8;
- een overzicht huurverschil opgesteld, bijlage 9.
- met de door de gemeente aangeboden verkoopovereenkomst is Spaarnelanden op 1 maart 2017 akkoord gegaan. Het beleid hield toentertijd niet in dat er een anti-speculatiebeding als voorwaarde werd opgenomen. Daarom is bij deze verkoop deze voorwaarde niet van toepassing.

* In eerste instantie heeft de taxateur een rapport opgesteld met een waardering van € 700.000,-. Hierbij is echter niet het gehele perceel beschouwd. Dat heeft de taxateur gecorrigeerd en verwerkt in een juiste rapportage.

Rekening houdend met bovengenoemde informatie stelt het college voor het op 10 oktober 2017 genomen besluit uit te voeren.

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 (1^e)
5. Verklaring waardering taxateur
6. Tekening
7. Taxatierapport (2^e)
8. Verklaring onderbouwing verkoop aan Spaarnelanden
9. Overzicht huurverschil
10. Overeenkomst voorwaarden garantstelling Spaarnelanden