

Oplegvel Collegebesluit

Onderwerp
Vervolgstap verkoop Zijlsingel

Geheim ex artikel 55 Gemeentewet

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. I. Dijk / J. van Wier
Telefoon 0235114034 E-mail: idijk@haarlem.nl
Reg.nr. 2013/48895
Bijlagen:
B & W-vergadering van 14 maart 2013

DOEL: Besluitvorming

B&W

1. Kennis te nemen van de mogelijke risico's van onderhandse verkoop.
2. Af te wijken van het gemeentelijk beleid om openbaar te verkopen, én van de richtlijnen welke voortvloeien uit jurisprudentie van het Europese Hof, vanwege de in deze memo genoemde argumenten.
3. Drie partijen gericht te benaderen om een concreet bod in te dienen voor het pand Zijlsingel.
4. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. deze nota, de bij de nota behorende stukken en het verhandelde tijdens de vergadering, vanwege economische en financiële belangen van de gemeente en vanwege het voorkomen van onevenredige benadeling van de bij de aangelegenheid betrokken personen.

Collegebesluit

Geheim ex artikel 55 Gemeentewet

Onderwerp: Vervolgstap verkoop Zijlsingel

Registratienummer: 2013/48895

1. Inleiding

Na het beëindigen van de verkoopovereenkomst met Vavaren in oktober 2012 zijn door de gemeente gesprekken gestart met een andere potentiële koper de KOM. Deze gesprekken hebben uiteindelijk niet geleid tot een concreet bod. Daarnaast kon de KOM geen sluitende businesscase neerleggen met UWV en hotel in het pand Zijlsingel. De gemeente heeft het voornemen om op korte termijn gericht een aantal (3) partijen te benaderen om het pand te kopen en tevens de verbouwing te realiseren.

Advies van Juridische Zaken geeft aan dat onderhandse verkoop risico's met zich mee brengt. In deze memo worden de risico's benoemd en wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn.

2. Besluitpunten

1. Kennis te nemen van de mogelijke risico's van onderhandse verkoop
2. Af te wijken van het gemeentelijk beleid om openbaar te verkopen, én van de richtlijnen welke voortvloeien uit jurisprudentie van het Europese Hof, vanwege de in deze memo genoemde argumenten.
3. Drie partijen gericht te benaderen om een concreet bod in te dienen voor het pand Zijlsingel.
4. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. deze nota, de bij de nota behorende stukken en het verhandelde tijdens de vergadering, vanwege economische en financiële belangen van de gemeente en vanwege het voorkomen van onevenredige benadeling van de bij de aangelegenheid betrokken personen.

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de verkoop van het pand Zijlsingel tegen een marktconforme koopprijs en de realisatie van het Werkplein t.b.v. UWV met als openingsdatum 1-1-2014.

4. Argumenten

Er moet een besluit genomen worden over het vervolg door een keuze te maken tussen de optie de verkoop inclusief de verbouwing via een openbare aanbesteding in de markt te zetten, of de optie dat we het pand onderhands verkopen, waarbij gericht drie geselecteerde partijen zullen worden benaderd om een bieding te doen.

Tot op heden is vanuit de gemeente de koers geweest om niet openbaar aan te besteden, maar één op één met een partij in gesprek te gaan. In 2010 is door het college besloten om de verkooptransactie met Vavaren niet in concurrentie in de markt te zetten, maar één op één het pand Zijlsingel te verkopen. Vervolgens is in oktober 2012 de gemeente wederom met een andere partij (KOM) direct één op één in gesprek gegaan over de verkoop en verbouwing van het pand.

Argumenten om niet aan te besteden, maar onderhandse verkoop te doen zijn:

- Gemeente in tijdnood zit, vanwege de eis van UWV dat Werkplein per 1-1-2014 geopend moet zijn.

- UWV dient gehuisvest te worden in Haarlem. Dit heeft een financieel belang (zonder huurcontract UWV is pand nagenoeg onverkoopbaar) en een maatschappelijk belang (belangrijke werkgever voor de stad Haarlem)
- Risico dat in de huidige markt andere partijen zich benadeeld voelen, omdat ze niet mee mochten bieden, wordt ingeschat als gering, mits wordt verkocht tegen een marktconforme prijs. Gezien de huidige economische situatie en verkregen inzichten in de markt t.a.v. een locatie als de Zijlsingel, is het onwaarschijnlijk te achten dat marktpartijen zich zullen mengen in een onderhandse verkoop middels het indienen van een claim bij de gemeente wegens handelen in strijd met de Europese regelgeving.
- Besparing tijd en geld, doordat wordt afgezien van een openbare aanbesteding procedure.
- Besparing tijd, omdat de te selecteren partijen reeds voorbereidend werk hebben uitgevoerd.
- Bij verdere vertraging of andere onzekerheden valt niet uit te sluiten dat het UWV afhaakt.

5. Kanttekeningen

Gemeentelijk beleid : Openbaar, tenzij.

Het gemeentelijk beleid bij verkoop van panden en gronden is: openbaar, tenzij. Dat betekent dat het bevoegd orgaan, in dit geval het college onder voorbehoud van/ na raadpleging van de commissie, kan besluiten tot onderhandse verkoop als zij daarvoor goede redenen kan aanvoeren. Deze redenen zijn hierboven reeds opgenomen onder Argumenten.

Aanbesteding

Grondverkoop c.q. verkoop van panden door de overheid is op zich niet aanbestedingsplichtig. Op grond van jurisprudentie van Europese Hof van Justitie kan echter onder omstandigheden bij verkoop van grond en/of panden sprake zijn van een overheidsopdracht voor werken, en is daarmee de verplichting tot (europese) aanbesteding aanwezig, resulterend in een verplichting tot openbare verkoop. Om een verkoop aan te merken als een overheidsopdracht voor werken wordt gekeken naar drie punten:

1. Is er een rechtstreeks economisch belang gemeente, blijkend uit:
 - a. Is de prijs marktconform?
 - b. Is er een afroomberegeling opgenomen?
 - c. Wordt gemeente ergens eigenaar van?
 - d. Wordt er een openbare en/of publieke bestemming gerealiseerd?
2. Wordt er een bouw- of renovatieplicht opgelegd?
3. Worden er verdergaande eisen gesteld dan publiekrechtelijk mogelijk?

Volgens de Europese richtlijn is er sprake van een overheidsopdracht indien cumulatief aan alle drie punten wordt voldaan. In deze casus wordt slechts alleen voldaan aan 1d en 2. De drie aspecten waaraan wordt getoetst zullen afhankelijk van de specifieke situatie waarschijnlijk wel een eigen wegingsfactor hebben, waardoor het ene aspect zwaarder meeweegt dan het andere bij rechterlijke toetsing. Hierdoor is het mogelijk dat indien slechts wordt voldaan aan twee van de drie bovenstaande aspecten de rechter bij toetsing toch kan oordelen dat de opdracht als overheidsopdracht aanbesteed had moeten worden. Het meest veilig is uiteraard als aan geen van de drie punten wordt voldaan.

Toetsing van de verkoop Zijlsingel aan bovengenoemde punten, (met name 1d en 2) leidt tot de conclusie dat er een overheidsopdracht voor werken in gezien kan worden. Onderhandse verkoop, na beperkte selectie, levert dan juridische risico's op. Deze risico's zijn:

- Een benadeelde partij kan naar de gewone rechter stappen, met als eis veroordeling gemeente tot alsnog openbare verkoop en/of schadevergoeding.
- Het Europese Hof kan Nederland op de vingers tikken.
- Op grond van de Wet NERpe: (Naleving Europese regelgeving publieke entiteiten) kan de Nederlandse overheid de gemeente Haarlem op de vingers tikken.

Om de risico's te beperken worden er ten aanzien van de punten 1a t/m 1c en 3 alle mogelijke juridische waarborgen getroffen.

