



Haarlem

Gemeente Haarlem

Merijn Snoek

Wethouder Jeugd, onderwijs, sport en vastgoed

Retouradres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 18 december 2014
Ons kenmerk STZ//2014/ 2014443667
Contactpersoon Jelle van Wier
Doorkiesnummer 023-5113617
E-mail jvanwier@haarlem.nl
bijlage stand van zaken 51 contracten
Onderwerp Stand van zaken volledigheid huuradministratie Vastgoed

Geachte leden van de Commissie Ontwikkeling,

Tijdens de raadsbehandeling van de Begroting 2015 heeft het College toegezegd de Gemeenteraad voor het eind van het jaar te informeren over de voortgang van de werkzaamheden ten aanzien van het op orde brengen van de vastgoedadministratie. In deze brief informeert het College u over de voortgang van de werkzaamheden ten aanzien van de ontbrekende huurovereenkomsten.

Observaties PWC

De accountant heeft tijdens de interim controle een specifieke opdracht ten aanzien van de vastgoedadministratie gedaan. Op basis van de interim controle heeft PWC in een concept rapportage de volgende observaties weergegeven:

- *Ten aanzien van de volledigheid in de verhuuradministratie opgenomen panden zijn geen bevindingen uit het onderzoek naar voren gekomen.*
- *Ten aanzien van de volledigheid van opbrengsten zijn de volgende bevindingen gebleken:*
 - *Bij 51 panden is vastgesteld dat er geen contract aanwezig is of dat het contract niet getekend is. Wij hebben begrepen dat dit dossiers zijn die bekend zijn binnen de afdeling vastgoed. Bij deze panden is in de meeste gevallen wel huur in rekening gebracht. Alleen is niet vast te stellen of dit tegen het juiste tarief/voorwaarden plaatsvindt.*
 - *Het totale in rekening gebrachte huurbedrag van de 51 panden betreft € 1.624.720. In dit bedrag zijn 11 grote huurders opgenomen voor een bedrag van € 1.419.481. Wij hebben begrepen dat voor deze 11 grote huurders geldt dat in sommige gevallen sprake is van langlopende, complexe (en soms "politieke") dossiers waarover gesprekken gaande zijn. In sommige gevallen ligt er een*



andere, onbetwiste afspraak aan ten grondslag. De huur die in rekening wordt gebracht wordt wel betaald door de betreffende partij. Wij achten het noodzakelijk dat ten aanzien van deze huren voor jaareinde voldoende (formele) duidelijkheid of een voldoende betrouwbare schatting bestaat om zo zekerheid te krijgen over de juistheid en volledigheid van dit bedrag.

- *Bij de overige 40 objecten (onderdeel van de 51) waar geen contract aanwezig is of dat het contract niet getekend gaat het om ca. € 205.000 aan huuropbrengsten, dit zijn dus relatief 'kleine' huurders. Het blijft van belang om ook hier de contractadministratie voldoende op orde te brengen.*

Het College heeft toegezegd de Gemeenteraad in december te informeren over de stand van zaken, waarbij de focus ligt op de onderstreepte passages in de observaties van PWC.

De 51 huurcontracten nader toegelicht

In deze brief wordt nadere informatie verstrekt over de stand van zaken ten aanzien van de 51 panden, waarvan de accountant heeft geconstateerd dat er geen (getekend) contract aanwezig was ten tijde van de interim controle. Per pand is toegelicht waarom er geen getekend contract overlegd kon worden ten tijde van de interim controle. Tevens is per pand aangegeven welke acties vanaf de interim controle tot heden zijn uitgevoerd om tot een getekende huurovereenkomst te komen.

a. De 11 grote contracten

In het schema op pagina 3 van deze brief is een overzicht van de 11 grote contracten opgenomen. Samenvattend is de stand van zaken als volgt:

➤ Stand van zaken onderhanden werk: twee huurovereenkomsten zijn afgehandeld, vier liggen ter ondertekening bij de huurder.

Inmiddels zijn twee (aanpassingen van) huurovereenkomsten die ten tijde van de interim controle nog in onderhandeling waren, ondertekend (door zowel de verhuurder als de huurder) en ondergebracht in de dossiers. Het betreft nr. 1 en 4. Vier contracten liggen ter ondertekening bij de huurder. Onzeker is of deze alle vier voor het einde van het jaar getekend zijn, gezien de aard van de onderhandelingen. Het betreft nr. 3, 5, 8 en 9.

➤ Aanvullende informatie verstrekt over vijf overeenkomsten

In de interim controle werd een aantal dossiers door de accountant niet 'formeel duidelijk of voldoende betrouwbaar' geacht. In een enkel geval was sprake van verwarring, voor een aantal dossiers voldeden de overlegde huurovereenkomst of het vergelijkbaar schriftelijk stuk niet aan de eisen van de accountant. Ten aanzien van deze contracten is opnieuw gesproken met de accountant en is voor enkele contracten op verzoek aanvullende onderbouwing aan het dossier toegevoegd. De accountant acht deze huurovereenkomsten nu wel 'formeel duidelijk of voldoende betrouwbaar'. Het betreft nr. 7, 10 en 11.



Voor twee contracten (brandweerkazernes VRK) is met de accountant afgesproken, dat naast de bestuursovereenkomst uit 2008, ook het document waarin de jaarlijks te betalen kapitaallasten zijn uitgewerkt moet worden ondertekend. Dit document ligt nu ter ondertekening bij de VRK. Het betreft nr. 2 en 6.

	Huurder	Huur	Toelichting	Actie nov-dec	Conclusie
1	Noord-Hollands Archief Jansstraat 40	658.729	Tijdens de interim controle was sprake van (afrondding van) contractonderhandelingen over aanhuur van het pand van een derde. De huurovereenkomst met NHA lag in concept klaar, maar kon pas na afronding van aanhuur worden getekend. Complexe casus met diverse afspraken en splitsing van eigendomsrechten.	Aanhuur- en verhuur- overeenkomst getekend.	Gereed
2	VRK Zijlweg 200	478.916	In de bestuursovereenkomst uit 2008 is vastgelegd dat VRK huur betaald ter hoogte van de kapitaallasten. Deze afspraak is uitgewerkt in een document waarin de huurbetalingen per jaar zijn vastgelegd. Deze bedragen worden overgemaakt door VRK. Discussie rond interim controle focuste op de vraag of de Bestuursovereenkomst voldoende was en Bestuursovereenkomst ontbrak in dossier (als vervanging van huurovereenkomst).	Conform afspraken bestuursovereenkomst 2008 is collegebesluit genomen om het pand per 1-1-2015 over te dragen aan VRK. Het document waarin de huurbetalingen waren vastgelegd ligt ter ondertekening bij VRK .	Gereed per 31/12
3	Nova College Schoterstraat 4	74.446	Discussie over concept huurovereenkomst Huurder niet akkoord met de voorwaarden (onderhoudsbepalingen). Ten tijde van interim controle was de huurovereenkomst aangepast en ter ondertekening aangeboden aan huurder.	Huurovereenkomst nog niet getekend door huurder.	
4	HART Gasthuisvest 47	64.747	Vanwege verhuizing van (grootste deel van) HART, moest huurovereenkomst gewijzigd worden (aantal m2, alleen popschool), de allonge lag in concept gereed voor verzending naar huurder ten tijde van interim controle.	Allonge is ondertekend door huurder en verhuurder.	Gereed
5	Spaarnelanden Ir. Lelyweg 45	40.000	Betreft oude locatie van Spaarnelanden, waar onderhandelingen over nieuwe huurovereenkomst gaande zijn. Betreft gronden en opstal. Voor nr. 45 heeft Nova College een huurovereenkomst met Spaarnelanden. Zie ook 8.	Huurovereenkomst ligt ter ondertekening bij huurder.	
6	VRK FvAdrichem- laan 90	34.134	Zie toelichting onder 1.	Het document waarin de huurbetalingen zijn vastgelegd ligt ter ondertekening bij VRK	Gereed per 31/12
7	Salomo Tetterodestraat 66	31.718	Huurovereenkomst is wel aanwezig, echter tussen Drielanden (vorige eigenaar) en Salomo (gebruiker). De gemeente heeft het pand gekocht met inachtneming van de huurovereenkomst. Juridisch treedt de gemeente in de plaats van vorige eigenaar.	Geen actie noodzakelijk.	Gereed
8	Spaarnelanden		Getekende huurovereenkomst is aanwezig (van	Allonge bij	



	Oudeweg 91	30.000	Oudeweg 91-95), maar situatie is gewijzigd. Spaarnelanden huurde Oudeweg 91-95, nu alleen nog maar 91. Voor 93-95 is nieuwe huurder aangetrokken, dit contract is getekend. Voor resterende deel nr. 91 (en gronden) was ten tijde van interim controle onderhandeling gaande en een allonge in voorbereiding.	huurovereenkomst opgemaakt, ligt ter ondertekening bij huurder.	
9	Kenamju Phoenixstraat 11	23.494	Huurovereenkomst was reeds opgesteld en door huurder ondertekend. Op advies van juridische zaken is huurovereenkomst daarna aangepast. Ook zijn gesprekken over eventuele koop gestart. Ten tijde van interim controle in onderhandeling over huur of koop.	Huurovereenkomst ligt ter ondertekening bij huurder.	
10	VRK Athenestraat 31	19.466	Huurovereenkomst was op verkeerde locatie opgeslagen, dus niet beschikbaar bij interim controle.	Gereed	Gereed
11	Vishal Grote Markt 20	19.437	Huurovereenkomst was wel beschikbaar.	Gereed	Gereed

b. De 40 kleine contracten

Ten tijde van de interim controle ontbrak voor deze overeenkomsten de huurovereenkomst in het dossier of waren geen (schriftelijke) huurovereenkomsten opgemaakt, maar werd op basis van mondelinge afspraken huur in rekening gebracht voor een totaalbedrag van € 205.000. Het betreft een diversiteit aan huurcontracten: woningen (5), bergingen (20), ateliers (7), diversen (8). Een deel van de contracten ontbreekt, omdat sprake is van onder handen werk (bijvoorbeeld contract HART nieuwe locatie, 2 ateliers).

De afdeling Vastgoed heeft in de afgelopen periode contact gezocht met alle huurders en nagevraagd of zij een getekend exemplaar van de huurovereenkomst in hun bezit hebben. Indien geen huurcontract aanwezig was, zijn nieuwe contracten opgesteld en toegestuurd.

Inmiddels zijn 20 contracten getekend en volledig afgehandeld. De overige 20 huurovereenkomsten zijn opgesteld en liggen ter ondertekening bij de huurder. Het streven is ook deze contracten volledig af te handelen. Kanttekening hierbij is dat voor de ondertekening van het huurcontract de medewerking van de huurder is vereist.

Conclusie

Van de 11 grote huurders met een totale huursom van € 1.419.418 zijn 5 contracten volledig afgehandeld (€ 794.097). De overige 6 contracten zijn opgesteld en liggen ter ondertekening bij de huurder. Het streven is dat 5 van deze 6 contracten eind 2014 volledig zijn afgehandeld. Kanttekening hierbij is dat voor de ondertekening van het huurcontract de medewerking van de huurder is vereist.



Haarlem

5

Het college acht de kans groot dat de accountant ten aanzien van deze huren ultimo 2014 concludeert dat voldoende formele duidelijkheid of voldoende betrouwbare schatting bestaat om zekerheid te krijgen over de juistheid en volledigheid van de huursom.

Ten aanzien van de 40 kleine contracten acht het college de kans groot dat de accountant de contractadministratie ultimo 2014 voldoende op orde acht ten aanzien van de € 205.000 aan huuropbrengsten, dan wel de afwijking niet materieel acht.

Met vriendelijke groet



Merijn Snoek

Objecttype	Adres	Stand van zaken
1 Woningen	V-Transvaalstraat 9	huurovereenkomst in concept opgesteld
	V-Slaperdijkweg 116	afgehandeld
	V-Kolkstraat 7 RD	afgehandeld
	V-Klein Heiligland 11	afgehandeld
	V-Baljuwslaan 12	afgehandeld
	V-Jacobijnestraat 62	afgehandeld
2 Sport / Gym	Bernhard Zweersstraat 1 - Gymzaal SRO	Bernard Zweersstraat 1 betreft alleen het adres van de school. Juiste adres betreft Diepenbrockstraat 6. Contract ter ondertekening aan SRO verzonden.
	Ijsbaanlaan 4 Abri	afgehandeld
3 Bergingen	V-Berckheydestraat 3A 23	afgehandeld
	V-Berckheydestraat 3A 22	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
	V-Berckheydestraat 3A 25	afgehandeld
	V-Berckheydestraat 3A 26	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
	V-Berckheydestraat 3A 27	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
	V-Berckheydestraat 3A 05	afgehandeld
	V-Berckheydestraat 3A 19	afgehandeld
	V-Berckheydestraat 3A 12	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
	V-Berckheydestraat 3A 04	afgehandeld

V-Berckheydestraat 3A 06	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
V-Berckheydestraat 3A 10	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
V-Berckheydestraat 3A 17	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
V-Berckheydestraat 3A 18	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
V-Assendelverstraat 1F (berging 4)	afgehandeld
De Clercqstraat 73 ZW Berging 4	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
De Clercqstraat 73 ZW Berging 1	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
Brouwersvaart 70 (berging 2)	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
V-Leidseplein 38 005	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
V-Leidseplein 38 004	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
Klaverstraat 23	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
4 Ateliers	
Linschotenstraat 23 Atelier 7	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
Linschotenstraat 23 Atelier 6	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
Linschotenstraat 23 Atelier 2	reeds opgemaakt en ligt ter ondertekening bij huurder
V-Gedempte Voldersgracht 22 atelier 19	onderhanden werk, atelier komt binnenkort vrij voor verhuur. Afgehandeld.
V-Gedempte Voldersgracht 22 atelier 18	afgehandeld
V-Groot Heiligland 27 atelier 2	afgehandeld

	V-Waarderweg 78 0.21	Atelier is momenteel niet in gebruik, betreft leegstand. Afgehandeld.
	Kampersingel 44 A	Huurovereenkomst ligt ter ondertekening bij huurder.
5	Bedrijven	
	V-Palletweg 1B-1	afgehandeld
	V- Spekstraat 5	afgehandeld
6	Maatsch VG: Zorg	
7	Maatsch VG: Kunst&Cultuur	
	V-Kleine Houtweg 24 A	Betreft nieuwe locatie HART, onderhanden werk.
	V-Tetterodestraat 66 - Vrije School	afgehandeld