



Haarlem

Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij
T.a.v. dhr. M. Angevare
Postbus 94
2220 AB Katwijk

Datum 5 februari 2013
Ons kenmerk STZ/VG/2013/41827
Contactpersoon I. Dijk / J. van Wier
email idijk@haarlem.nl
Doorkiesnummer 023-5114034
Onderwerp Verkoop Zijlsingel
Bijlage

Geachte heer Angevare,

Nadat de verkoop van het pand aan de Zijlsingel 1 aan belegger Vavaren niet is doorgegaan, heeft de gemeente sinds oktober 2012 met de KOM gesproken over verkoop. Middels deze brief wil ik u informeren over de stand van zaken. Wij stellen voorop dat wij zeer veel waardering hebben voor uw inzet en inspanningen voor de geleverde werkzaamheden.

Op 19-10-2012 heeft u een gesprek gehad met wethouder Cassee en dhr. J. van Rhijn van Colliers. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat de KOM het pand Zijlsingel 1 in beginsel als eindbelegging ziet voor haar eigen portefeuille, op basis van een door de KOM en de gemeente overeen te komen business case. Uitgangspunt bij de verkoop is dat een groot deel van het pand met ingang van 1 januari 2014 is verhuurd aan het UWV en dat uiterlijk 1 september 2013 de daarvoor noodzakelijke verbouwing van het pand gereed moet zijn. Tevens is afgesproken dat de gemeente, door haar medewerking te verlenen aan het opstellen van een business case, op geen enkele wijze is gebonden aan de KOM. De gemeente en de KOM dragen ieder de eigen kosten. Er zijn geen afspraken gemaakt over exclusiviteit.

In november 2012 is de afspraak gemaakt dat de KOM op 1-12-2012 en later op 17-12-2012 een concreet bod zou neerleggen voor de aankoop en herontwikkeling van het pand Zijlsingel 1. Dat is niet gebeurd. De gemeente heeft de KOM verzocht alsnog een concreet bod in te dienen op uiterlijk 18-01-2013. De KOM heeft op 18-01-2013 echter geen concreet bod ingediend, maar een indicatie van € 4 mio op basis van een residuele berekening gegeven voor een overeen te komen koopsom, met voorbehouden en een aanzienlijke hoeveelheid risico's die bij de gemeente worden neergelegd en die leiden tot een mogelijk aanmerkelijk lagere opbrengst voor de gemeente.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres Klein Heiligland 84, Haarlem
www.haarlem.nl

Daarnaast heeft het UWV op 17-01-2013 medegedeeld niet akkoord te zijn met de plattegronden en de ruimteverdeling zoals voorgesteld door de KOM

Stand van zaken

De Stand van zaken is thans deze:

- Het UWV heeft in de stuurgroep van 25-01-2013 medegedeeld meer m2 te willen huren (4.000 m2 tot 4.500 m2 VVO i.p.v. 3.500 m2 VVO) en op korte termijn tot zaken te willen komen; de focus ligt op oplevering casco 1 september 2013.
- De Vincent Hotel Groep (onderdeel Intercontinental Hotel Group) wil een hotel vestigen van circa 3.500 m2 VVO / 100 kamers. Bij een kleiner aantal kamers is de exploitatie niet meer interessant (een exploitatie vereist doorgaans minimaal circa 100 kamers);
- De combinatie van UWV en hotel blijkt zowel ruimtelijk als financieel niet te passen in de bestaande bouw van de Zijlsingel. Dit heeft u ook in uw mail van 28-01-2013 bevestigd.

Bevindingen

De prijsindicatie van de KOM van € 4 mio gaat uit van:

- Voorbehouden;
- Risico's komen voor rekening van de gemeente (asbest, overdrachtsbelasting, bouwkosten, BTW) en zijn nog niet meegenomen in de afgegeven prijsindicatie;
- In het meegestuurd residuele rekenmodel van de KOM staat onderaan de streep geen € 4 mio, maar € 3,5 mio. De KOM heeft daaraan toegevoegd dat een koopsom van € 4 mio alleen haalbaar is, als er een substantieel goedkopere gevel gebouwd kan worden en dat nader overleg met de huurders kan leiden tot een besparing van € 150.000,- ;
- De investeringen van de KOM in het pand van € 410,- p/m2 zijn aanzienlijk lager dan die genoemd in eerdere versies. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de kwaliteit met als gevolg een mismatch tussen de verwachtingen van het UWV en het kostenniveau van de KOM;
- De KOM en Colliers hebben de business case verkoop / ontwikkeling voornamelijk gebaseerd op het hotel;
- Voor een hotel is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, met mogelijke vertraging en uitstel van de betaling van dit deel van de koopprijs tot gevolg;
- Het UWV wenst minimaal 4.000 m2 - 4.500 m2 VVO te huren; vestiging van het UWV heeft voor de gemeente (en de ontwikkelaar) een financieel en maatschappelijk belang;

Conclusie

Deze stand van zaken en de bevindingen zijn afgelopen dinsdag 29-01-2013 besproken in het college van B&W. Het college heeft de volgende conclusies getrokken:

1 – Aafgesproken was dat de KOM een concreet bod zou doen voor het pand, maar er is slechts een prijsindicatie afgegeven op basis van een residuele berekening.

3

2 – De door de KOM afgeven prijsindicatie voor de koopsom is naar de mening van het college te laag en los daarvan, onvoldoende zeker i.v.m. door de KOM gemaakte voorbehouden, in het plan besloten onzekerheden en voor rekening van de gemeente blijvende risico's'.

3 – Het blijkt zowel ruimtelijk als financieel niet mogelijk te zijn om het UWV en een hotel in de bestaande bouw onder te brengen.

Wij zijn helaas genoodzaakt om te concluderen dat er geen sprake is van een geslaagde business case. Afgelopen woensdag 30-01-2013 bent u door dhr. Dijk mondeling in kennis gesteld van het standpunt van het college.

Vervolgtraject

U heeft aan de gemeente laten weten een business case met het UWV en een alternatieve aanwending voor het hotel graag te willen onderzoeken. Het college heeft gekozen voor een andere route: het pand zal worden aangeboden aan een aantal daarvoor geschikte partijen. Mogelijk behoort u tot de te selecteren partijen. De reden voor dit besluit is dat verkoop in concurrentie voor de gemeente meer zekerheden biedt.

Ten behoeve van de verkoop van Zijlsingel 1, gaat de gemeente op korte termijn gericht een aantal partijen benaderen. De partijen worden gevraagd een aanbieding te doen voor de aankoop en verbouwing van het pand.

Met vriendelijke groet,



N. Hagedoorn
Manager Hoofdafdeling Stadszaken

