Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. RJ Schreuder
Telefoon 0235113587 E-mail: rjschreuder@haarlem.nl
STP-WZ/VGO Reg.nr. 2012/296605
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 24 juli 2012

Onderwerp
Verkoop Zijlsingel (Publieksdienst) – verlengen overeenkomst

DOEL: Besluiten
De koopovereenkomst voor de verkoop van de Zijlsingel 1 (voormalige Publieksdienst) aan Vavaren Netherlands BV, gesloten op 18 mei 2010, te verlengen tot en met 15 september 2012.

B&W

1. Het college besluit de koopovereenkomst voor de Zijlsingel 1 d.d. 18 mei 2010 met Vavaren Netherlands BV te verlengen tot en met 15 september 2012
2. Het college besluit een terugval scenario te onderzoeken voor het pand Zijlsingel 1, namelijk of Haarlem een deel van het pand rechtsstreeks kan verhuren aan UWV.
3. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling
4. Communicatie; specifieke afspraken art. 55.
5. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken. Geheimhouding geldt tot de datum van notariële eigendomsoverdracht.

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Zijlsingel (Publieksdienst) – verlengen overeenkomst
Reg. Nummer: STP-WZ/VGO/2012/296605

1. Inleiding

In de nota 'Vaststellen locaties gemeentelijke kantoorhuisvesting (2006-245014) is besloten de verkoopopbrengst van onder meer het pand Zijlsingel 1 in te zetten ten behoeve van de dekking van de exploitatielasten van de nieuwe ambtenarenhuisvesting. Op 18 mei 2010 is voor de Zijlsingel 1, de voormalige Publieksdienst, een koopovereenkomst met Vavaren Netherlands BV (hierna Vavaren) gesloten onder opschortende voorwaarden (RB 2010-77568).
Eén van de opschortende voorwaarden was dat UWV een huurovereenkomst met Vavaren zou sluiten.

UWV is, sinds dit in 2011 in het nieuws kwam, sterk aan het inkrimpen. Na het sluiten van de koopovereenkomst bleek dan ook dat UWV niet meer het hele pand van (7.300 m² vvo) wilde huren, maar slechts een deel (2.970 m² vvo). Daarnaast wilde UWV alleen een werkplein in de Zijlsingel indien de gemeente ook ambtenaren in het werkplein zou huisvesten.
Haarlem is vervolgens een huurovereenkomst aangegaan met Vavaren voor 1.290 m² vvo en UWV heeft op dezelfde dag (28-9-2011) de huurovereenkomst Vaveren-UWV getekend. Hiermee werd aan de laatste opschortende voorwaarde voldaan. De gemeente heeft daarna gesprekken met UWV gevoerd over het inrichten van het werkplein.

Vavaren is ondertussen op zoek gegaan naar (een) huurder(s) voor de overige 3.040 m². Tot op heden is er nog geen huurovereenkomst voor deze meters getekend. Er is wel interesse voor.
Vavaren heeft inmiddels de omgevingsvergunning voor de sloop van de gevels verkregen. De aanvraag voor afbouw is ingetrokken wegens opmerkingen uit de ARK en wijziging van inzichten. De koopovereenkomst is maandelijks verlengd. Maart 2012 bleek dat het Vavaren Netherlands niet was gelukt om de benodigde financiering voor de aankoop en verbouwing te vinden. De koopovereenkomst is eind mei '12, om Vavaren alsnog financiering te laten vinden en onder voorwaarden, verlengd t/m 29 juni 2012.

Oorspronkelijke betalingsregeling overeenkomst:
- 5% bij ondertekenen UWV huurovereenkomst (verrekend met eerste betaling huurovereenkomst werkplein);
- 15 % bij onherroepelijk worden bouwvergunningen (nog niet voldaan);
- 80% een jaar na overdracht van het pand (nog niet voldaan).

Er is geen bankgarantie, maar andersom ook geen financieringsvoorbehoud gemaakt.

Nu de overeenkomst met Vavaren (nog) niet verlengd is na 29 juni '12, heeft Vavaren het volgende voorgesteld om alsnog te verlengen:

- Verlenging van de koopovereenkomst t/m 15 september 2012, waardoor de financiering elders kan worden geregeld;
- Het pand Zijlsingel 1 kadastraal te splitsen in twee delen (deel A 4/7 deel pand UWV/gemeente – deel B 3/7 pand overig te verhuren meters) ;

- De gevels na sloop op een eenvoudigere (minder dure) manier te herbouwen met ook een goed welstandsniveau.
- Ca. twee miljoen euro meer bij overdracht van het pand te betalen dan de 15% termijn van de koopsom;
- Een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor de herbouw van de gevels in de eerste week augustus 2012 in te dienen;
- UWV eerder in het pand werkzaamheden te laten verrichten dan de in de huurovereenkomst afgesproken datum 1 april 2013, zodat vast voorzieningen ten behoeve van het werkplein kunnen worden aangebracht (tijd winst).

UWV wil uiterlijk 1 juli 2013 het werkplein aan de Zijlsingel geopend hebben.
De gemeente is in overleg met de regio om het werkplein gezamenlijk met het UWV tot een succes te maken.
De tijd begint te dringen. Gezien het lastig krijgen van financiering door Vavaren en de deadline 1 juli 2013, is het belangrijk om een terugval scenario te onderzoeken.

In het pand zijn nog voorzieningen aanwezig van de voormalige Publieksdienst. Zo zijn op begane grond reeds spreekkamers aanwezig. Het ligt dus voor de hand om als terugval scenario daar eerst naar te kijken. Dat betekent dat onderzocht kan worden of aan UWV de vraag gesteld kan worden of zij een deel van het pand van de gemeente zelf willen huren indien Vavaren dat niet kan. Andere locaties van een dergelijke omvang (ca. 4.260 m²) in het centrum van Haarlem zijn immers niet snel beschikbaar om conform de eisen van UWV uiterlijk 1 juli 2013 in gebruik te nemen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de koopovereenkomst voor de Zijlsingel 1 d.d. 18 mei 2010 met Vavaren Netherlands BV te verlengen tot en met 15 september 2012
2. Het college besluit een terugval scenario te onderzoeken voor het pand Zijlsingel 1, namelijk of Haarlem een deel van het pand rechtsstreeks kan verhuren aan UWV.
3. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling
4. Communicatie; specifieke afspraken art. 55.
5. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken. Geheimhouding geldt tot de datum van notariële eigendomsoverdracht.

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van een werkplein in de Zijlsingel 1.
Zolang de opleverdatum van 1 juli 2013 aan UWV niet in gevaar komt, dat te doen middels de koopovereenkomst met Vavaren Netherlands BV dd 18 mei 2012 en deze daarom te verlengen tot en met 15 september 2012. Waarmee er tevens zicht blijft dat koopsom binnenkomt, dit ter gedeeltelijke dekking van de exploitatielasten van de nieuwe ambtenarenhuisvesting

Een terugval scenario te onderzoek.
De openingsdatum van het werkplein van 1 juli 2013 mag geen gevaar lopen.
De gemeente onderzoekt of zij in dat geval zelf een huurovereenkomst kan aanbieden aan UWV. De investeringen zullen daarbij beperkt moeten worden gehouden. Hierbij kan worden gedacht aan de gevels niet vernieuwen en het huidige inbouwpakket waar mogelijk opnieuw te gaan gebruiken.

4. Argumenten

4.1 Zijlsingel 1 goede locatie

UWV vindt de Zijlsingel 1 een uitstekende locatie voor het werkplein.
De gemeente wil daar ook graag het werkplein, bij voorkeur samen met de regio.
Alternatieve locaties waarin op 1 juli 2013(eis UWV), een publieksfunctie van deze omvang kunnen openen, zijn in het centrum van Haarlem niet direct voorhanden.
De koopovereenkomst met Vavaren is nog steeds een goede overeenkomst, mits Vavaren spoedig financiering kan vinden.

