

**CONCEPTVERSLAG VAN DE OPENBARE VERGADERING VAN DE COMMISSIE
BESTUUR, GEHOUDEN OP 21 JULI 2011 IN HET STADHUIS TE HAARLEM**

Aanwezig de leden:

De heer G.B. van Driel (CDA), de heer J. Fritz (PvdA), de heer R.H.C. Hiltemann (SP), mevrouw T.E.M. Hoffmans (GroenLinks), de heer R. de Jong (VVD), mevrouw J. Langenacker (PvdA), mevrouw D. Leitner (D66), de heer W. Rutten (VVD), de heer C.J. Schrama (Haarlem Plus), mevrouw C.Y. Sikkema (GroenLinks), de heer J.J. Visser en de heer J. Vrugt (Actiepartij)

Afwezig:

Mede aanwezig:

Mevrouw P. Bosma (voorzitter), de heer E. Cassee (wethouder) en de heer B. Nijman (secretaris)

Verslag: Mevrouw M. van de Belt (Notuleerservice Nederland)

1. Opening

De **voorzitter** opent om 18.03 uur de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Deze extra vergadering van de commissie Bestuur is belegd ten behoeve van de verdere bespreking rond de ontwikkelingen Zijlpoort.

De heer Van Driel neemt waar voor de heer Snoek.

2. Spreekrecht voor belangstellenden

-

3. Vaststellen agenda

-

4. Voortgang project Zijlpoort

Wethouder Cassee benadrukt dat de presentatie die hij zo dadelijk zal uitreiken, voor vorige week donderdag is gemaakt. Het college is nu een aantal stappen verder.

De financiële situatie van Fortress B.V. is onzeker. Die situatie is op 21 juni schriftelijk bevestigd. Op 19 mei heeft de wethouder een aantal scenario's geschetst: Fortress komt de overeenkomst wel na, Fortress komt de overeenkomst niet na of de gemeente gaat verder zonder Fortress. In eerste instantie geeft het college de voorkeur aan scenario twee. Het primaire doel is de zekerheid dat de Zijlpoort wordt gerealiseerd met zo min mogelijk risico's en dat betekent dat een aantal overeenkomsten moet worden aangepast. De oudbouw en de nieuwbouw moeten worden geleverd. Morgenochtend zal de wethouder de overeenkomst met Fortress tekenen en direct aansluitend wordt de oud- en de nieuwbouw aan de gemeente geleverd.

Voorts is geregeld dat de gemeente niet meer rechtstreeks aan Fortress betaalt, maar aan de aannemer. Mocht Fortress toch failliet gaan, dan stapt de gemeente in de positie van Fortress richting aannemer, het zogenaamde step-inrecht. Dan kan de gemeente verder op basis van de bestaande overeenkomst.

Fortress dient het gebouw op te leveren en conform het bestek af te werken. Als het college nu de overeenkomst zou ontbinden, zitten daar juridische moeilijkheden bij, onder een andere bij de aanbesteding. Daarom wil het college de situatie zoals die nu is, continueren. De gemeente heeft nu het step-inrecht en daarmee is een terugvalscenario gerealiseerd.

Er zijn risico's die voortvloeien uit het contract, risico's die bij Fortress liggen en er zijn risico's die nu eenmaal aan een groot project kleven. In het contract zijn afspraken gemaakt over de rente per 1 juli en dat risico blijft ongewijzigd. De prijsindex blijft ongewijzigd. De betaling van de leges door Fortress is inmiddels ontvangen.

Risico van het huidige contract is de slecht betalende huurder, club Sportief. Dat is ongewijzigd gebleven. KPN is medegebruiker. De gemeente gaat gewoon door met de overdracht, maar KPN tekent pas maandag. De warmte-koudeopslag is ongewijzigd gebleven. Dat risico bedraagt een ton.

De risico's met Fortress bestaan uit de levering van de oudbouw. Dat is inmiddels georganiseerd. Het onderpand Zijlpoort is nog steeds onvoldoende ten opzichte van de vooruitbetaling. Alleen worden er nu twee panden geleverd waardoor het risico kleiner wordt. De gemeente had een turn key-afpraak, maar inmiddels heeft de gemeente zelf met de aannemer gesproken en is ze op de hoogte van de aannemersovereenkomst. Er loopt nu een discussie over de btw bij de levering van de oud- en nieuwbouw. Die discussie is nog niet afgerond, maar de gemeente laat de deal hierop niet afspringen. De terugbetalingsregeling en borgstelling hebben betrekking op de vordering op Fortress en daarop doet de gemeente geen concessies.

Ten slotte zijn er technische risico's die aan zo'n groot project kleven. De duurzaamheidseisen zijn strenger dan vijf jaar geleden en die leiden nu tot extra kosten. Uiteraard brengt de ondersteuning door de verschillende professionals in dit hele proces ook kosten met zich mee. De gemeente zal zeven overeenkomsten met Fortress vastleggen, een allonge. Dat is een wijzigingsovereenkomst op de wijzigingsovereenkomst waarin de levering is geregeld. Er is een overeenkomst van sessie, een step-inovereenkomst, een acte van levering van de Zijlpoort, een aannemingsovereenkomst, een concerngarantie van Van Wijnen en een akte van opstalrecht van KPN.

De conclusie luidt dat de risico's nu zo veel mogelijk zijn afgedekt.

De **Actiepartij** hoort dat bij Van Wijnen het gehele concern garant staat. De heer Vrugt vraagt of dit betekent dat het postkantoor Raaks op zich zelf staat en niet de gehele holding Fortress aansprakelijk of aanspreekbaar is.

Volgens **wethouder Cassee** is dat het geval.

Haarlem Plus vraagt wat de gemeente in totaal moet betalen aan Fortress als ze het overneemt en of de aannemer een borgstelling heeft. De heer **Schrama** vraagt in hoeverre het ontwerp goed is, want de aannemer gaat het uitvoeren, maar Fortress heeft het ontwikkeld.

Wethouder Cassee bevestigt dat in de jaarrekening een lager risicobedrag staat van 8 miljoen, het verschil tussen de 17 miljoen die de gemeente heeft betaald en de 9 miljoen waarvoor het onroerend goed was gewaardeerd. De inbreng van het onroerend goed is nu gewaardeerd op 12,6 miljoen, dus de gemeente heeft niet meer 17-9 naar 17-12,6 miljoen te veel betaald. De wethouder denkt niet dat er een borgstelling is. Er kunnen zaken zijn die niet tot in de finesses zijn geregeld. Op het bouwen van het casco en op de uitvoering van de bouw zijn controles uitgevoerd. Pas als de gemeente gebruikmaakt van haar step-inrecht, wordt ze zelf aansprakelijk.

Het **CDA** begrijpt dat de zekerheid dat het project doorgaat winst is, maar dat het een risicovol project blijft.

Wethouder Cassee bevestigt dat. Het niet terugbetalen van de vordering blijft een risico en er komt een risico bij in het geval van een deconfiture. Dat eerste risico is nu beperkt tot het niet nakomen van de vordering. Mocht Fortress toch failliet gaan, dan zijn er twee risico's, namelijk het ontwikkelrisico in het afwikkelen van het project en de vordering die niet terugkomt.

De **Actiepartij** wijst op de eerdere allonge waarbij andere B.V.'s van de holding garant stonden. De Actiepartij heeft van het begin af aan vraagtekens gezet bij het in zee gaan met een van die

vele B.V.'s.

Wethouder Cassee geeft aan dat dit nog steeds het geval is. Fortress bestaat uit een aantal rechtspersonen. Al die rechtspersonen zijn met elkaar verbonden, dus die garanties zullen niet altijd inbaar zijn.

De PvdA hoort tussen de regels in dat er in beslotenheid twee zaken zouden kunnen worden toegelicht.

Wethouder Cassee legt uit dat er een vordering op Fortress ligt, namelijk de vooruitbetaalde btw. Die kan hij met getallen staven. Het gevolg van het huidige beleid is dat er een behoorlijke vordering overblijft. Dus één op de btw en één op het project zelf.

De **Actiepartij** hoort nog graag of het niet verstandiger zou zijn een huurder te zoeken die meer kan opbrengen dan de huuropbrengst van de weliswaar sympathieke broedplaats.

Wethouder Cassee geeft aan dat het pand geen eigendom van de gemeente is.

De **voorzitter** constateert dat dit punt voldoende is besproken.

5. Sluiting

De **voorzitter** bedankt iedereen voor zijn inbreng en sluit de vergadering om 18.35 uur.