



VV - verenigde vergadering

Aard Voorstel	VV-Besluitnota	
Vergaderdatum	27-09-2017	Agendapuntnummer 4.08.
Onderwerp	Vastgoed: Verkoop voormalig afvalwaterzuiveringsterrein in Zandvoort	
Collegevergadering	22-08-2017	
VV-commissie	Cie BOD: 13-09-2017	
Portefeuillehouder	R.A.M. van der Sande	
Corsanummer	17.071947	
BABS id	7431	
Bijlagen	Bijlage: Verkoopbeleid Rijnlands eigendommen Bijlage: Concept koopovereenkomst Hoogheemraadschap van Rijnland - Pact3D (07 - 2017) Bijlage: Overzichtskaart voormalig AWZI-terrein Zandvoort	

(concept) De verenigde vergadering

besluit:

1. Te verkopen het voormalige afvalwaterzuiveringsterrein in Zandvoort tegen een koopsom ad € 4.405.000 (excl. btw), een en ander zoals nader is uitgewerkt in bijgevoegde besluit;
2. De netto verkoopopbrengst, na het verrekenen van de boekwaarde ad € 303.000 ten gunste van het exploitatieresultaat van 2018 te brengen.



VV-besluitnota

De verenigde vergadering

besluit:

1. Te verkopen het voormalige afvalwaterzuiveringsterrein in Zandvoort tegen een som ad € 4.405.000 (excl. btw), een en ander zoals nader is uitgewerkt in bijgevoegde besluit;
2. De netto verkoopopbrengst, na het verrekenen van de boekwaarde ad € 303.000 ten gunste van het exploitatieresultaat van 2018 te brengen.

Context

De afvalwaterzuiveringsinstallatie op het voormalige terrein is buiten gebruik gesteld. Vervolgens zijn de opstallen in de periode 2012/2013 geamoveerd. De grond kan in het kader van het verkoopbeleid worden verkocht tegen een marktconforme prijs.

De waarde van het terrein is getaxeerd (verkoopsommen berekend met het tarieventabel boven de € 30.000 worden getaxeerd). Op basis van de residuele grondwaarde berekening is de waarde bepaald op € 4.520.000 (afgerond). Bij de start van de onderhandelingen is in het verleden gesproken over een bedrag van circa € 4 mln.

De onderhavige verkoopsom van € 4.405.000 (excl. btw) is voortgekomen uit de onderhandelingen, die mede gebaseerd zijn op de risico's die over en weer bestaan. De risico's zijn opgenomen onder het kopje "risico's".

Argumenten

1.1. De afvalwaterzuivering op het terrein in Zandvoort is buiten gebruik gesteld.

Het afvalwater wordt nu via een nieuw rioolgemaal en een afvalwatertransportleiding naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Haarlem-Waarderpolder gepompt waar het afvalwater verwerkt wordt.

1.2. Het afstoten van grond is conform het beleid.

Rijnland heeft het beleid grond af te stoten tegen een marktconforme prijs indien deze grond niet meer nodig is voor de taken van Rijnland. Rijnland verhuurt het terrein op dit moment gedeeltelijk aan derden voor opslag. Het verhuren van dergelijke terreinen behoort niet tot de beleidskaders.

1.3. Huidige verhuring van het terrein.

Het zuiveringsterrein is de afgelopen jaren verhuurd voor de stalling van strandhuisjes. Deze verhuring vindt halfjaarlijks plaats en telkens eindigend. Thans per 30 april 2018 (huurpenningen € 79.472), hierdoor levert het terrein in de tussen liggende periode nog geld op. Ten tijde van de verkoop is de huurovereenkomst al weer beëindigd en geeft geen problemen bij de beoogde verkoop. Met de huurder voor de stalling van de strandhuisjes, verkoper en koper zijn onderling goede afspraken gemaakt over de voortzetting van het gebruik in de tussenliggende huurperiode en na de verkoop van het terrein. Zij worden in staat gesteld om het gebied te een perceel te verwerven in het plangebied.

2.1. De boekwaarde van het terrein bedraagt € 303.000.

De verkoopopbrengst is € 4.405.000 en de boekwaarde van het terrein bedraagt € 303.000. Er wordt daarmee een boekwinst behaald van € 4.102.000. Deze boekwinst wordt ten gunste van het exploitatiebesluit van 2018 gebracht conform de geldende boekhoudvoorschriften. Uw vergadering kan vervolgens bij de resultaatbestemming 2018 na afloop van het boekjaar bepalen wat er met deze boekwinst moet gebeuren, zoals reserveren om de schuldquote te verminderen of teruggeven aan de burger.

Risico's

1.1. Het bestemmingsplan moet nog onherroepelijk worden.

Op dit moment is er nog een ontwerpbestemmingsplan van toepassing op het perceel. Het daadwerkelijke bestemmingsplan is nog niet vastgesteld en onherroepelijk geworden. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen (bezwaren) kunnen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan optreden, hierdoor kunnen er voor koper onzekerheden optreden.

De raadsvergadering van de gemeente Zandvoort zou één dag voor de Verenigde Vergadering plaatsvinden. Echter de beantwoording van de zienswijze neemt meer tijd in beslag, waardoor de vaststelling van het bestemmingsplan omstreeks oktober 2017 gaat plaatsvinden. Tijdens de Verenigde Vergadering zal hierover meer bekend zijn en mondeling toegelicht worden.

1.2. Er moet nog een anterieure overeenkomst met de gemeente worden afgesloten.

Voor het verwezenlijken van de toekomstige ontwikkelingen moet de koper een anterieure overeenkomst aangaan met de gemeente Zandvoort. Koper zal hierdoor verplicht zijn tot het betalen van een bijdrage in de kosten (bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan, e.d.). In het onderhandelingstraject is het hiervoor een aftrek van € 115.000 in de koopsom opgenomen. De gemeente Zandvoort mag hiervoor van koper een bedrag van € 181.000 vragen (wettelijke vastgelegd). Verkoper en koper zijn bij de onderhandelingen uitgegaan tussen de € 600.000 en € 800.000 dat met plannen van de koper gemoeid gaat.

Door de afkoop van de anterieure overeenkomst met een bedrag van € 115.000 is dit risico bij koper terecht gekomen.

1.3. De risico's voor wat betreft de bodemverontreinigingen zijn gekaderd.

Er is opdracht gegeven tot een bodemonderzoek. De gegevens hiervan zijn nog niet in rapportage beschikbaar, vooralsnog lijken er volgens het onderzoeksbureau geen verontreinigingen te zijn. Om de voortgang er in te houden is in het onderhandelingstraject een clause afgesproken, welke gekoppeld is aan een geldbedrag. In de koopovereenkomst is de volgende clause opgenomen: "Indien het verkochte is verontreinigd heeft koper het recht om de kosten van daarmee verband houdende onderzoek- en saneringswerkzaamheden, tot het moment van levering en alleen als wordt aangetoond dat de verontreiniging is toe te rekenen aan verkoper, tot een bedrag van maximaal éénhonderdduizend euro (€ 100.000) exclusief omzetbelasting, in mindering te brengen op de koopsom."

Hierdoor kan bij aanwezige verontreinigingen in het uitzonderlijkste geval een mindering van € 100.000 op de koopsom ontstaan, waarbij de koper wel moet aantonen dat de verontreiniging een belemmering is voor de beoogde ontwikkeling. De overige risico's voor bodemverontreinigingen zijn met deze bepalingen bij koper terecht gekomen.

1.4. Geen opname van anti-speculatiebeding in koopovereenkomst

In de koopovereenkomst is geen anti-speculatiebeding opgenomen. Mede door de waardebepaling is een reële grondprijs bepaald. Door de voorgenomen ontwikkelingen op het plangebied is maximaal geanticipeerd op de grondprijs en zijn onder andere de risico's en planschade afgekocht. Vanwege het beoogde bestemmingsplan is het daarom niet reëel om als extra vangnet een anti-speculatiebeding op te nemen.

Nadere specificatie

In zuidwestelijke hoek van het plangebied ligt een afvalwatertransportleiding van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Met deze leiding moet rekening gehouden worden voor de toekomstige ontwikkelingen. Met koper is afgesproken dat er een apart kadastraal perceel zal worden gevormd waarop een zakelijk recht-strook zal worden gevestigd. Hierdoor zal in de toekomst dit zakelijk recht, bij kadastrale splitsingen niet in het hele plangebied worden opgenomen. Dit zou zowel onwenselijk zijn voor het Hoogheemraadschap van Rijnland alsmede voor de koper.



VV-besluit

De verenigde vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland,
gelezen het voorstel van dijkgraaf en hoogheemraden van 22-08-2017, kenmerk
17.071947,
en gelet op Boek 5, artikel 1 van het BW,

besluit:

1. Te verkopen het voormalige afvalwaterzuiveringsterrein in Zandvoort tegen een koopsom ad € 4.405.000 (excl. btw), een en ander zoals nader is uitgewerkt in bijgevoegde besluit;
2. De netto verkoopopbrengst, na het verrekenen van de boekwaarde ad € 303.000 ten gunste van het exploitatieresultaat van 2018 te brengen.

Leiden, 27-09-2017.

De verenigde vergadering,

R.A.M. van der Sande
dijkgraaf

C.M. van de Wiel
secretaris

