

Memo

thv rondvraag

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan: Het College van B&W

Datum 11 januari 2013
Ons kenmerk StP / 2012
Contactpersoon I. Dijk
email idijk@haarlem.nl
Doorkiesnummer 023-5114034
Onderwerp Stand van zaken Zijlsingel
Bijlage

Geacht college,

Met deze memo wil ik u graag informeren over de voortgang van het project Zijlsingel.

Aanleiding

Als gevolg van het niet doorgaan van de verkoop van de Zijlsingel is in opdracht van het college onderzoek gedaan naar meerdere terugvalscenario's, waaronder verkoop aan een andere partij, zelfrealisatie en rechtstreekse verhuur aan UWV en een variant waarbij de gemeente geen actie onderneemt. In deze memo worden bovengenoemde drie scenario's uitgewerkt.

Inleiding

Op 18 mei 2010 is voor de Zijlsingel 1 een koopovereenkomst met Vavaren Netherlands BV gesloten onder opschortende voorwaarden (RB 2010-77568). De verkoopprijs bedroeg € 6,5 mio. Uiteindelijk is gebleken dat het Vavaren niet is gelukt de koopovereenkomst na te komen en dat deze daarom moest worden beëindigd. Als gevolg daarvan heeft het college van B&W op 2 oktober 2012 het besluit genomen de koopovereenkomst voor de Zijlsingel met Vavaren te beëindigen. De consequentie hiervan is dat de tijdige realisatie van het Werkplein, uiterlijk 1-1-2014, zeer kritiek wordt, vanwege het korte tijdsbestek dat nog resteert.

Proces

Met de beëindiging van het koopcontract is er een nieuwe situatie ontstaan. Maar de twee hoofddoelstellingen zijn onveranderd, namelijk:

1. De realisatie van het Werkplein in de Zijlsingel en een gedeelte van het pand Zijlsingel kostprijs dekkend te huur aanbieden aan UWV.
2. De verkoop van het pand Zijlsingel aan een marktpartij.

Op 23 oktober 2012 is door het college van B&W de 'projectopdracht Zijlsingel Werkplein' akkoord bevonden. In deze projectopdracht is bewust gekozen voor een 'waterscheiding' tussen de twee bovenstaande doelstellingen. De ambtelijk opdrachtgever voor spoor 1 is E. Dorscheidt (SoZaWe).

Twee parallelle sporen

Spoor 1 Realisatie werkplein

De uitvoering van de projectopdracht om het werkplein te realiseren is opgepakt. Er is een projectgroep en een stuurgroep met vertegenwoordigers van het UWV opgericht. In de stuurgroep (met wethouders Cassee en Nieuwenburg) is besloten dat UWV, ook na het beëindigen van de verkoopovereenkomst, nog steeds ruimte wilt huren in de Zijlsingel. UWV geeft aan zelfs meer meters te willen huren, namelijk 3.500 m² vvo.

Vanwege de grote tijdsdruk die op het project zit om uiterlijk 1 juli 2013 het Werkplein gereed te hebben zijn in de projectgroep de plattegronden van de toekomstige situatie gemaakt en deze zijn vastgesteld door de stuurgroep op 30 november 2012. De datum van ingebruikname van het pand is in overleg met UWV in de stuurgroep verschoven naar 1-1-2014.

Spoor 2 Verkoop Zijlsingel

Er heeft zich een geïnteresseerde partij gemeld die het pand mogelijk wilt kopen. (vooraf is door de adviseur van het college een marktonderzoek gedaan naar partijen welke mogelijk geïnteresseerd zouden kunnen zijn om hier een ontwikkeling te doen). Uiteindelijk is de Katwijkse Ontwikkel Maatschappij (KOM) als partij overgebleven. Dit spoor verloopt via de afdeling vastgoed. De afspraak was dat de KOM uiterlijk 17 december een bod zou doen op het pand Zijlsingel. Uiteindelijk heeft de KOM geen bod gedaan, maar hebben zij een LOI (Letter Of Intent) opgesteld met daarin genoemd een bandbreedte voor de aankoopprijs. De bandbreedte varieert tussen de € 2 en € 4 mio. De KOM gaat hierbij uit van een 10 jarig huurcontract met UWV (3.500 m² vvo) en een hotelexploitant (3.700 m² vvo). In de concept LOI worden nog een groot aantal voorwaarden opgevoerd die risicovol voor de gemeente zijn. Deze voorwaarden moeten nog worden uit onderhandeld.

Sporen komen bij elkaar

De in de stuurgroep dd. 30 november 2012 vastgestelde indelingstekeningen van de Zijlsingel, stroken volgens de KOM niet met een ideale plattegrond voor een hotel op de begane grond. Vervolgens heeft op 19 december 2012 een uitgebreide sessie plaatsgevonden met de KOM, UWV en de gemeente om een ultieme poging te doen de plattegronden zodanig aan te passen dat zowel het UWV als het hotel maximaal gefaciliteerd kunnen worden in het pand. Dit geldt met name voor de begane grond. De architect (OeverZaaijer) van de KOM heeft een aangepaste indelingsteekening gemaakt. De KOM heeft hier akkoord op gegeven en het UWV geeft aan voorzichtig positief te zijn.

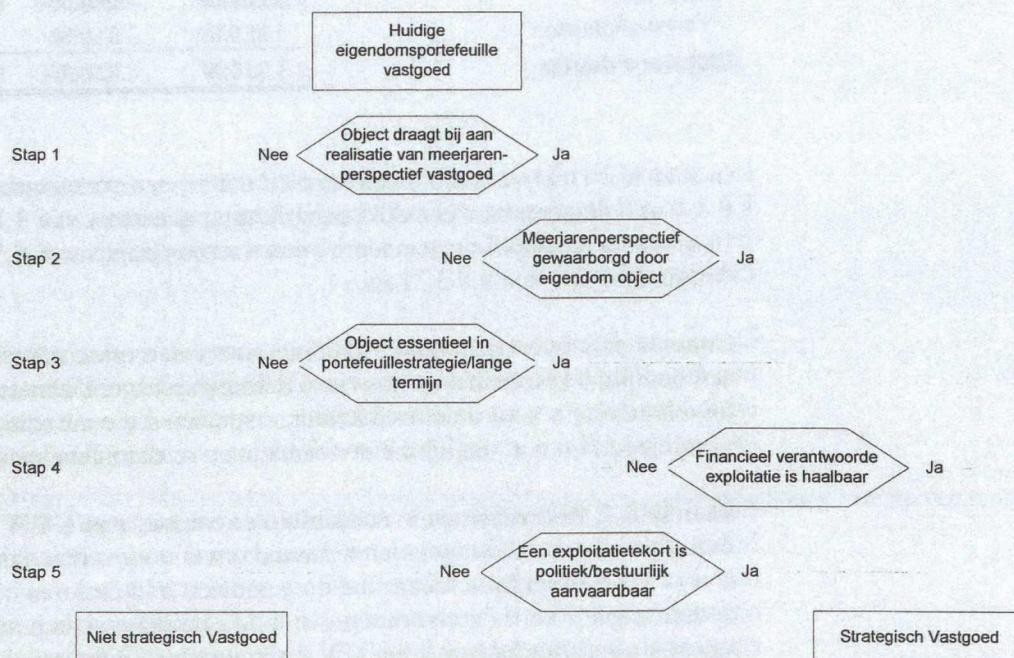
Eén interne opdracht

In de praktijk blijkt dat de twee sporen elkaar vaak kruisen en dat er voor moet worden gewaakt dat ze niet met elkaar gaan conflicteren. Om dit te voorkomen is er

de roep vanuit de gemeentelijke organisatie dat er moet worden afgestapt van het tweesporen-beleid en dat de twee sporen binnen één en dezelfde projectopdracht moeten gaan vallen onder de regie van één projectmanager en één ambtelijk opdrachtgever (= manager Stadszaken). Hiervoor zal dan de huidige lopende projectopdracht dd. 23 oktober 2012 moeten worden aangepast en uitgebreid.

Scenario-analyse

Ten aanzien van de discussie over hoe gaan we om met Vastgoed in Haarlem is recent de nota strategisch vastgoed vastgesteld in het college. Het pand Zijlsingel wordt dan naar aanleiding van de beslisboom gerekend tot het niet strategisch vastgoed



Scenario 1: Verkoop Zijlsingel aan de KOM

In dit scenario genereert de gemeente een verkoopopbrengst. De prijs die door de KOM wordt aangegeven ligt momenteel tussen de € 2 en € 4 mio, afhankelijk van de hoogte van de te plegen investeringen. De prijs ligt daarmee aanzienlijk lager dan de verkoopprijs van € 6,5 mio van Vavaren. De gemeente dient derhalve haar minimale laatprijs te bepalen, zodat hier naar kan worden gehandeld in de onderhandelingen inzake de verkoop. Een voordeel van dit scenario is dat de verbouwing in opdracht van de KOM zal worden uitgevoerd. Hierdoor zijn de ontwikkelrisico's ook voor de KOM. Daarnaast zal bij een eventuele doorverkoop aan een derde mogelijk een substantieel bedrag richting de gemeente vloeien. Dit is aangegeven door J. van Rhijn, adviseur van het college van B&W.

Ten aanzien van de financiën is het volgende van belang :

1. Boekwaarde Zijlsingel per 31/12/12 € 2,5 mio.
2. Gemaakte en nog te maken tijdelijke instandhoudings- en verkoopkosten circa € 350.000.

In onderstaande tabel staan een aantal verkoopscenario's doorerekend met verschillende verkoopopbrengsten.

	Vavaren	Scenario's KOM			
		1a	1b	2	
Verkoopopbrengst	6.570.000	2.100.000	4.100.000	6.300.000	
Desinvestering	2.927.000-	2.580.000-	2.580.000-	2.580.000-	(restant bo
Boekwinst	3.643.000	480.000-	1.520.000	3.720.000	
Verkoopkosten	325.000	350.000	350.000	350.000	
Bijdrage dekking	3.318.000	830.000-	1.170.000	3.370.000	

In scenario 1b bijvoorbeeld betekent dit dat bij een verkoopopbrengst van € 4,1 mio de gemeente een dekkingsbijdrage genereert van € 1,17 mio.

In scenario 2 behaalt de gemeente bij een verkoopprijs van € 6,3 mio een dekkingsbijdrage van € 3,37 mio.

Conclusie: Bij verkoop van de Zijlsingel voor een marktconforme prijs resulteert een degelijke boekwinst en positieve dekkingsbijdrage. Daarnaast komen de ontwikkelrisico's voor de ontwikkelaar. Aspecten die contractueel moeten worden vastgelegd zijn o.a. mogelijke btw-schade en overdrachtsbelasting.

Scenario 2. Zelf realiseren Werkplein en verhuur aan UWV

In het geval dat de verkoop van het pand om wat voor reden dan ook niet doorgaat, dan is er het mogelijke scenario dat de gemeente in de rol van eigenaar zelf opdracht geeft voor de verbouwing van de Zijlsingel en een huurovereenkomst aangaat als verhuurder met het UWV als huurder. In dit geval is er sprake van de volgende financiële consequenties:

1. Bijdrage en dekking verkoop Zijlsingel ten behoeve van Gemeentelijke Huisvesting vervalt.
2. Gemeente zal zelf investering moeten doen om Zijlsingel gereed te maken voor het Werkplein.
3. Aanvragen raadskrediet -> relatie investeringsplafond.
4. Beheer- en onderhoudskosten Zijlsingel voor gemeente.
5. Opbrengst door verhuur Zijlsingel aan UWV.
6. Onzekere verhuur of verkoop restant Zijlsingel (m2 x verhuur of verkoopprijs per m2)

Ad 1. Bijdrage en dekking verkoop Zijlsingel ten behoeve van Gemeentelijke Huisvesting vervalt.

In de nota 'Vaststellen locaties gemeentelijke kantoorhuisvesting (2006-245014) is besloten de verkoopopbrengst van onder meer het pand Zijlsingel in te zetten ten behoeve van de dekking van de exploitatielasten van de nieuwe ambtenaren huisvesting. De Zijlsingel zou voor € 6,5 miljoen verkocht worden.

Na aftrek van de boekwaarde van € 2,5 miljoen (31-12-2012) en verkoopkosten (€ 325.000) resteerde er een bijdrage in de dekking van € 3,5 miljoen). Deze dekking blijft nu achterwege.

Naast het verdwijnen van de boekwinst, blijven ook de kapitaalslasten die drukken op de Zijlsingel doorlopen. Vanaf 2013 leidt dit tot een extra last van € 865.000, aflopend naar € 573.000 in het jaar 2022.

Ad 2. Investeringsom Zijlsingel gereed te maken voor het Werkplein

De verwachte benodigde investering bedraagt circa € 4 mio. Voor de investering in de Zijlsingel wordt gerekend met een afschrijvingstermijn van 10 jaar gelijk aan de looptijd van het huurcontract. De kapitaalslasten hiervan bedragen in 2014 € 304.000, aflopend naar een positieve bijdrage van € 96.000 in het jaar 2022.

Ad 4. Beheer- en onderhoudskosten voor Zijlsingel.

Voor de beheer- en onderhoudskosten Zijlsingel is op basis van de kosten in de periode 2009-2011 een berekening gemaakt. Deze wordt als uitgangspunt gehanteerd. Wat hierbij opvalt is dat de kosten per jaar op basis van de realisatie (circa € 450.000) aanzienlijk hoger liggen dan de voorschot vergoeding die Vavaren met gemeente en UWV heeft afgesproken (totaal € 130.000). Omdat in dit scenario niet het gehele pand in gebruik wordt genomen is de afgenomen hoeveelheid m² als verdeelsleutel genomen ($\frac{4}{7} \times € 450.000 = € 270.000$). Een aanzienlijk deel van deze kosten kan worden verhaald op de huurder.

Ad 5. Opbrengst door verhuur Zijlsingel aan UWV

In de huurovereenkomst zijn zowel de gemeente als het UWV een prijs van € 165,- per m² overeengekomen. Doordat nu mogelijk voor een lagere kwaliteitsniveau en duurzaamheidsscore wordt gekozen. Zou de opbrengst per m² lager kunnen zijn dan de € 165,- per m². In dit scenario wordt uitgegaan van de volgende aannames:

Prijs per m² van € 150,-
 Prijs per parkeerplek van € 950 per stuk
 Afgenomen m² door UWV 3.500 m²

De inrekening te brengen servicekosten zijn minimaal gelijk aan de gemiddelde jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten
 Huurcontract van 10 jaar

Ad 6. Verhuur of verkoop restant Zijlsingel (m² x verhuur of verkoopprijs per m²)

Hoewel de mogelijkheid bestaat om de resterende m² te verhuren, wordt er gezien de huidige marktomstandigheden geen rekening gehouden met een extra opbrengst.

Conclusie: Indien de gemeente de Zijlsingel niet verkoopt en zelf de verbouwing gaat financieren behoudt de gemeente de huidige kapitaalslasten die momenteel op het pand drukken en krijgt de gemeente er nieuwe kapitaalslasten bij als gevolg van

de investering van € 4 mio voor de verbouwing van het pand. Voor 2014 betekent dit aan extra lasten € 1,15 mio, aflopend naar € 477.000 voor het jaar 2022.

Daarnaast dient het college een kredietaanvraag bij de raad in te dienen ten behoeve van de benodigde investering. Dit is een risico met betrekking tot het investeringsplafond. Tevens zijn in dit scenario de ontwikkelrisico's voor de gemeente. Onder de huidige condities is er geen positieve Business Case voor dit scenario.

Scenario 3. Niets doen

In het scenario waarbij de gemeente het gebouw niet verkoopt, maar ook geen werkplein realiseert en dus ook niet gaat verhuren aan het UWV resteert er een aanzienlijk negatieve financiële situatie. In dit geval behoudt de gemeente namelijk het eigendom en is er dus sprake van de huidige kapitaalslasten die blijven drukken op de gemeente en de beheer- en onderhoudslasten om het pand in stand te houden en niet verder te laten vervallen. In 2013 betekent dit aan kapitaalslasten € 915.000, aflopend naar € 623.000 in het jaar 2022.

Conclusie: Dit scenario is financieel niet aantrekkelijk, daarnaast wordt aan geen enkele doelstelling voldaan. Het pand wordt niet verkocht en er wordt dus geen dekkingsbijdrage gerealiseerd en het UWV wordt in dit scenario niet gehuisvest in de Zijlsingel.

Planning

De planning is krap, maar is haalbaar als alle partijen volledig meewerken en er geen belemmeringen optreden tijdens het traject. Globale planning:

1-2-2013 LOI gereed

1-4-2013 Koopcontract + leveren pand aan de KOM

1-9-2013 Casco gereed opleveren aan UWV

1-12-2013 Levering werkplein / inrichting

Overall conclusie

De verkoop van de Zijlsingel is financieel het beste scenario voor de gemeente. Daarnaast wordt het werkplein gerealiseerd door de KOM en liggen daarmee ook de ontwikkelrisico's bij de KOM. De gemeente richt zich derhalve op de verkoop van de Zijlsingel aan de KOM. De ontwikkelrisico's komen daarmee bij de KOM te liggen. De KOM wordt daarmee eveneens verantwoordelijk voor het behalen van de planning, zodat UWV uiterlijk 1-1-2014 het Werkplein in gebruik kan nemen. De Intentieovereenkomst van de KOM is op dit moment nog onvoldoende concreet om op basis daarvan nu het college te laten beslissen om het gebouw te verkopen en vandaar deze tussenmelding, wel zijn we op de goede weg en lijkt een deal erin te zitten. De intentieovereenkomst moet nog een aantal verdiepingsslagen maken en er dient een concreet en marktconform bod te worden neergelegd. De afspraak was dat dit uiterlijk 17 december 2012 aan de gemeente zou worden aangeboden. Maar er ligt nog geen concreet bod en is in overleg verlengd tot eind januari.

Door de ontstane vertraging komen we mogelijk in een tijds-klem met ons parallelle spoor (scenario 2, zelf doen). Het terugvalscenario dient nadrukkelijk binnen handbereik te blijven.