Staatssteun

Conform de aanbevelingen uit de Handreiking Grondtransacties en Staatssteun is reeds in januari 2013 door een extern deskundige een taxatie van de Zijlsingel verricht ter bepaling van de marktwaarde op grond van algemeen aanvaarde marktindices en taxatiecriteria. Deze taxatie wordt als uitgangspunt genomen bij de verkoop waardoor geen sprake zal zijn van staatssteun.

Pré-contractuele binding

Er worden gesprekken aangegaan met drie mogelijk geïnteresseerde partijen. Om uit te sluiten dat een betreffende partij zich op het standpunt kan stellen dat er reeds een overeenkomst met de gemeente tot stand is gekomen, wordt met elk van de partijen een intentieovereenkomst gesloten. Hoofdpunten van deze intentieovereenkomst zijn een duidelijke einddatum en kostenverdeling maar vooral volledige vrijheid voor de gemeente om te besluiten afscheid te nemen van de betreffende partij zonder dat daardoor voor de gemeente enige aansprakelijkheid van welke aard ook ontstaat.

6. Uitvoering

Zo snel mogelijk onderhands verkooptraject opstarten en gericht drie geschikte partijen benaderen. Om te voorkomen dat we een speelbal blijven tussen partijen en te borgen dat we een concreet bod kunnen ontvangen is hiervoor benodigd:

- Getekende Intentieovereenkomst UWV – Gemeente Haarlem, inclusief bijlage Huuruitgangspunten. UWV heeft deze nog niet geleverd, daarom heeft gemeente zelf een intentie-overeenkomst opgesteld en ter goedkeuring aan UWV gestuurd.
- Indelingsplattegronden door UWV laten opstellen. Uitgangspunt is dat UWV gehele BG, 1^e en 2^e etage (circa 4.500 m2 VVO) in gebruik neemt.
- Programma van Eisen UWV opstellen. UWV heeft nog geen nadere uitwerking van het PvE opgesteld, daarom heeft gemeente dit naar zich toetrokken. Gemeente stelt nu PvE op aan de hand van basis met huurderswensen UWV.
- Huurovereenkomst UWV afronden onder voorbehoud van sluiten koopcontract met derde. Derde partij (koper) neemt het huurcontract integraal over.
- Nulmeting bouwkundige staat gevel gebouw en in pandig, alsmede de technische installaties en een directieraming investeringskosten. Zodat we

bij biedingen een referentiekader hebben waaraan we kunnen toetsen of één en ander noodzakelijk en marktconform is.

- Opstellen intentie overeenkomsten met de drie te selecteren partijen.

7. Planning

De in de stuurgroep van 25-11-2012 vastgestelde planning om op 1-1-2014 het Werkplein op te leveren staat onder druk. Dit is te wijten aan meerdere factoren, waaronder discussie over de plattegronden en het mogelijk gecombineerde ruimtegebruik door UWV en een hotel, alsmede vanwege veranderende ruimtebehoefte bij het UWV, in casu van 3.500 m² naar 4.500 m² VVO. En tevens als gevolg van het niet tijdig aanleveren van de intentieovereenkomst en het PvE door UWV. De globale planning is:

- 22-02-2013: Intentieovereenkomst UWV – Gemeente Haarlem.
- 22-02-2013: PvE UWV akkoord.
- 22-02-2013: Plattegronden UWV definitief.
- 1-03-2013: Stuurgroep
- 2-03-2013: Onderhandse verkoopprocedure starten
- 16-03-2013: einddatum indiening biedingen van 3 partijen
- 23-03-2013: beoordeling en gunning onder voorbehoud goedkeuring Raad
- 16-03 tot 1-05-2013: Besluitvormingsprocedure B&W en Raad
- 1-05-2013: start bouwwerkzaamheden
- 1-11-2013: oplevering casco
- 1-11-2013 tot 1-03-2014: realisatie inbouwpakket UWV
- 1-03-2014: Opening Werkplein UWV

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester