

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	: 18 december 2014
Nummer	:
Commissie	: Commissie Bestuur en Middelen d.d. 11 december 2014
Portefeuillehouder	: wethouder T. Kokke
Afdeling	: Bedrijfsbureau
Opsteller	: mr. J.P. Foppe
Productiedatum	: 10 november 2014
Vaststellingsdatum	: 17 november 2014
B&W	
Fatale datum	: n.v.t.
Registratienummer	: 2014017869
Reg.nrs(s) bijlage(n)	: 2014069810 (memo volkshuisvesting)
Onderwerp	: voorgenomen besluit verkoop voormalig gemeentehuis en bibliotheek aan de Bennebroekerlaan 3 en 5 te Bennebroek

Korte inhoud voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad ingevolge artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet in de gelegenheid, gelet op alle belangen die gemoeid zijn bij de verkoop van het voormalig gemeentehuis te Bennebroek, om zijn wensen en bedenkingen aan het college ter kennis te brengen aangaande de voorgenomen verkoop van dit object.

1. Aanleiding

Aanleiding voor dit voorstel is de beoogde centrale huisvesting van de gemeente Bloemendaal, waardoor het voormalig gemeentehuis te Bennebroek kan worden verkocht. Teneinde een optimale ruimtelijke en functionele bestemming aan het gebied te geven, is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. De gemeenteraad heeft de voorkeur uitgesproken voor het derde model (woningen conform de Bennebroekerlaan). De verkoopopdracht is gegund aan Bedrijfslocatie.NL (een activiteit van Van der Schaaf en Kooijmans Makelaars B.V.)

2. Probleem-en doelstelling/oplossingen/effecten

De verkoopopdracht is gegund op 20 december 2011. De verkoop bij inschrijving d.d. 16 februari 2012 leverde geen bod op dat voldeed aan de door u gestelde randvoorwaarden. Partijen zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld een nieuw, verbeterd bod uit te brengen, uiterlijk voor 15 juni 2012 en waarbij model Hosper 3 globaal als uitgangspunt heeft te gelden. De ingediende plannen zijn ambtelijk ruimtelijk en functioneel getoetst. Ook is met twee partijen uitvoerig onderhandeld, maar ook die procedure heeft niet geleid tot een bod dat voldeed aan de door u geformuleerde uitgangspunten. Het college heeft op 1 april 2014 besloten om in die openbare verkoopprocedure niet tot gunning over te gaan, hetgeen gegadigden op 14 april jl is medegedeeld.

Vervolgens hebben zich achtereenvolgens twee partijen gemeld, waarvan de eerste partij zich om financiële redenen heeft moeten terugtrekken. De tweede partij (aspirant koper) heeft zich op 3 oktober jl. bij de makelaar gemeld en heeft een onvoorwaardelijk bod (geen financieringsvoorbehoud en geen voorbehoud verkooppercentage) gedaan van 1,4 miljoen dat voldeed aan de uitgangspunten.

Als bijzondere voorwaarden hebben te gelden dat:

1. Koper het perceel met opstal koopt in de staat waarin deze zich bevindt met als oogmerk ontwikkeling van woningen conform het door uw raad vastgestelde voorkeursmodel stedenbouwkundige visie model Hosper 3;
2. Bij de prijs inbegrepen is de afkoop voor het ontwikkelen van sociale woningbouw;
3. Koper binnen twee weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom ad 10% van de overeengekomen koopsom op de derdenrekening van de notaris stort, derhalve € 140.000;
4. De planschade voor rekening en risico van koper is;
5. De aan de gemeente verschuldigde kosten wijziging het bestemmingsplan maximaal 20.000 euro

bedragen en daarnaast een bedrag van 9.000 euro verschuldigd is aan leges.

6. De levering plaats zal vinden in de tweede helft van het jaar 2015, een en ander afhankelijk van de oplevering van het nieuwe gemeentehuis te Overveen, doch uiterlijk 31 december 2015.

Teneinde te kunnen vaststellen of er geen sprake is van verboden staatssteun, is een recente taxatie van een onafhankelijke taxateur vereist. Het object is getaxeed met als uitgangspunt het door uw raad vastgestelde voorkeursmodel. Die taxatiewaarde met dit model als uitgangspunt is lager dan het bod. Derhalve is geen sprake van staatssteun.

Bij de verkoop is tevens als voorwaarde gesteld een positieve uitkomst Customer Due Dilligence onderzoek. Aspirant koper heeft de daartoe benodigde stukken op eerste verzoek overgelegd. Uit de overgelegde stukken blijkt dat koper beschikt over voldoende middelen voor het project. Daarbij komt dat koper zich ertoe heeft verplicht de waarborgsom binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst op de derdenrekening van de notaris te storten.

3. Financiële aspecten/risico's

De koopsom is 1.4 miljoen. Bij dit bedrag is inbegrepen de afkoop van sociale woningbouw. Uw volkshuisvestingsbeleid voorziet in deze mogelijkheid en de beleidsadviseur wonen heeft positief geadviseerd op de afkoop ad in casu € 90.000. Deze afkoopsom dient gestort te worden in de reserve sociale woningbouw (volgend jaar te noemen "Het Vereveningsfonds sociale woningbouw"). In dit kader wordt korthedshalve verwezen naar het memo van de beleidsadviseur wonen (kenmerk: 2014069810). Van de opbrengst dienen de kosten ten behoeve van de verkoop te worden afgetrokken, waaronder de courtagekosten van de makelaar, taxatiekosten etc.

Afgesproken is dat de aan de gemeente verschuldigde kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan maximaal 20.000 euro bedragen. Dit is op basis van nacalculatie. Daarnaast is een bedrag van 9.000 euro verschuldigd aan leges voor de bestemmingsplanwijziging. De weg in het plangebied zal worden aangelegd door aspirant koper en aan de gemeente in eigendom worden overgedragen.

Op grond van artikel 11, eerste lid, onder a van de Wet OB geldt als hoofdregel dat de levering van onroerende zaken is vrijgesteld van btw. Op deze hoofdregel bestaan drie uitzonderingen. Geen van deze uitzonderingen is hier aan de orde. Het object is immers langer dan twee jaar in gebruik; het wordt verkocht in de staat waarin deze zich bevindt en er vinden geen bewerkingen plaats. Evenmin is sprake van de "optie belaste levering". Fiscaal gezien is derhalve slechts overdrachtsbelasting verschuldigd, te voldoen door koper.

Voor uw informatie kan worden medegedeeld dat een gegadigde uit de afgesloten procedure bij brief van 19 februari 2014 een claim in het vooruitzicht heeft gesteld. Als reden wordt gegeven dat de gemeente het object ten onrechte niet aan hem heeft gegund. Deze gegadigde had evenwel geen bod gedaan overeenkomstig de vooraf gestelde randvoorwaarden. Zijn bod hield onder andere in dat hij een ander plan wilde ontwikkelen dat niet paste binnen de opgestelde randvoorwaarden van de raad. Tevens heeft hij niet binnen de daartoe gestelde termijn de voor het Customer Due Dilligence vereiste bescheiden overgelegd. Zijn bod is hierom afgewezen.

Hoewel het niet in de verwachting ligt, dient verder rekening gehouden te worden met vertraging van de realisatie van de unilocatie van de gemeente Bloemendaal. In dat geval zou de gemeente niet op tijd aan de leveringsverplichting kunnen voldoen en zich mogelijk geconfronteerd kunnen zien met een schadeclaim door aspirant koper. Gelet hierop is overeengekomen dat het transport van het onroerend goed zal plaatsvinden in de tweede helft van het jaar 2015. Partijen treden met elkaar in overleg over de exacte datum voor het transport van het onroerend goed.

Ter meerdere zekerheid dat koper daadwerkelijk zal afnemen is overeengekomen dat koper, zoals reeds vermeld, bij het sluiten van de overeenkomst een waarborgsom dient te storten. Planschade is voor rekening en risico van koper.

4. Communicatie aspecten

Na tekening van de koopovereenkomst zal een persbericht uitgaan.

5. Voorstel

Wij stellen uw raad hierbij in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen uit te brengen ten aanzien van de voorgenomen verkoop van het voormalig gemeentehuis te Bennebroek onder de uitgangspunten

waarover overeenstemming is bereikt.

6. Uitvoering

Wij zullen een definitief besluit nemen met inachtneming van het besluit van uw raad.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

R.Th.M. Nederveen , burgemeester.

A.Ph. van der Wees , secretaris.

Advies Commissie

Op 16 december 2014 besproken.

Vanuit de commissie worden vragen gesteld die door het college beantwoord worden. Het CDA zal mogelijk een amendement indienen tijdens de raadsvergadering.

De voorzitter concludeert dat het onderwerp als besprekpunt voor de raad van 18 december geagendeerd kan worden.

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17-11-2014;

besluit:

De raad besluit, met de stem van het CDA daartegen, geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de voorgenomen verkoop van het voormalig gemeentehuis en bibliotheek aan de Bennebroekerlaan 3 en 5 te Bennebroek aan aspirant koper onder de voorwaarden waarover overeenstemming is bereikt. Het CDA uit haar wensen en bedenkingen in en stemverklaring.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 18 december 2014.



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 17
Stemmen tegen: 1 (CDA)
Afwezig: 1 (VVD)