

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Zijlsingel 1 (Publieksdienst) – beëindigen
koopovereenkomst met Vavaren Nederlands BV

Reg. Nummer: STP-WZ/VGO/2012/371802

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 Nederlands 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 wilde niet meer het hele pand van (7.300 m² vvo) 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 Vavaren-UWV getekend. Hiermee werd aan de laatste opschortende voorwaarde voldaan. Vavaren is ondertussen op zoek gegaan naar huurders voor de overige 3.040 m². De koopovereenkomst is daarna meermaals verlengd omdat bleek dat het Vavaren Nederlands niet was gelukt om de benodigde financiering voor de aankoop en verbouwing te vinden.

De laatste verlenging (STP-WZ/VGO/2012/296605) liep ten einde op 15 september 2012. Thans is gebleken dat het Vavaren ook na de verlengingen niet is gelukt om de benodigde financiering te vinden.

De conclusie moet worden getrokken dat het Vavaren niet lukt de koopovereenkomst na te komen en dat deze daarom moet worden beëindigd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de koopovereenkomst voor de Zijlsingel 1 d.d. 18 mei 2010 met Vavaren Nederlands BV te beëindigen.
2. Het college heeft het voornemen een gedeelte van het pand Zijlsingel 1, na beëindiging van de koopovereenkomst met Vavaren, te huur aan te bieden aan het UWV voor het werkplein.
3. Het college besluit een onderzoek te starten naar de wijze van een kostendekkende exploitatie van de Zijlsingel.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Beëindigen koopovereenkomst met Vavaren Nederlands BV voor de Zijlsingel 1.

Het voornemen om een deel van de Zijlsingel 1 te verhuren aan UWV.

Uitvoeren van een onderzoek om de inpandige verbouwing van het gebouw Zijlsingel 1 in samenwerking met het UWV te coördineren, om het pand geschikt te maken voor de toekomstige functie van Werkplein.

4. Argumenten

4.1 Contractuele verplichtingen worden niet nagekomen

Ondanks meermaals verlengen van de termijnen door Haarlem heeft Vavaren geen financiering gevonden voor de afname van de Zijlsingel 1. De koopsom komt hierdoor niet bij de gemeente binnen.

Ook de aanvraag voor de omgevingsvergunning is niet ingediend. Wel is er een omgevingsvergunning voor de sloop van de gevels.

4.2 Realisatie werkplein

Het streven van UWV en de gemeente is er altijd op gericht geweest om op 1 juli 2013 het werkplein aan de Zijlsingel geopend hebben. Dit zet druk op de herontwikkeling van het pand. Door het niet nakomen van de contractuele verplichtingen door Vavaren, zal het openen van het werkplein zeer waarschijnlijk niet op 1 juli 2013 kunnen plaatsvinden.

UWV vindt de Zijlsingel 1 nog steeds een uitstekende locatie voor het werkplein. De gemeente is in overleg met de regio om het werkplein gezamenlijk met het UWV tot een succes te maken.

Alternatieve locaties binnen in het centrum van de stad (centrum is wens UWV), anders dan de Zijlsingel 1 zijn niet (tijdig) beschikbaar en/of bevatten minder meters dan de benodigde circa 4.260 m² verhuurbaar vloeroppervlak.

De gemeente onderzoekt momenteel of zij zelf als verhuurder richting UWV kan optreden. Een eerste onderzoek wijst uit dat het zeer waarschijnlijk mogelijk is om, met een beperkte investering, zelf aan het UWV te verhuren. Voor de gemeente is een sluitende exploitatie (kostendekkend) wel een voorwaarde voor de haalbaarheid van deze oplossingsrichting. Er wordt dan ook nader onderzoek gedaan naar de investeringen, de exploitatiekosten en de benodigde huuropbrengsten.

Ook zal onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn voor de niet benodigde vierkante meters. Hierbij valt te denken aan verhuur of verkoop aan derden.

5. Kanttekeningen

5.1 UWV

UWV kan andere alternatieven hebben dan een huurovereenkomst sluiten met de gemeente, doch de huidige focus is op de Zijlsingel. UWV is op de hoogte van de financieringsproblemen bij Vavaren, maar is nog niet definitief gevraagd te huren van Haarlem. Het risico bestaat dat de Zijlsingel 1 langdurig leeg komt te staan met bijhorende beheerslasten, indien UWV zou besluiten niet in te gaan op de huuraanbieding van de gemeente.

5.2 Verkoop aan derde(n) mogelijk

Na beëindigen van de overeenkomst kan het pand aan derden te koop worden aangeboden, direct of in de toekomst. Ook anderen ondervinden op dit moment ernstige hinder van de stand van zaken op het gebied van financieringen van met name kantoren. Niet gezegd is dat een andere koper kan worden gevonden. Daarnaast kan het verkoopbedrag lager worden.

5.3 Huurovereenkomst UWV met Vavaren

Er kunnen geschillen met Vavaren ontstaan. Vavaren heeft met UWV een huurovereenkomst gesloten, waarin zij naar UWV schadeplichtig zijn. UWV kan nieuwe voorwaarden stellen aan huren van de gemeente.

5.4 Huurovereenkomst gemeente met Vavaren (aansprakelijkheids risico)

Door de verkoopovereenkomst te beëindigen kan Vavaren niet leveren conform de huurovereenkomst. Vavaren is hierdoor schadeplichtig, doch dat wil niet automatisch zeggen dat het schadebedrag binnen kan worden gehaald.

5.5 Nieuwe gevels Zijlsingel 1 gaan niet door

Een gehele update van de buitenzijde van het pand is voorlopig niet aan de orde en het pand blijft daardoor vooralsnog gedateerd.

5.6 Tijdige realisatie werkplein

Door het niet doorgaan van de verkoop en het mogelijk zelf realiseren van het werkplein is de doorlooptijd voor tijdige realisatie van het werkplein zeer kort.

6. Uitvoering

Na positieve besluitvorming wordt Vavaren in kennis gesteld over het beëindigen van de koopovereenkomst. Ook het UWV zal over de beëindiging worden geïnformeerd en het mogelijke verdere traject zal met hen besproken worden.

Er zal een Business Case worden opgesteld waarin het scenario dat de gemeente zelf de verbouwing realiseert en verhuurt aan het UWV nader wordt uitgewerkt. De uitkomst hiervan zal, samen met een eventuele kredietaanvraag, aan de raad worden voorgelegd.

7. Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester