



Onderwerp Verkoop 2 percelen nabij Jacques Meuwissenweg 2	
Nummer	2022/1580300
Portefeuillehouder	De Raadt, E
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wink, G
Telefoonnummer	023-5115629
Email	gwink@haarlem.nl
Kernboodschap	Firma Meuwissen Gerritsen (MG) gevestigd aan de Jacques Meuwissenweg 2 in de Waarderpolder heeft sinds 1970 twee aangrenzende percelen in gebruik. De percelen kunnen worden afgestoten. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de prijs en voorwaarden voor verkoop. Met voorliggende nota neemt het college het voorgenomen besluit om de objecten te verkopen.
Behandelvoorstel voor commissie	<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 groter dan 500.000 euro beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen aan het college te melden, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening.</p> <p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>Nota <i>Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed</i>, nummer 2019/441246, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019;</p> <p><i>Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020</i>, nummer, 2019/813237 zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 9 januari 2020.</p>

Besluit College
d.d. 8 november 2022

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college besluit tot verkoop van het perceel gelegen voor Jacques Meuwissenweg 2, 2031 AD te Haarlem Waarderpolder voor een bedrag van € 30.000,-, kadastraal bekend gemeente Haarlem 2, sectie N nummer 966, ter grootte van 1.051 m², onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Het college besluit tot verkoop van het perceel gelegen naast Jacques Meuwissenweg 2, 2021 AD te Haarlem Waarderpolder voor een bedrag van € 470.000,- kadastraal bekend gemeente Haarlem 2, sectie N nummers 2285 (gedeeltelijk) en 976 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 2.087 m² onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
3. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college;
4. Het college zal na verkoop in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.

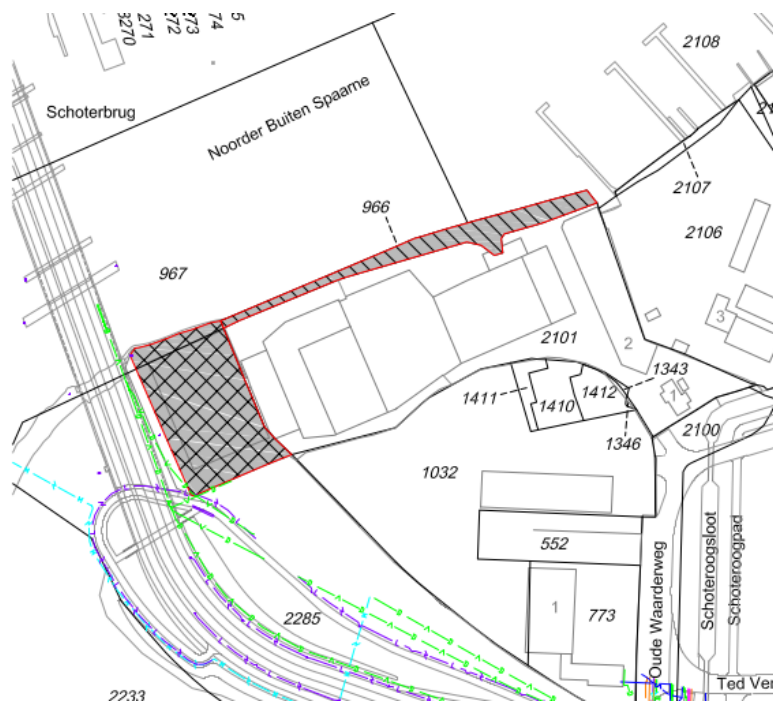
de secretaris,

de burgemeester,



1. Inleiding

Gemeente is eigenaar van een strook grond langs het water ter hoogte van Jacques Meuwissenweg 2 en een perceel bebouwde (romney loods) grond naast de Schoterbrug (zie onderstaande afbeelding/grijs gearceerd). De percelen zijn in gebruik bij Meuwissen Gerritsen (MG), tevens eigenaar van het naastgelegen perceel. Beide percelen zijn alleen te ontsluiten via het terrein van MG. MG is producent, groothandel en distributeur van isolatie folies voor de bouw en een gevestigde naam in de Waarderpolder.



Op het perceel naast de Schoterbrug is sinds 1984 een optierecht gevestigd ten behoeve van MG. De gemeente is in die tijd niet overgaan tot verkoop van de gronden in verband met de aanwezige bodemverontreiniging (RIDS-terrein). MG betaalt voor het optierecht 1984 jaarlijks een vergoeding ad € 7.748,73 per jaar). De afspraken zijn vastgelegd in een optieovereenkomst.

De strook langs de kade is grond die in het verleden door MG, met instemming van de gemeente, is gedempt en sindsdien in gebruik als parkeerterrein en weg. MG betaald voor het gebruik een vergoeding (plemping ad € 3.111,34 per jaar).

In 2017 heeft de gemeente MG benaderd met de vraag of zij beide percelen willen kopen. Op dat moment verhuurde MG het volledige terrein met opstallen aan het Finse Walki. Walki produceerde en leverde onder andere aan MG. Doordat Walki bij MG had aangegeven de werkzaamheden te willen uitbreiden, wil MG graag overgaan tot aankoop, zodat investeren in de

panden interessant werd. De gemeente start de onderhandelingen op, doet onderzoek naar de vervuilde grond en onder welke voorwaarden verkoop mogelijk is.

In 2020 besluit Walki onverwacht de werkzaamheden in de Waarderpolder te staken en over te brengen naar de fabriek in België. MG neemt machines en productielijn en een deel van het personeel van Walki over en maakt daarmee een doorstart van het bedrijf. MG wil nu toekomstbestendig investeren in het bestaande pand en terrein. Tevens wil men de productie- en transportruimte in de Romney loods vervangen voor duurzame nieuwbouw. Daarnaast kan MG de activiteiten die nu nog elders zijn ondergebracht (productie, opslag en transport) in Haarlem concentreren.

Om over te gaan tot (ver) nieuwbouw wil Meuwissen de resterende percelen in eigendom verwerven. De te verkopen percelen kunnen los van elkaar worden verkocht.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot verkoop van het perceel gelegen voor Jacques Meuwissenweg 2, 2031 AD te Haarlem Waarderpolder voor een bedrag van € 30.000 k.k., kadastraal bekend gemeente Haarlem 2, sectie N nummer 966, ter grootte van 1.051 m², onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Het college besluit tot verkoop van het perceel gelegen naast Jacques Meuwissenweg 2, 2021 AD te Haarlem Waarderpolder voor een bedrag van € 470.000 k.k. kadastraal bekend gemeente Haarlem 2, sectie N nummers 2285 (gedeeltelijk) en 976 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 2.087 m² onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
3. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college;
4. Het college zal na verkoop 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 de strook grond langs het water (kade) ter hoogte van Jacques Meuwissenweg 2 en het perceel bebouwde (romney loods) grond voor een marktconforme prijs. Behoud van het bedrijf MG en de daarbij behorende werkgelegenheid in de Waarderpolder, Haarlem.



4. Argumenten

1. *Verkoop past binnen het vierde Convenant Waarderpolder*
Deze verkoop is in lijn met de afspraken uit het vierde Convenant Waarderpolder (2021-2025). Hierin hebben gemeente en de Industriekring Haarlem (IKH) afspraken gemaakt over de herstructurering van de Waarderpolder, onder andere over werkgelegenheidseisen.
2. *De verkoop is goed voor de werkgelegenheid in de Waarderpolder*
Beide percelen zijn al in gebruik bij het bedrijf MG. Van een directe groei van arbeidsplaatsen is dus geen sprake. Overdracht van deze percelen biedt MG het vertrouwen te investeren in een meer efficiënte inrichting van haar bedrijf zodat functies die nu nog elders zijn ondergebracht, naar Haarlem kunnen worden gehaald. MG verwacht met herinrichting van haar terrein in de huidige conjunctuur te kunnen groeien naar meer arbeidsplaatsen.
3. *Speculatie met grond wordt voorkomen*
In de verkoopovereenkomst zijn via de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente artikelen opgenomen die de koper verplichten om de grond te bebouwen. Deze bebouwing moet binnen drie jaar na datum van de notariële akte voltooid en gebruiksklaar zijn. Zolang niet is voldaan aan deze verplichting mag de koper niet verkopen zonder toestemming van de verkoper. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom (artikel 3.2 en 3.3. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem). Tevens wordt een intensiveringsbeding opgenomen in de verkoopovereenkomst. Op deze manier wordt speculatie met grond voorkomen.
4. *De verkoop past binnen de ambities met betrekking tot duurzaamheid*
In artikel 9 van de koopovereenkomst worden de overige bepalingen opgenomen. In artikel 9 lid d is aangegeven dat koper zich inspant om de nieuwbouw en het terrein zo duurzaam en circulair mogelijk te ontwikkelen zoals beschreven in Maatregelen Duurzame gronduitgifte Waarderpolder, welke als bijlage 4 aan de koopovereenkomst is gehecht.
5. *Verkoopprocedure is in lijn met de nota "Gestandaardiseerde Werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed" 1-op-1 verkoop past binnen het beleid*
Voor de kadestroom vergoed Meuwissen een vergoeding (plemping) en daarmee is een situatie ontstaan vergelijkbaar aan die van een huurovereenkomst. De formuleringen in en de inhoud de optieovereenkomst is dusdanig dat deze kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, ongeacht de titel van de overeenkomst. Er is een huurrelatie ontstaan tussen de gemeente en MG. De verkoop aan MG past binnen het huidige verkoop beleid – waarbij een zittende huurder als eerste in de gelegenheid wordt gesteld te kopen.

6. *Verkoop leidt tot kostenbesparing in onderhoud*

De kadestroom is dringend aan reparatie en herstel toe. Deze kosten zijn niet geraamd in de gemeentelijke onderhoudsbegroting. Na verkoop komen deze kosten voor rekening van koper.

7. *Verontreiniging van de grond niet meer verantwoordelijkheid gemeente*

Met de aankoop van de percelen wordt Meuwissen exploitatie deels schuldig eigenaar van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor handelingen in de verontreinigde grond (en verplichte saneringen) ligt de verantwoordelijkheid bij koper. Dit risico is verdisconteerd in de aankoopsom.

8. *Laatste bastion van de Schoterbrug kan worden geplaatst*

Bij de aanleg van de Schoterbrug was het niet mogelijk om het laatste bastion van de Schoterburg te plaatsen. Door het gebruik van het terrein zou dan het transport niet meer mogelijk zijn. Bij de nieuwbouw plannen (vervanging van de huidige romneyloodsen) zal in het ontwerp van de terrein-indeling rekening worden gehouden met de locatie van het bastion. In de koopovereenkomst wordt een beding opgenomen dat op het moment van sloop van de romneyloodsen, medewerking moet worden verleend voor plaatsing van het bastion.

5. Financiële gevolgen

Het financiële gevolg voor de begroting van het vervallen van de opbrengsten voor het gebruik als gevolg van deze verkoop is dat de gemeente geen vergoeding voor het gebruik meer zal ontvangen. De overeenkomst wordt op dit moment van rechtswege jaarlijks verlengd. De jaarlijkse baten ad € 10.860,07 (€ € 7.748,73 + € 3.111,34) te rekenen vanaf datum aktepassering zullen worden verminderd op de meerjarenbegroting. In de Voorjaarsnota 2023 c.q. de Kadernota 2024 zal melding worden gemaakt van de verlaging van de jaarlijkse opbrengst aan vergoedingen. Er is geen OZB verschuldigd, aangezien het grond betreft. Het netto-verkoopresultaat wordt conform beleid toegevoegd aan de Reserve Vastgoed.

6. Risico's en kanttekeningen

1. *Verantwoordelijkheid grondwaterverontreiniging blijft bij Gemeente Haarlem en NV Afvalzorg*

Met de verkoop van de percelen gaat de verantwoordelijkheid van nieuwe bodemverontreiniging over op koper, maar de gemeente Haarlem en NV Afvalzorg blijven verantwoordelijk voor de verontreiniging in het grondwater. De gemeente vrijwaart de nieuwe eigenaar hiervoor.

2. *Geen verkoop kadestroom leidt tot extra kosten voor gemeente*

Indien de gemeente niet over wenst te gaan tot verkoop van de kadestroom, zal de gemeente als eigenaar (= verhuurder) moeten investeren in het herstel van dit stuk terrein.



7. Uitvoering

Na het besluit wordt:

1. De koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit
2. De koopovereenkomst door de gemeente opgemaakt en getekend
3. De percelen uiterlijk op 31 december 2022 na bestuurlijke goedkeuring overgedragen

8. Bijlagen

1. Uitgifte-tekening 105-56-Jacques-Meuwissenweg-2-Haarlem-verkooptekening B.
2. Financiële onderbouwing
3. 2022-09-20 Taxatierapport Jacques Meuwissenweg 2 Haarlem

BIJLAGE 2 Financiële onderbouwing

Op basis van het huidige grond- en verkoopbeleid zijn er in het verleden twee taxaties uitgevoerd. Vervolgens is aan beide taxateurs een gezamenlijk verkoopadvies gevraagd. Op basis van dit advies heeft de gemeente een aanbod uitgebracht aan ME en zijn de onderhandelingen gestart. Een herzien aanbod van de gemeente is door ME niet geaccepteerd. Het tweede tegenbod van ME was niet goed onderbouwd en lag ver van de initiële marktwaarde af.

Om de onderhandelingen uit een impasse te halen heeft de afdeling Vastgoed in onderling overleg met de beoogde koper (= huurder) naar een oplossing gezocht, dit met in achtname van beider belangen. Door de onderlinge relatie tussen de beoogde koper (= huurder) en de gemeente Haarlem (= verhuurder) in combinatie met het specifieke karakter van de op handen zijnde transactie heeft dit heeft geleid naar een andere manier van prijsbepaling. Partijen hebben ervoor gekozen om een onafhankelijke taxateur de zogenoemde evenwichtswaarde te laten bepalen/taxeren. Immers, de definitie en uitgangspunten van de 'evenwichtswaarde' passen beter dan de definitie en uitgangspunten van de 'marktwaarde'.

De IVS-gedefinieerde waardegrondslag 'marktwaarde' is; Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Dit impliceert een openbare aanbestedingsprocedure als te doen gebruikelijk, noem het een Funda verkoop, waarbij de koper nog niet bekend is.

De IVS-gedefinieerde waardegrondslag 'evenwichtswaarde' is; Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt.

Bij de evenwichtswaarde moet de prijs worden geschat die redelijk is tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve voor- of nadelen die voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden. Bij marktwaarde moeten daarentegen alle voor- of nadelen die niet beschikbaar zouden zijn voor, of ten laste zouden komen van, marktpartijen in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten.

Evenwichtswaarde is een breder begrip dan marktwaarde. Hoewel in veel gevallen de prijs die billijk is tussen twee partijen gelijk zal zijn aan de prijs die op de markt kan worden verkregen, zullen er ook gevallen zijn waarin bij de schatting van evenwichtswaarde rekening zal worden gehouden met zaken die bij de schatting van marktwaarde buiten beschouwing moeten worden gelaten. Daarbij valt te denken aan bepaalde elementen van synergiewaarde die het gevolg zijn van de combinatie van de belangen. Voorbeelden van de toepassing van evenwichtswaarde zijn:



(a) bepaling van een prijs die billijk is voor een aandelenbelang in een niet genoteerd bedrijf, waarbij de belangen van twee specifieke partijen ertoe kunnen leiden dat de prijs die billijk is tussen hen afwijkt van de prijs die op de markt mogelijk kan worden verkregen, en;

(b) bepaling van een prijs die billijk zou zijn tussen een verhuurder en huurder voor de permanente overdracht van het gehuurde actief of het opheffen van de huurverplichting.

Taxatie

Het eindoordeel van de taxateur, met als waardepeildatum 1 juli 2022:

Perceel 2314 (gedeeltelijk) en 967 (gedeeltelijk)

Evenwichtswaarde	€ 463.000,=
Zegge	Vierhonderd drieënzestigduizend euro

Perceel 966

Evenwichtswaarde	€ 30.000,=
Zegge	Dertigduizend euro

Betreft	Bestemming	Kavel (m ²)	Waarde	WOZ	Boekwaarde
Perceel kade, Romneyloods	Bedrijven	Kade: 1.051 m ² Romneyloods: 2.087 m ²	Kade: € 30.000,- Romneyloods: € 463.000,- Totaal: € 493.000,-	Kade: €,- Romneyloods: € 315.000,- Totaal: € 315.000,-	Kade: Nihil Romneyloods: Nihil Totaal: Nihil