4.2 Koopsom

Verlengen van de koopovereenkomst met Vavaren is noodzakelijk wil de gemeente de (volledige) koopsom uit deze overeenkomst ontvangen. De opbrengst is onderdeel van de dekking van van de exploitatielasten van de nieuwe ambtenarenhuisvesting.
Vavaren zet zich aantoonbaar in voor het verkrijgen van financiering.
Het pand is in deze crisistijd ook zomaar niet verkocht aan een andere partij, temeer daar de afgesproken koopsom reeds in 2009 is vastgesteld.

4.3 Nieuwe gevels Zijlsingel 1

Het pand Zijlsingel 1 kan een goede update gebruiken. Vavaren heeft deze verbouwing reeds in voorbereiding en de sloopvergunning voor de huidige gevels verkregen. Na renovatie heeft het pand het (hoogste) energielabel A.

4.4 Huurovereenkomsten

Zowel UWV als de gemeente hebben met Vavaren huurovereenkomsten gesloten voor de Zijlsingel 1. Indien de koopovereenkomst niet wordt verlengd, blijven de huurovereenkomsten bestaan tot uiterlijk 31-12-2013. Vavaren is schadeplichtig bij niet tijdig opleveren. Bij het zelf verhuren van het pand heeft de gemeente geen huursom nodig voor de aanhuur van de eigen meters.
Voor de overige meters zal onderzocht moeten worden wat daar mee te doen.

5. Kanttekeningen

5.1 Zijlsingel 1 goede locatie

UWV heeft misschien nog andere alternatieven dan een huurovereenkomst sluiten met de gemeente (indien de gemeente dat kan aanbieden). Ook daarom is hier een onderzoek naar nodig. Hierover zijn immers met UWV nog geen gesprekken over gevoerd. Het risico bestaat dat de Zijlsingel 1 langdurig leeg komt te staan met bijhorende beheerslasten.

5.2 Koopsom
Niet uit te sluiten is dat het Vavaren niet lukt om op 15 september ‘12 af te nemen. Dit hangt immers af van het verkrijgen van financiering.

Het te onderzoeken terugval scenario heeft enige ruimte in de tijd, daar de gemeente (indien UWV een huurvoorstel kan worden gedaan) het pand slechts beperkt zal aanpasssen. Met beperkte aanpassingen is de openingsdatum van 1 juli 2013 wellicht te garanderen.
Voor een terugval scenario zijn zeker investeringen nodig. Zo is in het pand Zijlsingel 1 op een aantal plekken boven de verlaagde plafonds asbest aanwezig. Er is geen direct gevaar, maar voor het verwijderen van sommige verlaagde plafonds moet wel saneringswerk worden verricht.

5.3 Nieuwe gevels Zijlsingel 1
In het te onderzoeken terugval scenario (gemeente stelt UWV voor van haar te huren), laat de gemeente de gevels waarschijnlijk tijdens de huurperiode zoals ze op dit moment zijn. Hierdoor is een update van de buitenzijde van het pand voorlopig niet aan de orde en blijft het gedateerd.

5.4 Huurovereenkomsten
Vavaren is schadeplichtig indien zij haar verplichtingen uit de huurovereenkomsten niet na kan komen. Het kan echter lastig worden deze schadevergoedingen te innen. Er kunnen met Vavaren discussies zijn ontstaan over het terugval scenario. Vavaren heeft immers ook met UWV een huurovereenkomst gesloten, waarin zij naar UWV schadeplichtig zijn.
Voor het te onderzoeken terugval scenario kan UWV nieuwe voorwaarden stellen aan huren van de gemeente (kortere huurperiode, lager huurbedrag, hogere incentives, e.d.). Voor de overige meters zal ook onderzocht moeten worden wat daar mee te doen.

6. Uitvoering
Na positieve besluitvorming wordt Vavaren in kennis gesteld van de verlenging van gemeente zijde middels een nieuwe Addendum op de koopovereenkomst. Deze zal door beide partijen worden ondertekend.
Er zal een onderzoek worden gestart naar het terugval scenario ‘kan de gemeente rechtstreeks een deel van de Zijlsingel 1 aan UWV verhuren’.

7. Bijlagen
Geen.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris de burgemeester