



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Taurusavenue 100
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852

Cluster Grond- en Vastgoedzaken
Contactpersoon mevrouw B. Le Brun-Blesing
Telefoon 0900 1852
Uw brief 25 juni 2024
Ons kenmerk 11117489
Bijlage(n) geen
Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen van de fractie van Forza!
Haarlemmermeer over verkoop gemeentelijk vastgoed

Verzenddatum

16 JULI 2024

Geachte heer, mevrouw,

Op 27 juni 2024 ontvingen wij schriftelijke vragen van de fractie van Forza! Haarlemmermeer over verkoop gemeentelijk vastgoed. Onderstaand treft u de beantwoording aan.

Vraag 1

Heeft de verkoop van al deze panden kunnen plaatsvinden zónder dat het Didam-arrest een belemmering was?

- Zo ja, op welke manier is hier rekening mee gehouden?

Antwoord:

De uitspraak van het Didam-arrest is van 26 november 2021.

Wanneer de start van een verkoop na deze datum lag, is er gepubliceerd over het voornemen tot verkoop overeenkomstig de eisen van het Didam-arrest. De verkopen die voor de uitspraak zijn gestart of waar eerdere juridische afspraken over zijn gemaakt zijn niet gepubliceerd overeenkomstig de eisen van het Didam-arrest.

Vraag 2

Hoe zijn deze panden in de verkoop gekomen en aan "de markt" aangeboden? De fractie van Forza! denkt daarbij aan de vragen:

- is hier openbaar een kennisgeving van gegeven?

- Is er gebruik gemaakt van een onafhankelijke makelaar?

- heeft er een veiling plaatsgevonden?

- heeft iedere denkbare marktpartij de mogelijkheid gehad een bod op deze panden uit te kunnen brengen? Zo ja, hoe heeft u dat geborgd?

Antwoord:

Bij de verkopen, waar geen eerdere juridische afspraken over zijn gemaakt, heeft de verkoop openbaar plaatsgevonden via een onafhankelijke makelaar. Bij verkopen na november 2021, is er ook gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest. Door het openbaar te koop zetten, en later ook publiceren, van vastgoed heeft een ieder de gelegenheid gehad om zijn interesse kenbaar te maken. Het openbaar verkopen vindt plaats via Funda en de website van de verkopend makelaar.

Bij het verkopen van verhuurd vastgoed of vastgoed dat is belast met een zakelijk recht, heeft verkoop plaatsgevonden aan de (erf)pachter of huurder van het vastgoed, omdat dit de meest gereede koper is. Deze verkopen zijn gepubliceerd, als zij na november 2021 hebben plaatsgevonden en er geen eerdere juridische afspraken over gemaakt zijn.

Vraag 3

Hebben al deze panden een marktconforme prijs opgeleverd? Zo ja, hoe heeft u dat getoetst? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Omdat de koop tot stand komt in een openbare biedprocedure wordt de koopsom geacht in overeenstemming te zijn met de marktwaarde. Verder ligt er aan de meeste verkopen een taxatie van de marktwaarde ten grondslag. Uitzondering hierop zijn de panden die verkocht zijn in het kader van GEM A4 zone West. Hierover is afgesproken dat deze tegen de boekwaarde plus rente verkocht worden.

Vraag 4

Graag ontvangt de fractie van Forza! een schematisch overzicht waarin de WOZ-waarde en taxatiewaarde ten tijde van de verkoop van deze panden én de opgebrachte verkoopsom per afzonderlijk verkocht pand wordt weergegeven.

Antwoord:

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de WOZ-waarde, taxatiewaarde en verkoopprijs van de verkopen die hebben plaatsgevonden.

ADRES	WOZ-WAARDE	TAXATIEWAARDE	VERKOOPPRIJS
Hoofdweg 2036 te Buitenkaag (volledig eigendom)	€ 210.000	€ 80.000	€ 330.000
Adelaarstraat 62 (volledig eigendom)	€ 566.000	€ 900.000	€ 900.000
Paviljoenlaan 1 te Hoofddorp (volledig eigendom)	€ 1.711.000	€ 1.080.000	€ 1.150.000
Spieringweg 536-536D te Vijfhuizen (volledig eigendom)	€ 809.000	€ 870.000	€ 1.025.427
Bennebroekerweg 305 te Hoofddorp (volledig eigendom)	€ 362.000	nvt	€ 293.276
Burgemeester Jansoniushof 11 te Hoofddorp (bloot eigendom)	*	€ 60.000	€ 70.000
Gersteweg 47 te Nieuw-Vennep (bloot eigendom)	*	€ 382.500	€ 375.000
Haarlemmermeerstraat 6 te Halfweg (bloot eigendom)	*	€ 175.500	€ 157.000
Rijnlanderweg 958-958a te Hoofddorp (volledig eigendom, eerdere afspraak)	€ 290.000	nvt	€ 350.900
Rijnlanderweg 1005 te Hoofddorp (volledig eigendom, vanuit project)	€ 647.000	nvt	€ 465.000

* WOZ-waarde niet beschikbaar omdat de aanslag bij de erfpachter ligt en niet bij de gemeente.

Voor bedrijfspanden is de WOZ-waarde niet openbaar opvraagbaar.

Vraag 5

Waarom wordt deze strategische voorraad niet NU al direct ingezet voor deze maatschappelijke taakstellingen en doelstellingen van de gemeente? Alle benoemde vastgoedvraagstukken spelen toch immers al heel lang in onze gemeente?

Antwoord:

Op dit moment is veel van ons vastgoed verhuurd en niet vrij om direct ingezet te worden voor maatschappelijke doelstellingen. Afhankelijk van het huurcontract hebben huurders bijvoorbeeld recht op ontruimingsbescherming. Als het vastgoed vrij van huur en gebruik is, wordt er onderzocht of het op dat moment ingezet kan worden voor een maatschappelijke doelstelling. Door vastgoed te labelen als flexibele schil, wordt het vastgoed niet verkocht in verhuurde staat maar in eigendom gehouden voor de toekomst. Ook wordt er rekening gehouden met de (contractuele) invulling van dit vastgoed waar mogelijk, om het sneller beschikbaar te krijgen voor een maatschappelijke taakstelling.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

Cees Vermeer

5.2. Rijk van Dael

de burgemeester,

Marianne Schuurmans-Wijdeven