



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie VVD  
T.a.v. W. van Haga

Datum 12 augustus 2014  
Ons kenmerk 2014/297396  
Contactpersoon J. van Wier, I. Dijk  
Onderwerp Beantwoording raadvragen ex art. 38 RvO inzake de verkoop van de Zijlsingel 1

Geachte heer Van Haga,

Het college heeft uw vragen ex art. 38 RvO inzake de verkoop van de Zijlsingel ontvangen op 9 juli 2014. Alvorens uw vragen te beantwoorden schetst het college in een algemene inleiding de context omtrent de verkoop van het pand.

Hiermee wordt ook de berichtgeving in het Haarlems dagblad en met name uw citaten op een aantal punten weerlegd dan wel van de benodigde context voorzien. Het college is van mening dat de procedure omtrent de verkoop ordentelijk is verlopen. Daarbij zijn de wettelijke bevoegdheden van raad en college in het 'Protocol Actieve Informatieplicht' in acht genomen.

Om het ordentelijke verloop aan te tonen en een volledig overzicht te geven maakt het college alle besluiten die omtrent de verkoop door het college zijn genomen openbaar. Het besluit tot verkoop is, vanwege bedrijfseconomische en financiële belangen van de gemeente Haarlem, in eerste instantie onder geheimhouding genomen. Deze geheimhouding kan worden opgeheven nu de verkoop van het pand haar beslag heeft gekregen. Zoals gebruikelijk is de voorwaarde tot opheffen van de geheimhouding in dit document opgenomen.

Met de verkoop van de Zijlsingel 1 is leegstand van een voormalig gemeentepand voorkomen en is het UWV behouden voor Haarlem. Ondanks de bij u bekende tijdsdruk, vanwege het wegvallen van een eerdere koper, is het pand middels een tender verkocht voor een aantoonbaar marktconforme prijs.



***Achtergronden, relatie Vavaren en Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij***

Na het leegkomen van het gebouw de Zijlsingel 1, als gevolg van de verhuizing van gemeentelijke diensten naar de Raakspoort, is aangaande de verkoop lange tijd gesproken met Vavaren BV. Deze gesprekken hebben geleid tot een verkoopovereenkomst met opschortende voorwaarden in mei 2010. Eén van de opschortende voorwaarden was een huurovereenkomst met het UWV.

Het UWV had met Vavaren BV afgesproken dat zij een incentive van € 1.2 miljoen zouden ontvangen zodra het UWV bij Vavaren ging huren. Dit betekende de facto twee jaar vrijstelling van huur. Ook in de huidige kantorenmarkt is dit een regelmatig voorkomende voorwaarde, omdat huurders lastig zijn te vinden en zij dus aanvullende voorwaarden kunnen bedingen. In het vervolg van het verkooptraject heeft het UWV geëist dat deze incentive van kracht zou blijven.

De gemeente en het UWV hebben gestreefd naar de opening van een werkplein per 1 juli 2013. Na verlengingen bleek dat Vavaren BV, de benodigde financiering niet rond kon krijgen, daarom is in oktober 2012 de koopovereenkomst beëindigd. Deze beëindiging is met de raad gedeeld in oktober 2012 (reg. Nr. 2012/371802).

Het college achtte het van maatschappelijk belang dat het UWV voor de stad behouden bleef. Andere locaties dan de Zijlsingel waren niet, of niet tijdig beschikbaar. Er bestond derhalve een reëel risico dat het UWV Haarlem zou verlaten. Daarnaast zou het pand aan de Zijlsingel zonder huurcontract van het UWV slechter verkoopbaar zijn. Vanwege de crisis was (en is) het immers uitermate lastig om leegstaande kantorenpanden te verkopen.

Ter illustratie, de taxatie die later in het proces heeft plaatsgevonden geeft drie opties voor verkoop. Als leeg pand zou de Zijlsingel 1 circa €1.7 miljoen opleveren, bij sloop en bouw van woningen op de locatie € 3.5 miljoen en met het UWV-huurcontract circa € 4.5 miljoen.

Het college heeft tevens het scenario onderzocht om zelf de verbouwing van de Zijlsingel en eventueel de verhuur ter hand te nemen. De opdracht voor dit onderzoek is op 30 oktober 2012 door het college vastgesteld en gedeeld met de commissie ontwikkeling op 13 december 2012 (reg. Nr. 2012/418580). Het verkooptraject is daarnaast voortgezet, zoals vermeld in dit college besluit.

Vervolgens zijn in het najaar van 2012, op voorspraak van makelaar Colliers, gesprekken opgestart met de Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij (KOM). KOM had interesse in het gebouw als eindbelegging voor haar eigen portefeuille. Om te komen tot een bieding zou KOM een businesscase uitwerken. Daarbij is afgesproken dat de gemeente door haar medewerking te verlenen aan het uitwerken van een businesscase op geen enkele wijze was gebonden aan de KOM. Tevens is afgesproken dat de gemeente en de KOM ieder haar eigen kosten zouden dragen en er geen sprake was van exclusiviteit.

De bieding diende in eerste instantie op 1 december 2012 ingediend te worden. De KOM heeft dat niet gehaald, waarop de gemeente uitstel verleende tot 17 december 2012. Die datum is wederom niet gehaald en uitstel tot 18 januari werd verleend door de gemeente.



KOM heeft uiteindelijk geen bod gedaan op het pand, maar ze heeft een aantal scenario-analyses opgesteld waarin een bandbreedte voor de aankoop prijs werd genoemd. De bandbreedte varieerde ruwweg tussen de € 2 en € 4 miljoen euro.

In de scenario's worden voorwaarden opgevoerd die risicovol voor de gemeente waren en die nog verder ten laste zouden komen van de door de KOM aangegeven residuele waarde bepalingen van de bandbreedte. Eén van de voorwaarden die gesteld werd door de advocaat van de KOM was dat zij destijds bij voorbaat al aangaven dat de koopsom in drie tranches zou worden betaald. De eerste tranche bij levering van het pand, gerelateerd aan de waarde van het huurcontract met het UWV. De tweede tranche per huuringangsdatum van de hotelhuur. De derde tranche bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de vestiging van een hotel, voor zover voor die uitbreiding ook een huurovereenkomst met het hotel kon worden afgesloten.

KOM stelde tevens via haar advocaat als voorwaarde het pand pas geleverd te willen krijgen, nadat de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van een hotel en de omgevingsvergunning voor het hotel was verkregen. Dit planologisch traject zou minimaal een jaar vergen, waardoor levering en dus ook betaling van de koopsom ver in de tijd zou worden uitgesteld en bovendien erg onzeker werd.

Daarenboven werd als voorwaarde gesteld dat voor zover ten behoeve van de inhuizing van UWV reeds bouwwerkzaamheden dienden plaats te vinden en investeringen in het pand moesten worden gedaan, zulks dan voor risico van de gemeente zou moeten geschieden, in die voege dat die investeringen volledig door de gemeente aan de KOM zouden moeten worden vergoed in geval niet de benodigde omgevingsvergunning voor het hotel zou worden verkregen. Hier werd dus een financieel risico gecreëerd voor de gemeente dat gekoppeld werd aan een publiekrechtelijk aspect namelijk de vergunningverlening. Dit was uiteraard een onacceptabele voorwaarde.

Daarnaast was een voorwaarde van de KOM dat de asbestsaneringskosten volledig voor rekening van de gemeente zouden komen. Het asbestrisico werd door KOM daarmee volledig bij de gemeente gelegd. De saneringskosten zouden in mindering op de koopsom moeten worden gebracht. Het college heeft nu juist met HBB afgesproken dat de saneringskosten, zoals beschreven in de asbestrapportages, voor rekening van HBB komen. De gemeente financiert slechts voor.

Het college heeft op 15 januari 2013 de stand van zaken besproken. Het doel was nog steeds om het pand aan KOM te verkopen. Voor de volledigheid is dit memo als bijlage toegevoegd (Bijlage Memo "Stand van zaken Zijlsingel" college 15/1/2013).

De bemiddelende makelaar, Colliers, en KOM hebben de wens gehad de scenario's en voorwaarden te vatten in een Letter of Intent. Deze zou dan door de gemeente ondertekend moeten worden. De stadsadvocaat heeft de concept-LOI en de gestelde voorwaarden beoordeeld en negatief geadviseerd. Het college heeft dit advies opgevolgd. De concept Letter of Intent en het advies van de stadsadvocaat ligt voor raadsleden ter inzage.

Vervolgens is er nog een finale poging gedaan om er met de KOM uit te komen. Het college wenste KOM als koper vast te houden, maar ook een zo hoog mogelijke



opbrengst voor het pand te krijgen. KOM heeft de scenario's echter niet omgezet in een definitief bod. Op 5 februari 2013 heeft het college per brief KOM ingelicht over het beëindigen van de gesprekken (bijlage STZ/VG/2013/41827).

***Tender, contractering HBB, besluitvorming verkoop***

Om de verkoop vlot te trekken heeft het college op 12 maart 2013 besloten om een aantal partijen te benaderen om in concurrentie een voorwaardelijke bieding te doen op basis waarvan de gemeente een partij kon selecteren (Reg. Nr. 2013/48895).

Ten behoeve van de uitvraag van de gemeente is aan de geselecteerde partijen een uitgebreide informatiebrochure toegezonden met daarin beschreven onder andere het object, planning verkoop, wijze van inschrijven, selectiecriteria, inschrijvingsbiljet etc. De uitvraag was uitsluitend een uitnodiging tot het doen van een voorwaardelijke bieding. Na bekendmaking van de meest gerede partij was het plan om uiterlijk op 1 augustus 2013 een intentieovereenkomst te sluiten ten behoeve van een onvoorwaardelijke bieding. Hiermee werd de geselecteerde partij in de gelegenheid gesteld om in de tussenliggende periode de financiering te regelen.

Ook is om de marktconformiteit van de biedingen te toetsen in februari 2013 een taxatie uitgevoerd door Hanson makelaars. Deze taxatie kwam uit op een marktwaarde van € 4,5 miljoen. De taxatie wordt ter inzage gelegd.

Voor de selectie zijn 3 partijen uitgenodigd. Te weten Volker Wessels, HBB en KOM. Bewust is ook KOM hiervoor benaderd om KOM wederom de gelegenheid te geven haar eerdere scenario om te zetten in een concreet bod.

Van de drie partijen hebben er twee partijen met een prijsopgave gereageerd, te weten KOM en HBB. HBB bood concreet € 4.250.000,- k.k.. De reactie van KOM week niet af van de eerdere door het college afgewezen indicatie zoals weergegeven in de scenario-analyse. Er was wederom geen sprake van een concreet bod.

Op basis hiervan is besloten om de onderhandelingen verder te voeren met HBB. Deze onderhandelingen hebben geleid tot een intentieovereenkomst tussen de gemeente en HBB, waarmee het college op 18 juni 2013 heeft ingestemd (Reg. Nr. 2013/243744).

De verwachting was dat in het zomerreces van 2013 overeenstemming kon worden bereikt over de verkoop van de Zijlsingel. Normaliter wordt, conform het Protocol Actieve Informatieplicht (schema 1 nr. 7) een zware voorhangprocedure gevolgd conform GW art. 169 lid 4. Vanwege de tijdsdruk van het project, door het mogelijk afhaken van het UWV, heeft het college aan de raad toestemming gevraagd het pand te verkopen voor een marktconforme prijs. Daarbij werd afgezien van een zware voorhang.

Uw raad heeft op 4 juli het volgende besloten:

“1. De raad stemt in met het afwijken van het protocol actieve informatieplicht met zienswijzeprocedure met betrekking tot de verkoop van het pand Zijlsingel 1 te Haarlem.”.

Op het moment van behandeling was de onderhandeling in een zodanige fase dat er een onderbouwd verkoopbedrag stond van € 4.250.000,-. Met uw raad is



afgesproken dat als het verkoopresultaat niet meer dan 10% zou afwijken van dit bedrag tot verkoop zou worden overgegaan door het college (Reg. Nr. 2013/253942). Uw raad heeft daarmee instemming gegeven aan de verkoop en het belang van behoud van het UWV voor de stad Haarlem onderschreven. Het college heeft u geadviseerd per brief op 27 maart 2014 de geheime bijlage bij het raadsstuk te openbaren (brief bijgevoegd).

De gemeente heeft vervolgens op 17 september 2013 mondeling overeenstemming bereikt met HBB over de feitelijke verkoop. De geboden prijs van € 4.000.000,- met eventuele verhoging van €250.000,- bij vestiging van een hotel in het pand viel binnen de voorwaarden uit het eerdere raadsbesluit. Op 24 september heeft het college ingestemd met de verkoop van de Zijlsingel 1 (reg. Nr. 2013/382397).

In het collegebesluit is een totale koopsom van € 5.2 miljoen opgenomen. Met HBB is overeengekomen dat ook zij het UWV een incentive van € 1.2 miljoen betalen. In eerste instantie zou de gemeente als doorgeefluik fungeren, uiteindelijk heeft HBB dit direct aan het UWV uitbetaald.

De financiële transactie tussen HBB en gemeente is gesplitst in drie delen. HBB heeft een aanbetaling van € 250.000,- voldaan bij overdracht van het pand. Vervolgens zou de koopsom à € 1,75 miljoen voor het UWV-deel van het gebouw, op moment van oplevering aan UWV, uiterlijk 1 maart 2014 worden betaald. Dit is uitgesteld tot 1 augustus 2014 door de latere oplevering aan het UWV. Deze betaling is conform contractuele afspraak op 1 augustus jongstleden voldaan, waardoor HBB nu 2 miljoen heeft betaald en tot nu toe aan al haar verplichtingen heeft voldaan.

De koopsom van het hoteldeel van het gebouw, van eveneens € 2 miljoen zal worden betaald uiterlijk op 15 januari 2016.

Vanwege het grote maatschappelijke belang van het behoud van het UWV voor de stad Haarlem, het voorkomen van leegstand van het pand en onderhoudslasten voor de gemeente heeft het college een gespreide betaling geaccepteerd. Wel verlangde het college voor de gespreide betaling extra zekerheden, in het verlengde van de adviezen van de Rekenkamercommissie. Daarom is met HBB overeengekomen dat zij het 1<sup>e</sup> recht van hypotheek verleent aan de gemeente op het niet aan het UWV verhuurde deel van het gebouw voor €2.3 miljoen, zulks tot meerdere zekerheid ten behoeve van de gemeente van de nakoming van de betalingsverplichtingen. Het eerste deel van de koopsom van 2 miljoen is, zoals eerder vermeld, reeds betaald aan de gemeente. Voor het thans nog openstaande bedrag is het 1<sup>e</sup> recht van hypotheek verkregen. HBB dient tevens een vergoeding voor uitgestelde betalingen van jaarlijks € 50.000,- te betalen. Hierdoor heeft de uitgestelde betaling geen materieel effect.

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen van de totale aankoopssom van €4.25 miljoen heeft de gemeente tevens van HBB bedongen dat de moedermaatschappij zich als concern garant stelt voor de betaling van de koopsom, middels een schriftelijke concerngarantie, deze ligt ter inzage voor raadsleden.

Indien HBB niet of niet volledig de koopsom voldoet, heeft HBB de plicht tot het terugleveren van het pand aan de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente het recht van onderhandse ontbinding van de koopovereenkomst, alsmede het recht tot het



vorderen van rente- en schadevergoeding. De kosten van teruglevering komen in een dergelijk geval voor rekening van HBB.

Afgesproken is dat HBB voor de overdrachtsdatum bevoegd was in het kantoorgebouw werkzaamheden voor de asbestsanering en overige werkzaamheden te (doen) verrichten die noodzakelijk zijn ten behoeve van het toekomstig gebruik van het pand en deze voor zijn rekening en risico te (doen) verrichten, met dien verstande dat deze werkzaamheden op geen enkele wijze een verhoogd brand- of explosiegevaar of gevaar voor milieu mee mogen brengen.

De juridische levering van het pand had op de overdrachtsdatum plaats. Om echter de planning van de verbouwing ten behoeve van huurder UWV te halen, diende door de koper, HBB, reeds voor de juridische levering, gestart te worden met de asbestverwijdering.

De gemeente financierde daarom als eigenaar de kosten voor die gepaard gaan met deze asbestverwijdering. De gemeente financierde alleen de werkelijke kosten, die HBB naar redelijkheid en billijkheid zou berekenen (HBB zal inzicht verschaffen in deze werkelijke kosten middels een open begroting) met als plafondbedrag €495.000 exclusief BTW. De uitvoering van de sanering van de asbest was conform de inventarisatierapporten welke bij de koop ter beschikking zijn gesteld.

Inmiddels blijkt dat asbest is aangetroffen die niet in de rapportages is beschreven. De gemeente is in gesprek met HBB over een eventuele verdeling van aanvullende kosten die met de sanering samenhangen.

De wethouder Vastgoed heeft de commissie ontwikkeling op de vooravond van de verkoop geïnformeerd, middels een mededeling op 28 november. Daarnaast is in de commissie van 12 december gesproken over de kosten voor de asbestsanering. De portefeuillehouder heeft daarbij gemeld dat het gaat om voorfinanciering, ook is de netto verkoopprijs en de mogelijk verhoging van de verkoopprijs bij vestiging van een hotel aan de orde geweest.

Door het sluiten van de koopovereenkomst heeft notariële levering voor 1 december 2013 plaats kunnen vinden, waarmee het contract met UWV is geborgd. Ook is HBB bereid geweest om de incentive aan het UWV te betalen. Hiermee is voorkomen dat de verkoop van de Zijlsingel niet doorging. Geen verkoop en afhaken van het UWV zouden leegstand en jaarlijkse instandhoudings- en onderhoudskosten met zich mee hebben gebracht. Ook zou de kans klein zijn geweest (zonder huurder) een verkoop voor een vergelijkbaar bedrag te bewerkstelligen.

Indien door HBB een hotel gecontracteerd wordt, zal er een extra € 250.000,-- worden betaald aan de gemeente.

De verkoop van de Zijlsingel aan HBB behelst de volgende betalingen:

- € 4.000.000,- aankoopprijs voor het pand;
- € 1.200.000,- incentive door HBB direct aan het UWV betaald;
- € 495.000,- asbestsaneringskosten, betaald door HBB maar voorgefinancierd door de gemeente Haarlem;
- € 250.000,- extra betaling van HBB aan de gemeente indien een hotel wordt gecontracteerd op de Zijlsingel.



Chronologisch overzicht besluitdocumenten, tevens opgevoerd als bijlagen:

- Collegebesluit “Verkoop Zijlsingel 1 (Publieksdienst) – beëindigen koopovereenkomst met Vavaren Netherlands BV (STP-WZ/VGO/2012/371802) d.d. 2 oktober 2012
- Collegebesluit “Projectopdracht Zijlsingel (Werkplein)” (STP 2012/418580) d.d. 30 oktober 2012
- Memo aan het college “Stand van Zaken Zijlsingel” (StP/2012) d.d. 15 januari 2013
- Brief “Verkoop Zijlsingel” d.d. 5 februari 2013, (STZ/VG/2013/41827)
- Collegebesluit “Vervolgstap Verkoop Zijlsingel” (STP 2013/48895) d.d. 12 maart 2013
- Collegebesluit “Intentieovereenkomst Verkoop Zijlsingel 1” (2013/243744) d.d. 18 juni 2013
- Raadsstuk “Verkoop Zijlsingel 1” (2013/253942) d.d. 25 juni 2013 (in de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld op 4 juli 2013)
- Collegebesluit “Verkoop Zijlsingel aan HBB” (STZ/MGT 2013/382397)
- Persbericht “*Regionaal Werkplein op Zijlsingel* Voormalige publiekshal verkocht” d.d. 29 november 2013

Hiernaast liggen meerdere stukken ter inzage.

1. *De raadsnota en de geheime bijlage (reg.nr 2013/253942) hebben we nog niet ontvangen. Kan dit alsnog gebeuren?*

Het college heeft besloten alle bijbehorende bestuurlijke stukken mee te zenden bij deze beantwoording. Het verkoopbesluit van 24 september wordt daarmee ook openbaar gemaakt.

U vindt een overzicht van de stukken in de bijlagen onder de inleidende tekst.

2. *Uit de leveringsakte (zie bijlage) blijkt dat de koopsom weliswaar €4.000.000,- is maar dat de Gemeente Haarlem voor €3.750.000,- hypotheek heeft verstrekt. HBB betaalt slechts €250.000,-. Waarom heeft de gemeente dit gedaan?*

De vraagstelling is gebaseerd op een misverstand ten aanzien van het begrip hypotheek. Verondersteld wordt dat de gemeente aan HBB een hypothecaire lening heeft verstrekt met daarbij behorende rente- en aflossingsverplichtingen en een aanzienlijke looptijd. Dit is echter niet het geval. De gemeente heeft met HBB afspraken gemaakt over een gefaseerde betaling voor de overdracht van het pand Zijlsingel 1.

Omdat een dergelijke betalingsregeling het risico van niet nakoming door HBB met zich meebrengt is een drievoudige zekerheidsstelling afgedwongen. In de eerste plaats heeft HBB een concerngarantie afgegeven. In de tweede plaats is HBB verplicht het pand terug te leveren aan de gemeente indien zij haar betalingsverplichtingen niet kan nakomen. En in de derde plaats heeft HBB aan de gemeente het recht van eerste hypotheek gegeven op het pand, zodat vervreemding aan derden niet mogelijk is zonder instemming van de gemeente.



## Haarlem

8

Cruciaal in de verdere beantwoording van de vragen is het verschil tussen het verstrekken van een hypothecaire lening aan een andere partij en het verkrijgen van een recht van hypotheek als zekerheid onder een overeengekomen transactie. In de navolgende beantwoording zal telkens naar dit onderscheid verwezen worden.

3. *Wat zijn de voorwaarden van deze hypotheek?*

Er is geen hypothecaire lening verstrekt. Voor de leveringsvoorwaarden verwijzen wij u naar pagina 5 van de inleiding en het antwoord op vraag 2.

4. *Graag ontvangen wij een kopie van de koopovereenkomst waarin de aflossingsbepalingen staan?*

Er is geen sprake van aflossingsbepalingen, er is geen hypothecaire lening verstrekt. De koopovereenkomst ligt ter inzage voor raadsleden.

5. *Vindt u niet dat het verstrekken van deze hypotheek veel weg heeft van bankieren door de overheid, iets dat we juist proberen te vermijden?*

Er is geen hypothecaire lening verstrekt. HBB heeft aan de gemeente als verkoper een 1<sup>o</sup> recht van hypotheek verstrekt, als zekerheidsstelling onder de verkoop. Dat heeft niets weg van bankieren door de overheid.

6. *Klopt het dat de Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij hetzelfde bedrag had geboden maar dan zonder financieringsvoorbehoud?*

Nee, dit klopt niet. Er is van de KOM zelfs nooit een concreet bod ontvangen, zie hiervoor de bovenstaande inleiding.

7. *Zo ja, waarom is de Gemeente Haarlem dan niet in zee gegaan met de Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij?*

Niet van toepassing.

8. *Op bladzijde 3 wordt in de laatste 3 regels specifiek afgezien van “meedelen in winst bij verkoop”. Waarom is dit gedaan? Als de gemeente toch het project financiert zou het dan niet redelijk zijn om ook mee te delen in de winst?*

Het college weet niet naar welke ‘bladzijde 3’ u verwijst. Echter zoals hiervoor aangegeven financiert de gemeente het project niet. Wel is medewerking verleend aan een gespreide betaling. Het college heeft er expliciet voor gekozen om de risico's zoveel mogelijk te beperken en niet als risicodragende partij toe te treden. Meedelen in winst is immers ook meedelen in verlies.

9. *Op pagina 278 van de jaarrekening staat bij de “overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer”: Vordering verkoop Zijlsingel: 3.750.000,- Was het niet duidelijker geweest om hier aan te geven dat de Gemeente Haarlem een hypotheek heeft verstrekt?*

Zoals gemeld onder vraag 2 heeft de gemeente geen hypotheek verstrekt, maar heeft de gemeente een 1<sup>o</sup> recht van hypotheek verkregen. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) vereist dat het vestigen van een recht van hypotheek in de





## Haarlem

9

jaarrekening onder de rubriek “overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer” verantwoord moet worden.

Voor de precieze leveringsvoorwaarden verwijzen wij u naar de algemene inleiding.

*10. Op welke datum is aan de Raad gemeld dat de gemeente een hypotheek van €3.750.000,- aan HBB ging verstrekken?*

Deze vraag is niet van toepassing want er is geen hypothecaire lening verstrekt.

*11. Is het verstrekken van een hypotheek van €3.750.000,- een bevoegdheid van het College of moet de Raad hier mee instemmen?*

Er is geen hypothecaire lening verstrekt.

Als het college een hypothecaire lening verstrekt gaat het om een privaatrechtelijke handeling, dus een bevoegdheid van het college. Natuurlijk wordt hierbij de nota garanties en leningen en het Protocol Actieve Informatieplicht door het college in acht genomen. Wat dus betekent dat er een zienswijzeprocedure in de raad wordt gevolgd.

*12. Is de €500k voor het verwijderen van het asbest afgerekend op een “open begroting” of zijn er daadwerkelijk facturen van een asbest verwijderingsbedrijf overlegd? Graag ontvangen wij de onderliggende stukken.*

Voor de kosten van het verwijderen van asbest is gewerkt op basis van facturen. Deze facturen liggen ter inzage voor raadsleden.

*13. Waarom is de verkoop van de Zijlsingel 1 niet getenderd maar een op een aan HBB verkocht?*

Uw veronderstelling dat er geen tender is uitgeschreven, is onjuist. Zie hiervoor de toelichting in de algemene inleiding.

*14. Uit het uittreksel van de kamer van koophandel (zie bijlage) blijkt dat HBB Ontwikkeling B.V. in 2011 een negatief eigen vermogen heeft van €1.081.649,- en in 2012 een negatief eigen vermogen heeft van €1.444.007,-. De trend met betrekking tot het eigen vermogen is sterk negatief, of te wel het verslechtert ieder jaar. Heeft de Gemeente Haarlem bij het verstrekken van de hypotheek van €3.750.000,- aan HBB rekening gehouden met het feit dat HBB financieel niet solide is en dus geenszins een partij is die in staat moet worden geacht een dergelijk groot project te kunnen uitvoeren?*

Het college acht de afspraken omtrent de betaling die contractueel zijn vastgelegd afdoende. Bij deze afspraken is ten volle rekening gehouden met het beheersen van risico's, de verkoop tegen een marktconforme prijs en het behoud van het UWV. De praktijk heeft inmiddels aangetoond dat HBB in deze een betrouwbare partner is.

Ten overvloede, voor de afspraken ter beheersing van de risico's verwijzen wij u naar de inleiding.



## Haarlem

10

15. *Vindt u niet dat het verstrekken van de hypotheek van €3,75 miljoen in combinatie met het feit dat de koper/ontwikkelaar financieel niet solide is een groot risico oplevert voor de Gemeente Haarlem?*

Zie de beantwoording op vragen 2 en 14.

16. *Vindt u niet dat dit risico vooraf aan de gemeenteraad gemeld had moeten worden?*

De risico's zijn afdoende afgedekt in de betalingsafspraken. De verkoop en de asbestsanering zijn tijdig aan de raad gemeld. De betalingsafspraken vallen binnen de bevoegdheden van het college.

17. *Vindt u dat het verstrekken van een hypotheek van €3.750.000,- aan deze financieel niet solide partij recht doet aan de aanbevelingen van de Rekenkamer Commissie zoals gedaan in het rapport over de Zijlpoort?*

Het college heeft geen hypothecaire lening verstrekt aan HBB. Juist de aanbevelingen van de RKC zijn in dit traject ter harte genomen. Het college heeft met de overeengekomen zekerheden in de betalingsafspraken de risico's zo klein mogelijk gehouden.

Tenslotte een opmerking van algemene aard. Met de verkoop van de Zijlsingel 1 is in de ogen van het college een pand op goede wijze en met voldoende zekerheden verkocht. Daarnaast is het UWV voor de stad Haarlem behouden. Het college heeft binnen zijn bevoegdheden en zoals het een goed bestuur betaamt verdere voorwaarden aan de verkoop verbonden. Dit om de risico's voor de gemeente tot een minimum te beperken. Juist over deze aanvullende voorwaarden lijkt met u als vragensteller een misverstand te zijn ontstaan.

Het college is van mening dat het beter was geweest als u de beantwoording van de vragen had afgewacht alvorens in de krant de suggestie te wekken van onoorbare handelingen of zelfs mogelijke corruptie. Op die manier wordt het aanzien van het gemeentebestuur nodeloos geschaad.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders.

de loco-secretaris,

de burgemeester

  
drs. R.J.A. van Noort

  
mr. B.B. Schneiders

## Art. 38 vragen VVD inzake verkoop Zijlsingel

Naar aanleiding van de gegeven antwoorden op technische vragen heeft de VVD de volgende aanvullende vragen op grond van art. 38:

1.  
de raadsnota en de geheime bijlage (reg.nr 2013/253942) hebben we nog niet ontvangen. Kan dit alsnog gebeuren?
2.  
Uit de leveringsakte (zie bijlage) blijkt dat de koopsom weliswaar €4.000.000,- is maar dat de Gemeente Haarlem voor €3.750.000,- hypotheek heeft verstrekt. HBB betaalt slechts €250.000,-. Waarom heeft de gemeente dit gedaan?
3.  
Wat zijn de voorwaarden van deze hypotheek?
4.  
Graag ontvangen wij een kopie van de koopovereenkomst waarin de aflossingsbepalingen staan?
5.  
Vindt u niet dat het verstrekken van deze hypotheek veel weg heeft van bankieren door de overheid, iets dat we juist proberen te vermijden?
6.  
Klopt het dat de Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij hetzelfde bedrag had geboden maar dan zonder financieringsvoorbehoud?
7.  
Zo ja, waarom is de Gemeente Haarlem dan niet in zee gegaan met de Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij?
8.  
Op bladzijde 3 wordt in de laatste 3 regels specifiek afgezien van “meedelen in winst bij verkoop”. Waarom is dit gedaan? Als de gemeente toch het project financiert zou het dan niet redelijk zijn om ook mee te delen in de winst?
9.  
Op pagina 278 van de jaarrekening staat bij de “overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer”: Vordering verkoop Zijlsingel: 3.750.000,- Was het niet duidelijker geweest om hier aan te geven dat de Gemeente Haarlem een hypotheek heeft verstrekt?
10.  
Op welke datum is aan de Raad gemeld dat de gemeente een hypotheek van €3.750.000,- aan HBB ging verstrekken?
11.  
Is het verstrekken van een hypotheek van €3.750.000,- een bevoegdheid van het College of moet de Raad hier mee instemmen?
12.  
Is de €500k voor het verwijderen van het asbest afgerekend op een “open begroting” of zijn er daadwerkelijk facturen van een asbest verwijderingsbedrijf overlegd? Graag ontvangen wij de onderliggende stukken.

Wybren van Haga  
VVD

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Verkoop Zijlsingel 1 (Publieksdienst) – beëindigen  
koopovereenkomst met Vavaren Netherlands 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 Netherlands 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 m<sup>2</sup> vvo) huren, maar slechts een deel (2.970 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. De koopovereenkomst is daarna meermaals verlengd omdat bleek dat het Vavaren Netherlands 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 Netherlands 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 Netherlands BV voor de Zijlsingel 1. Het voornemen om een deel van de Zijlsingel 1 te verhuren aan UWV. Uitvoeren van een onderzoek om de inplandige 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 m<sup>2</sup> 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

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Projectopdracht Zijlsingel (Werkplein)

**Reg. Nummer:** StP 2012/418580

## 1. Inleiding

Na een langdurig traject met Vavaren moet de conclusie worden getrokken dat het Vavaren niet lukt de koopovereenkomst met betrekking tot Zijlsingel na te komen en dat deze daarom moet 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.

## 2. Besluitpunten college

1. In te stemmen met de projectopdracht Zijlsingel (Werkplein) (bijlage A).
2. Het benodigde budget voor de aanloopkosten van € 40.000,- beschikbaar te stellen voor de aanvangsperiode van deze opdracht.
3. De kosten worden gedekt uit het budget van “Kans en Kracht” van Sociale Zaken.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

## 3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de realisatie van het Werkplein in de Zijlsingel en een gedeelte van het pand Zijlsingel kostprijs dekkend te huur aan te bieden aan UWV.

## 4. Argumenten

Door het niet nakomen van de contractuele verplichtingen door Vavaren komt de tijdige realisatie (juli 2013) van het Werkplein onder druk te staan. Verder uitstel verlenen is dan ook niet meer mogelijk.

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 relatief 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.

## 5. Kanttekeningen

Er zijn een behoorlijk aantal kanttekeningen te benoemen bij de voorgestelde aanpak. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de projectopdracht hoofdstuk 6 “Risico’s”. Hieronder worden de meest pregnante kanttekeningen opgesomd.

- a. **Waterscheiding:** Het is van evident belang dat de “waterscheiding” strikt wordt nageleefd. Dit is een harde voorwaarde om de krappe planning te kunnen halen. Het verkooptraject en het bijbehorende onderhandelingsproces /spel met ontwikkelaars en makelaars zal zorgen voor vertraging in het planvormingsproces. Deze vertraging zal er zeker toe leiden dat de einddatum 1 juli niet kan worden gehaald. Vandaar dat het verkooptraject nadrukkelijk niet tot deze opdracht behoort, maar geleid gaat worden door de afdeling vastgoed (verkoopteam). Zodat de realisatie van het Werkplein hierdoor niet wordt gefrustreerd.

- b. **Indeling begane grond:** De beschikbare vloeroppervlakte van de begane grond kan niet volledig voor het Werkplein worden bestemd. Dit om te voorkomen dat met de realisatie van het Werkplein de toekomstige (verkoop)mogelijkheden worden geblokkeerd voor andere mogelijke functies (zoals bijvoorbeeld een hotel) in het gebouw voor de ongebruikte m<sup>2</sup>. Er dient bij de realisatie van het Werkplein dus zoveel als mogelijk rekening te worden gehouden met andere functies die in een later stadium in het gebouw zouden kunnen komen. Met andere woorden: flexibiliteit in de planvorming is een vereiste.
- c. **Planning:** Door het wegvallen van Vavaren, wordt het proces m.b.t. realisatie Werkplein op een zeer laat moment opgestart. De geplande openingsdatum van 1 juli 2013 wordt kritiek. De voorbereidingstijd is zeer kort en er dienen nog een aanzienlijke hoeveelheid zaken te worden uitgezocht. Dit kan nadelige consequenties hebben voor de planning. Er wordt een plan van aanpak opgesteld en concrete werkafspraken gemaakt om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.
- d. **Vavaren:** Vavaren vecht de ontbinding van het koopcontract aan. De gemeente heeft donderdag 18 oktober 2012 een brief aan Vavaren gestuurd waarin meegedeeld wordt, dat de gemeente het standpunt om ontbinding van de koopovereenkomst handhaaft. Ontbinding is dus nog niet definitief. Bij een samenloop tussen gunning verbouwing en het niet definitief zijn van de ontbinding koopovereenkomst bestaat het risico dat op enig moment de gemeente twee tegenstrijdige verplichtingen heeft inzake Zijlsingel, te weten enerzijds de uitvoering van de koopovereenkomst met Vavaren c.q. een verplichting tot schadevergoeding aan Vavaren, anderzijds een lopende opdracht tot verbouwing.
- e. **Aanbesteding:** In overleg met de afdeling Juridische Zaken en het Inkoopteam moet op korte termijn worden beoordeeld wat de juiste wijze met betrekking tot het aanbestedingstraject is.
- f. **Programma van Eisen:** Om überhaupt tot een aanbesteding te komen dient uiteraard het Programma van Eisen alsmede een Technische Omschrijving van zowel SoZa als van UWV per direct te worden aangeleverd aan de projectmanager.
- g. **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.

## 6. Uitvoering

Na de vaststelling van onderhavige projectopdracht, dient er zo snel mogelijk een gezamenlijke werkgroep met het UWV te worden opgericht en concrete werkafspraken gemaakt moeten worden. Het programma van eisen en de projectspecificaties moeten worden gedefinieerd. Vervolgens dient er op basis van een DO-raming het benodigde krediet te worden aangevraagd. Deze kredietaanvraag zal via college, commissie en raad moeten worden geloodst. Vervolgens kan de aanbestedingsprocedure ten behoeve van de verbouwingswerkzaamheden te worden doorlopen, waarna de aannemer na opdrachtverlening de werkzaamheden kan gaan uitvoeren. Zie hiervoor ook de bijgevoegde projectopdracht.



### **7. Financiële paragraaf**

In de eerste periode (2 a 3 maanden) dient per direct de aanbesteding en de haalbaarheid te worden onderzocht en overeenstemming te worden bereikt met UWV en SoZa over de uitgangspunten (contractueel, technisch en huurderwensen). De kosten van deze aanlooperperiode worden geschat op circa € 40.000,- . Deze kosten worden gedekt uit het budget "Kans en Kracht" van de afdeling SoZa. Het budget Kans en Kracht heeft betrekking op de reorganisatie van de afdeling SoZa. Onder de reorganisatie behoort tevens het onderzoeken en de realisatie van het Werkplein. De genoemde aanloopkosten voor realisatie van het Werkplein vallen derhalve onder dit budget.

Op het moment dat de investeringskostenraming voor de gemeentelijke kosten (casco gereed maken voor inbouwpakket) bekend zijn wordt een kredietaanvraag bij de Raad ingediend. Dit betreft dan de (ver)bouwkosten en het restant VTU- en adviseurskosten.

### **8. Bijlagen**

Bijlage A : Projectopdracht Zijlsingel (Werkplein)

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester

Memo

15-01-2013

Hbv 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.

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

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 indelingstekening gemaakt. De KOM heeft hier akkoord op gegeven en het UWV geeft aan voorzichtig positief te zijn.

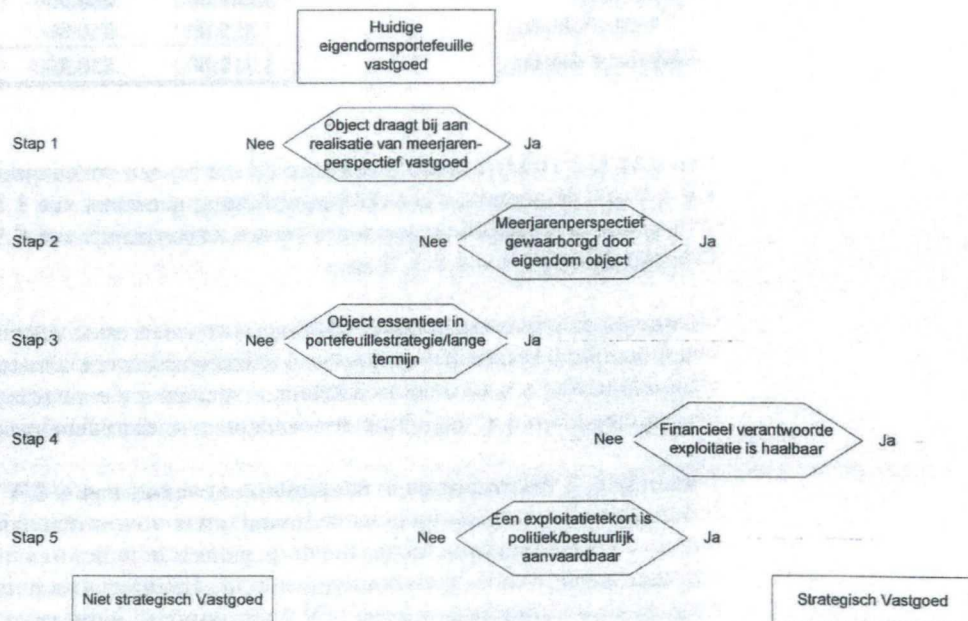
#### Eén interne opdracht

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 doorgerekend 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-
<b>Boekwinst</b>	<b>3.643.000</b>	<b>480.000-</b>	<b>1.520.000</b>	<b>3.720.000</b>
Verkoopkosten	325.000	350.000	350.000	350.000
<b>Bijdrage dekking</b>	<b>3.318.000</b>	<b>830.000-</b>	<b>1.170.000</b>	<b>3.370.000</b>

(restant bo

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. Investering om 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 ( $4/7 \times € 450.000 = € 270.000$ ). 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.

Afdeling Vastgoed



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 [idiijk@haarlem.nl](mailto:idiijk@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](http://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 – Afgesproken 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.

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

# Oplegvel Collegebesluit

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 12 maart 2013

**Onderwerp**  
Vervolgstap verkoop Zijlsingel

**Geheim ex artikel 55 Gemeentewet**

**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 afroomregeling 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 1 d 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<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage (circa 4.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> naar 4.500 m<sup>2</sup> 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

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. I. Dijk / J. van Wier
Telefoon 0235114034
E-mail: idijk@haarlem.nl
Reg.nr. 2013/243744
Bijlagen:
B & W-vergadering van 18 juni 2013

## Onderwerp

Intentieovereenkomst Verkoop Zijlsingel 1

**Geheim ex artikel 55 Gemeentewet**

## DOEL: Besluiten

Deze nota wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Het sluiten van een overeenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling.

---

## B&W

1. Het college besluit een intentieovereenkomst met de HBB Groep aan te gaan inzake de verkoop van Zijlsingel 1.
2. Er hoeft geen communicatie plaats te vinden over dit besluit.
3. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.



# Collegebesluit

**Geheim ex artikel 55 Gemeentewet**

**Onderwerp:** Intentieovereenkomst Verkoop Zijlsingel 1

**Reg. Nummer:** 2013/243744

## 1. Inleiding

Door de gemeente is gericht een aantal partijen benaderd om in concurrentie een voorwaardelijke bieding te doen, op basis waarvan de gemeente een partij kon selecteren waarmee een intentieovereenkomst zou worden gesloten. Het resultaat van dit proces is dat een partij is geselecteerd als meest gereede partij waarmee op basis van een intentieovereenkomst verder wordt gesproken. Deze partij, HBB Groep B.V., dient vooraleerst haar financiering rond te krijgen, zodat het voorwaardelijk bod kan worden omgezet in een onvoorwaardelijk bod, welke de gemeente vrij is al dan niet te accepteren. Indien het bod wordt geaccepteerd en ook over de overige verkoopvoorwaarden overeenstemming kan worden bereikt wordt een koopovereenkomst opgesteld welke nog ter bestuurlijke besluitvorming zal worden aangeboden. Daarna zal de notariële overdracht kunnen plaatsvinden.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een intentieovereenkomst met de HBB Groep aan te gaan inzake de verkoop van Zijlsingel 1.
2. Er hoeft geen communicatie plaats te vinden over dit besluit.
3. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.

## 3. Beoogd resultaat

Door het ondertekenen van de intentieovereenkomst wordt HBB Groep in de gelegenheid gesteld om tot uiterlijk 1 augustus haar voorwaardelijke bieding om te zetten in een onvoorwaardelijke bieding, welke de gemeente vrij is al dan niet te accepteren. De intentieovereenkomst regelt tevens dat de kosten die door beide partijen worden gemaakt voor ieders eigen rekening zijn. De intentieovereenkomst is hiermee de voorloper van de mogelijke koopovereenkomst tussen de gemeente en HBB Groep.

## 4. Argumenten

De gemeente dient dit pand tegen een marktconforme prijs te verkopen. Een taxatie heeft reeds plaats gevonden. De opbrengst van de verkoop zal ten goede komen aan de Algemene Middelen.

Het pand is in opdracht van de gemeente in januari 2013 getaxeed door Hanson makelaars voor € 4,5 mio op basis van de huidige kantorenmarkt voor kantoren (inmiddels alleen maar verslechterd) en de stand en staat van het gebouw. Eerdere opbrengstverwachtingen lager hoger, maar zijn achterhaald en in de huidige markt onhaalbaar voor dit zeer gedateerde pand in de huidige markt. Het bod van de koper van € 4,25 mio ligt een fractie lager dan deze waardebevestiging. Dit wordt mede veroorzaakt doordat in het bod uitgegaan wordt van een ingrijpende renovatie (zeer hoge investeringen), waardoor er een lager rendement resteert. Tevens is het pand nog niet volledig verhuurd, hetgeen eveneens leidt tot een lager rendement voor de koper / belegger. De boekwaarde inclusief de verkoopkosten van Zijlsingel 1 bedraagt circa € 3 mio

UWV wil uiterlijk 1 juli 2014 het werkplein aan de Zijlsingel geopend hebben. De gemeente is in overleg met UWV om het werkplein tot een gezamenlijk succes te maken. Dit zet druk op de herontwikkeling van het pand. De planning is zeer strak. Verder uitstel verlenen aan de verkoop van het pand is dan ook niet mogelijk.

#### **5. Kanttekeningen**

Hoewel UWV en de gemeente in onderhandeling zijn over de huurovereenkomst, bestaat de kans dat UWV uiteindelijk toch besluit de huurovereenkomst niet te tekenen. In dat geval is de kans groot dat het pand Zijlsingel 1 langdurig leeg komt te staan met bijhorende beheerslasten.

HBB Groep heeft een voorwaardelijk bod met voorbehouden ingediend. De voorbehouden wijken op onderdelen af van de uitgangspunten van het UWV. Deze aspecten dienen tussen partijen uit te worden onderhandeld.

#### **6. Uitvoering**

De intentieovereenkomst eindigt op het moment van indiening van de onvoorwaardelijke bieding, danwel uiterlijk op 1 augustus a.s..

#### **7. Bijlagen**

Intentieovereenkomst Gemeente – HBB Groep dd. 31 mei 2013

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

# Oplegvel raadsbesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. I. Dijk / J. van Wier
Telefoon 0235114034
E-mail: idijk@haarlem.nl
Reg.nr. 2013/253942
Bijlagen: 1
B&W vergadering van 25 juni 2013

**Onderwerp**  
Verkoop Zijlsingel 1

## **DOEL: Besluiten**

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke handelingen, dus ook de verkoop van vastgoed. In het protocol actieve informatieplicht is vastgelegd dat voor verkopen boven de € 500.000 een zienswijze procedure moet worden gevoerd.

---

## **College**

### **Het college stelt de raad voor**

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het afwijken van het protocol actieve informatieplicht met zienswijzeprocedure met betrekking tot de verkoop van het pand Zijlsingel 1 te Haarlem.
2. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. de bij deze nota behorende bijlage 1 "Voorwaarden verkoop Zijlsingel", vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** Verkoop Zijlsingel 1

**Reg.nummer:** 2013/253942

## **1. Inleiding**

Na het beëindigen van de verkoopovereenkomst met Vavaren B.V. in oktober 2012 (reg. nr. 2012/371802) is door de gemeente gericht een aantal partijen benaderd om in concurrentie een voordeliger bod te doen op basis waarvan de gemeente een partij kon selecteren waarmee een intentieovereenkomst zou worden gesloten. Het resultaat van dit proces is dat een partij is geselecteerd als meest gerede partij waarmee op basis van een intentieovereenkomst verder wordt gesproken. Deze partij dient haar financiering rond te krijgen, zodat het voordeliger bod kan worden omgezet in een onvoordeliger bod, welke de gemeente vrij is al dan niet te accepteren. Indien het bod wordt geaccepteerd en ook over de overige verkoopvoorwaarden overeenstemming kan worden bereikt wordt een koopovereenkomst opgesteld welke nog ter bestuurlijke besluitvorming zal worden aangeboden. Daarna zal de notariële overdracht kunnen plaatsvinden.

Binnen de afspraken tussen college en raad is bepaald dat bij verkoop van vastgoed boven de € 500.000,- een zienswijze procedure wordt gevoerd. Het college vraagt de raad in dit uitzonderlijke geval van die zienswijze procedure af te zien. Dit zodat er geen verdere vertraging in de verkoop van het pand en het notariële transport zal plaatsvinden.

De partij zal het pand na verkoop en ingrijpende verbouwing gedeeltelijk (4.500 m2 BVO) verhuren aan het UWV. In het resterende deel (2.500 m2 BVO) van het pand dienen andere kantoorgebruikers te worden gehuisvest.

## **2. Voorstel aan de raad**

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het afwijken van het protocol actieve informatieplicht met zienswijze procedure met betrekking tot de verkoop van het pand Zijlsingel 1 te Haarlem.
2. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. de bij deze nota behorende bijlage 1 "Voorwaarden verkoop Zijlsingel", vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.

## **3. Beoogd resultaat**

- a) De verkoop van het pand Zijlsingel tegen een marktconforme prijs;
- b) De realisatie van een Regionaal Werkplein van het UWV in het pand Zijlsingel.

## **4. Argumenten**

De gemeente heeft op 8 mei 2013 een intentieovereenkomst met het UWV getekend. Daarnaast heeft het college op 18 juni 2013 ingestemd met het sluiten van een intentieovereenkomst met de geselecteerde partij met betrekking tot de verkoop van het pand met daarin het gebruikelijke voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Van evident belang is dat het onderliggende huurcontract met UWV wordt overeengekomen tussen partijen. UWV eist dat het huurcontract wordt getekend met de gemeente en dat vervolgens het huurcontract één op één overgaat op koper. De onderhandelingen hierover met het UWV lopen nog. De koper zal het gebouw renoveren en intern verbouwen, zodat het geschikt wordt gemaakt voor de kantoorhuisvesting en het Werkplein voor het UWV.

Vanwege het niet doorgaan van de verkoop aan Vavaren B.V., is de planning met betrekking tot het tijdig inhuren van het UWV onder druk komen te staan. Na de beëindiging van de verkoopovereenkomst heeft de gemeente een aantal essentiële zaken moeten regelen om het project op de rails te houden. Zo diende er onder andere opnieuw met het UWV gesproken te worden om deze partij te behouden voor de stad en meer specifiek als gebruiker van het pand Zijlsingel. Daarnaast diende er een nieuwe koper voor het pand gevonden te worden. Deze processen vergen tijd. Met het UWV is een nieuwe planning afgesproken. Dit houdt globaal in dat de casco verbouwing door de koper op 1 maart 2014 moet zijn opgeleverd en dat het Werkplein in de zomer van 2014 geopend zou moeten worden. Om dit te realiseren dient de koper zo snel mogelijk de renovatie en verbouwing te starten. De koper zal echter pas starten met de verbouwing op het moment dat hij definitief eigenaar is van het pand.

Door nu af te wijken van het protocol informatieplicht met zienswijzeprocedure (zie geheime bijlage) kan deze planning gehaald worden. Besluitvorming dient dan wel vóór het zomerreces te zijn afgerond. Indien besluitvorming door de Raad pas na het zomerreces plaatsvindt, dan zal de planning niet worden gehaald. Met als risico dat het UWV afhaakt en elders huisvesting gaat zoeken, hetgeen weer tot gevolg heeft dat de verkoop van het pand niet door zal gaan of tegen een aanzienlijk lagere prijs (immers geen huurcontract).

## **5. Financiën**

De gemeente dient dit pand tegen een marktconforme prijs te verkopen. Een taxatie heeft reeds plaats gevonden. De opbrengst van de verkoop zal ten goede komen aan de reserve boven boekwaarde. Zie verder de geheime bijlage.

## **6. Kanttekeningen**

Hoewel UWV en de gemeente in onderhandeling zijn over de huurovereenkomst, bestaat de kans dat UWV uiteindelijk toch besluit de huurovereenkomst niet te tekenen. In dat geval is de kans groot dat het pand Zijlsingel 1 langdurig leeg komt te staan met bijhorende beheerslasten.

Als gevolg van het niet doorgaan van de verkoop aan Vavaren en het verkooptraject dat daarna is gestart en de besprekingen met het UWV is de doorlooptijd voor tijdige realisatie van het werkplein zeer kort geworden. UWV dient uiterlijk 1 oktober 2013 zekerheid te hebben dat de koop definitief doorgaat en dat de koper de verbouwing binnen de planning kan afronden. Zoniet, dan treedt een ontbindingsclausule in werking en wordt de huurovereenkomst per 1 oktober 2013 van rechtswege ontbonden.

Voor dit pand dient door de gemeente nog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Mocht dit onderzoek leiden tot een noodzaak tot sanering, dan kan dit nog tot neerwaartse bijstelling van de koopsom leiden. De verwachting is echter dat het risico hierop, gegeven de gelijkblijvende bestemming, gering is.

Het is bekend bij de koper dat er een asbestsanering dient plaats te vinden binnen het pand. Indien de sanering groter uitvalt dan verwacht, dan kan dat eveneens tot een neerwaartse bijstelling van de koopsom leiden.

## **7. Uitvoering**

Na besluitvorming over deze nota wordt het college in de gelegenheid gesteld om onderhandelingen met betrekking tot de koop van het pand te voeren en af te ronden, dus zonder zienswijze procedure in de gemeenteraad. Daarna zal de koopovereenkomst definitief worden gemaakt en door partijen worden ondertekend.

## **Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met het afwijken van het protocol actieve informatieplicht met zienswijzeprocedure met betrekking tot de verkoop van het pand Zijlsingel 1 te Haarlem.
2. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. de bij deze nota behorende bijlage 1 "Mandatering verkoop Zijlsingel", vanwege economische en financiële belangen van de gemeente.

Gedaan in de vergadering van ... ..

De griffier

De voorzitter



Haarlem

B&W besluit

Publicatie

<b>Onderwerp</b> Verkoop Zijlsingel aan HBB	<b>Bestuurlijk behandelvoorstel</b> (2013/382397)  STZ/MGT
<b>Collegebesluit</b>  1. Het college besluit tot verkoop van het pand Zijlsingel 1 voor een bedrag van € 5.200.000 kosten koper aan HBB Groep. De notariële overdracht vindt uiterlijk plaats op 29 november 2013. 2. Indien HBB tot herontwikkeling van het terrein komt en/ of een hotel kan vestigen in het pand, dan wordt de koopsom verhoogd met € 250.000. 3. Onderdeel van de koopprijs is een incentive voor de huurder UWV, groot € 1.200.000, het college betaalt deze incentive aan het UWV. 4. De gemeente financieert de asbestsanering van het pand Zijlsingel 1 voor, met een maximum van € 495.000. De koopsom wordt verhoogd met de daadwerkelijk gemaakte kosten. 5. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit vooralsnog niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken. 6. De portefeuillehouder informeert de commissie onder geheimhouding over de verkoop.	<b>Auteur:</b> Visser, A.  <b>Email:</b> avisser@haarlem.nl  <b>Telefoonnr</b> 023-5113555
<b>Samenvatting/Doel/grond besluit</b>  Het college is bevoegd tot de verkoop van Vastgoed. In het Protocol Actieve Informatieplicht is de afspraak opgenomen dat, bij verkopen boven de € 500.000,-, een zware voorhang procedure richting raad wordt gevolgd. Op 4 juli heeft de raad echter besloten af te wijken	<b>B&amp;W vergadering</b>  Vergadering BenW d.d. 24-9-2013

2013/382397

2

<p>van het Protocol Actieve Informatieplicht ten aanzien van de verkoop van de Zijlsingel (2013/253942). Dit betekent dat de zware voorhang procedure niet hoeft te worden gevoerd, mits de verkoop niet meer dan 10% minder oplevert als het ingeschatte bedrag (€ 4.250.000). De verkoop van € 5.200.000 euro voldoet aan die voorwaarde. Het college kan dus zonder zware voorhang besluiten tot verkoop.</p>	<p><b>Bijlagen</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------





Haarlem

# Collegebesluit

**Onderwerp: Verkoop Zijlsingel 1 aan HBB**

**BBV nr: 2013/382397**

## **1. Inleiding**

De gemeente heeft op 17 september 2013 mondeling overeenstemming bereikt met HBB Groep uit Heemstede over de verkoop van het pand Zijlsingel.

De afspraken met betrekking tot de verkoop worden hieronder nader genoemd en vallen binnen het mandaat die de wethouder Vastgoed heeft ingevolge het raadsbesluit reg. nr. 2013/253942 ("afwijking Protocol actieve informatieplicht").

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college besluit tot verkoop van het pand Zijlsingel 1 voor een bedrag van € 5.200.000 kosten koper aan HBB Groep. De notariële overdracht vindt uiterlijk plaats op 29 november 2013.
2. Indien HBB tot herontwikkeling van het terrein komt en/ of een hotel kan vestigen in het pand, dan wordt de koopsom verhoogd met € 250.000.
3. Onderdeel van de koopprijs is een incentive voor de huurder UWV, groot € 1.200.000, het college betaalt deze incentive aan het UWV.
4. De gemeente financieert de asbestsanering van het pand Zijlsingel 1 voor, met een maximum van € 495.000. De koopsom wordt verhoogd met de daadwerkelijk gemaakte kosten.
5. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit voorsnog niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.
6. De portefeuillehouder informeert de commissie onder geheimhouding over de verkoop.

## **3. Beoogd resultaat**

Het beoogde resultaat is de verkoop van het pand Zijlsingel tegen een marktconforme prijs en de realisatie van een regionaal werkplein van het UWV in het pand Zijlsingel.

## **4. Argumenten**

Hieronder worden de afspraken weergegeven zoals gemaakt tussen HBB en de gemeente.

1. HBB koopt het pand Zijlsingel voor in totaal € 5,2 mio. kosten koper. Het pand Zijlsingel dient uiterlijk 29 november 2013 of zoveel eerder te zijn gekocht en het eigendom daarvan notarieel te zijn overgedragen aan HBB.
2. De financiële transactie met betrekking tot de verkoop van het pand Zijlsingel wordt in twee fases gesplitst.
  - HBB koopt het UWV-deel voor € 2,0 mio. kosten koper.
  - HBB doet een aanbetaling van € 250.000,- kosten koper door de gemeente te ontvangen op uiterlijk 29 november 2013 of zoveel eerder.
  - Bij oplevering casco aan UWV, uiterlijk op 1 maart 2014, voldoet HBB aan de gemeente het restant van deel één van de koopsom voor het UWV-deel, groot € 1,75 mio. kosten koper.

2013/382397 Verkoop Zijlsingel 1 aan HBB

2

- HBB voldoet deel twee van de koopsom voor het andere deel van het gebouw, groot € 2 mio. kosten koper, uiterlijk op 15 januari 2016 of zoveel eerder, ongeacht of dit deel op dat moment verhuurd is of niet.
  - HBB betaalt vanaf 1 maart 2014 een optievergoeding van jaarlijks € 50.000,- . te betalen in kwartaaltermijnen van € 12.500,- tot en met het moment van betaling van deel 2 van de koopsom, uiterlijk 15 januari 2016.
  - HBB heeft een terugleverplicht bij het niet of niet volledig voldoen van de koopprijs. De gemeente Haarlem houdt zich in dat geval het recht van onderhandse ontbinding van de koopovereenkomst voor alsmede de mogelijkheid tot het vorderen van een schadevergoeding.
  - Voor de uitgestelde betaling van de koopsom zal door HBB aan de gemeente ter zekerheid een eerste recht van hypotheek op het pand worden verstrekt, uiterlijk op 29 november 2013. Daarnaast zal HBB een concerngarantie van de moedermaatschappij waar HBB toe behoort afgeven aan de gemeente, uiterlijk op 29 november 2013.
3. Indien HBB tot herontwikkeling van het pand cq. terrein komt en/of een hotel kan vestigen in het pand Zijlsingel, dan zal de koopsom ter grootte van € 5,2 mio worden verhoogd met € 250.000,- kosten koper.
  4. HBB betaalt de incentive ten behoeve van het UWV van € 1,2 mio (inclusief btw) aan de gemeente als onderdeel van de koopprijs zoals genoemd onder punt 1, per huuringsdatum uiterlijk op 1 maart 2014, conform het gestelde in de concept-huurovereenkomst met UWV (versie 8 d.d. 16 september 2013). De gemeente draagt er zorg voor dat dit bedrag aan UWV wordt betaald.
  5. HBB ontvangt het BTW-compensatiebedrag als gevolg van de renovatiekosten van het UWV, conform het gestelde in de concept-huurovereenkomst met UWV.
  6. Gemeente geeft HBB opdracht voor de asbestsanering. Gemeente financiert de kosten voor die hiermee gepaard gaan. De gemeente financiert alleen de werkelijke kosten, die HBB naar redelijkheid en billijkheid zal berekenen (HBB verschaft transparant inzicht in de kosten via een open begroting) met als plafondbedrag € 495.000,- excl. BTW. De koopsom wordt verhoogd met de daadwerkelijk gemaakte kosten. Indien de kosten van voorfinanciëring hoger uitkomen dan genoemd plafondbedrag zijn deze kosten voor rekening en risico van HBB.
  7. HBB zal bij betaling van de koopsom van het UWV-deel, uiterlijk 1 maart 2014, de werkelijke kosten van de asbestsanering aan de gemeente vergoeden door de koopsom navenant te verhogen met de door de gemeente betaalde kosten.
  8. HBB neemt bij de koop van het pand Zijlsingel het volledige huurcontract met UWV integraal over, dat wil zeggen dat alle rechten en plichten voortvloeiend uit de huurovereenkomst met betrekking tot de huurovereenkomst met het UWV (inclusief alle lusten en lasten) overgaan op HBB op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst voor het pand Zijlsingel. De huurovereenkomst met het UWV is partijen genoegzaam bekend (versie 8 d.d. 16 september 2013). HBB draagt derhalve zelf de eventuele boetes bij te laat opleveren e.d..

2013/382397 Verkoop Zijlsingel 1 aan HBB

3

#### *Financiën*

Het pand is in opdracht van de gemeente in januari 2013 getaxeerd door Hanson makelaars voor € 4,5 mio op basis van de huidige kantorenmarkt. Eerdere opbrengstverwachtingen lagen hoger, maar zijn achterhaald en in de huidige markt niet haalbaar. Het bod van de koper bedraagt € 5,2 mio, inclusief de incentive van € 1,2 mio die door de gemeente wordt doorbetaald aan het UWV. Hierdoor resteert een netto koopsom van € 4,0 mio. De koopsom kan nog worden verhoogd met € 250.000,- bij een herontwikkeling van het pand cq. terrein en/of een invulling van het pand met een hotel.

De koopsom wordt in twee fases betaald aan de gemeente. HBB doet een aanbetaling van € 250.000,- bij overdracht pand op uiterlijk 30 november 2013. Vervolgens zal de koopsom à € 1,75 mio betreffende fase 1 (het UWV-deel van het gebouw) op moment van oplevering aan UWV uiterlijk 1 maart 2014 worden betaald. De koopsom van fase 2 van eveneens € 2 mio zal worden betaald uiterlijk op 15 januari 2016 en betreft het andere deel van het gebouw.

Afgesproken is dat de gemeente opdracht verleent aan HBB voor de asbestsanering en dat de gemeente de hiermee gepaard gaande werkelijke kosten voorfinanciert tot een plafondbedrag van € 495.000,- exclusief btw. HBB zal deze kosten weer terug vergoeden aan de gemeente door de koopsom te verhogen met dit bedrag. Dit aspect heeft derhalve geen financiële consequenties.

#### **5. Kanttekeningen**

Het UWV dient nog goedkeuring te krijgen op de huurovereenkomst van de Raad van Bestuur. HBB dient nog definitieve goedkeuring te krijgen op de financiering van de eindbelegger.

Bij het eventueel niet doorgaan van de verkoop van Zijlsingel, zal de gemeente geen verkoopopbrengst realiseren en zal de gemeente geconfronteerd blijven met jaarlijkse kosten ten behoeve van het onderhoud en de instandhouding van het pand.

Bij het niet doorgaan van verkoop zal er ook geen Werkplein van het UWV worden gerealiseerd in het pand.

#### **6. Uitvoering**

Het college wijkt af van het Protocol Actieve Informatieplicht ingevolge het raadsbesluit 'Afwijken van het protocol Actieve Informatieplicht' (2013/253942). In dit raadsbesluit is opgenomen dat het college geen zware voorhang procedure voert indien de verkoopprijs maximaal 10% naar beneden afwijkt van € 4,25 mio. Het huidige voorstel van HBB voldoet hier aan.

De huurovereenkomst met UWV dient zo snel mogelijk te worden ondertekend, zodat UWV haar interne goedkeuring kan laten plaatsvinden en de eindbelegger van HBB dit tevens vereist.

De koopovereenkomst met HBB dient zo snel mogelijk te worden ondertekend. Uiterlijk 1 december 2013 dient het pand Zijlsingel te zijn verkocht en notarieel zijn overgedragen. Zoniet, dan wordt de huurovereenkomst met UWV van rechtswege ontbonden conform de ontbindende voorwaarde zoals opgenomen in de huurovereenkomst met UWV.

2013/382397 Verkoop Zijlsingel 1 aan HBB

4

Dit besluit wordt openbaar gemaakt nadat de verkoop afgehandeld is. De portefeuillehouder informeert de commissie onder geheimhouding.

#### **7. Bijlagen**

Geen

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester



## PERSBERICHT

Datum 29 november 2013  
Afzender M&S / Communicatie  
Informatie Claudia Tempelman  
Telefoon 023-5115112  
E-mail ctempelman@haarlem.nl  
Nummer 333/2013

*Regionaal Werkplein op Zijlsingel*

### **Voormalige Publiekshal verkocht**

**De gemeente heeft de voormalige Publiekshal aan de Zijlsingel verkocht aan HBB Groep te Heemstede. In het gebouw wordt het regionale Werkplein gevestigd. Vanuit dit Werkplein wordt de regionale dienstverlening door de deelnemende gemeenten uit de arbeidsmarktregio Zuid- en Midden-Kennemerland en UWV (WERKbedrijf en Sociaal Medische Zaken) aan werkzoekenden en werkgevers aangeboden. Voor het andere deel van het gebouw denkt HBB Groep aan het inrichten met een hotelfunctie.**

Het gebouw aan de Zijlsingel beslaat circa 7.000 m<sup>2</sup>. Met de verkoop zal ook de gevel verbouwd worden. HBB Groep heeft daartoe architect Mulder Blauw opdracht gegeven een nieuw plan te maken. Wethouder Cassee reageert verheugd: "Ik ben blij dat we op deze plek zo'n goede bestemming krijgen en dat door de verkoop het gebouw en daarmee ook de omgeving een kwaliteitsimpuls krijgt". HBB pakt de verbouwing voortvarend aan. Op korte termijn wordt begonnen met het verwijderen van asbest, daarna kan de verbouwing beginnen. De snelheid is ook van belang in verband met de vestiging van het Werkplein dat op 1 juli volgend jaar de deuren wil openen.

### **Regionaal Werkplein**

Wethouder Jan Nieuwenburg is tevreden over de belangrijke stap die nu gezet is: "We kunnen ons nu richten op de daadwerkelijke inrichting van het Werkplein voor de gewenste gecoördineerde werkgeversbenadering en –dienstverlening in onze arbeidsmarktregio. Daarnaast willen we dat klanten zich (digitaal) op het Werkplein voor alle dienstverlening naar werk en scholing kunnen melden en hier het eerste contact voor inkomensvragen kan plaatsvinden".

Rob van Hooven, regiomanager UWV WERKbedrijf, vult aan: "De opening van het Werkplein is tevens het officiële startschot voor de gezamenlijke dienstverlening aan werkgevers. Met het WerkgeversServicepunt bieden wij hen één publiek aanspreekpunt voor arbeidsmarktfragen en het vervullen van vacatures. Voor deze vacatures hebben de samenwerkende partners vaak prima kandidaten. Verdere invulling is nu onderdeel van gesprek met onze partners uit de stad en de regio". Binnen de arbeidsmarktregio wordt al hard gewerkt aan de samenwerking in de dienstverlening. In dit kader wordt eind november een subregionaal WerkgeversServicepunt in de IJmond geopend.



Haarlem

Gemeente Haarlem

Aan de leden van de raad

p/a raadsgriffie

Ons kenmerk 2014/68500  
Contactpersoon Eduard Terpstra  
Doorkiesnummer 023-5113009  
Datum 27 maart 2014  
Onderwerp Handhaven geheimhouding besluiten tweede halfjaar 2012 en eerste halfjaar 2013

Geachte leden van de raad,

In uw vergadering van 9 oktober 2008 hebt u de notitie Minimaliseren aantal geheime stukken en het Protocol geheime stukken en besloten vergaderingen vastgesteld. Hierbij is afgesproken dat het college uw raad periodiek een overzicht verstrekt van stukken waarbij uw raad eerder geheimhouding heeft bekrachtigd, met een advies over de vraag of deze geheimhouding kan worden opgeheven.

Van de volgende stukken uit het tweede halfjaar 2012 en het eerste halfjaar 2013 waarbij uw raad de geheimhouding heeft bekrachtigd, adviseert het college de geheimhouding op te heffen:

- Bijlage C bij nota Vaststellen gebiedsvisie Kleverlaanzone (Cassée; 2012/339273);
- Bijlage A bij het raadsstuk Verkoop Zijlsingel 1 (Cassée; 2013/253942);
- Bijlagen 1 en 2 bij de nota Herontwikkeling Brinkmann, vervolgstappen (Cassée; 2013/8075);
- Bijlage 2 bij het raadsstuk Afsluiting project VMBO Vernieuwt! (Nieuwenburg; 2012/457808);
- Bijlage 1 bij het raadsstuk Voorbereidingskrediet Multifunctionele sporthal Duinwijck (Van der Hoek; 2013/25074).



Haarlem

2

Van de volgende stukken uit het tweede halfjaar 2012 en het eerste halfjaar 2013 waarbij uw raad de geheimhouding heeft bekrachtigd, adviseert het college de geheimhouding (nog) niet op te heffen omdat dat de financiële belangen van de gemeente hier nog in het geding zijn:

- Bijlagen B en D bij het raadsstuk Vervolgkrediet Stationsplein (herziene kostenopstelling en herziene dekkingsopstelling (Van Doorn; 2012/350574);
- Bijlage bij raadsstuk Kredietverstrekking investeringen Sportaccommodaties 2013 en 2014 uit het Investeringsplan 2012-2017 (Van der Hoek; 2013/32514);
- Bijlage B, begroting sloopkosten bij de nota Budgetaanvraag voor sloop school Floris van Adrichemlaan 1 (Cassee; 2012/475409);

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

J. Scholten

de burgemeester,

mr. B.B. Schneiders

## **Opheffen geheimhouding**

College:

- Bijlage 1 bij nota Financiële haalbaarheid nieuwbouw multifunctionele sporthal Duinwijk (Van der Hoek; 2012/272249);
- Verkoop Zijlsingel (Publieksdienst) - verlengen overeenkomst (Cassee; 2012/296605);
- Verkoop Zijlsingel (Publieksdienst) - beëindigen koopovereenkomst met Vavaren Netherlands BV (Cassee; 2012/371802);
- Principe-besluit huisvesting stichting Hart (Mooij; STZ/EC 2012/435006);
- Bijlage d bij de nota Definitief Ontwerp ventweg Sportheldenbuurt (Van Doorn; 2013/134611);
- Mogelijkheden voortzetting functies De Schalm door Paswerk en Spaarnelanden (Nieuwenburg, Van Doorn; 2013/111814);
- Intentieovereenkomst Verkoop Zijlsingel 1 (Cassee; 2013/243744).

Raad:

- Bijlage C bij nota Vaststellen gebiedsvisie Kleverlaanzone (Cassee; 2012/339273);
- Bijlage A bij het raadsstuk Verkoop Zijlsingel 1 (Cassee; 2013/253942);
- Bijlagen 1 en 2 bij de nota Herontwikkeling Brinkmann, vervolgstappen (Cassee; 2013/8075);
- Bijlage 2 bij het raadsstuk Afsluiting project VMBO Vernieuwt! (Nieuwenburg; 2012/457808);
- Bijlage 1 bij het raadsstuk Voorbereidingskrediet Multifunctionele sporthal Duinwijk (Van der Hoek; 2013/25074).

## **Handhaven geheimhouding**

Voor alle hieronder genoemde besluiten geldt dat de financiële belangen van de gemeente nog in het geding zijn, zodat geheimhouding voorlopig aan de orde blijft.

College:

- Scenario's Nieuwe Energie (Cassee; 2012/251825);
- Vergoedingen Waarderhaven (Schneiders; 2013/46921);
- Bijlage bij nota Hulp bij het huishouden 1 oktober 2013 - 31 december 2014 (Van der Hoek 2013/97571).

Raad:

- Bijlagen B en D bij raadsstuk Vervolgkrediet Stationsplein (herziene kostenopstelling en herziene dekkingsopstelling (Van Doorn; 2012/350574);
- Bijlage bij raadsstuk Kredietverstrekking investeringen Sportaccommodaties 2013 en 2014 uit het Investeringsplan 2012-2017 (Van der Hoek; 2013/32514);
- Bijlage B, begroting sloopkosten bij de nota Budgetaanvraag voor sloop school Floris van Adrichemlaan 1 (Cassee; 2012/475409).

In het tweede half jaar 2012 en het eerste halfjaar 2013 is geheimhouding opgelegd bij collegebesluiten over 25 personele aangelegenheden. De geheimhouding op deze besluiten wordt niet opgeheven vanwege privacybelang van betrokken personen.