



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie VVD
t.a.v. dhr. W. van Haga

Datum 7 maart 2016
Ons kenmerk 2016/114996
Contactpersoon E. Kingma
Doorkiesnummer 023 – 511 3042
E-mail ekingma@haarlem.nl
Onderwerp Beantwoording raadsvragen ex artikel 38 RvO inzake de verkoop van de Zijlsingel 1

Geachte heer Van Haga,

Op 5 januari 2016 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake de Zijlsingel 1. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt.

1. *Wist het college op 2 oktober 2014 dat op 7 oktober 2014 de helft van de Zijlsingel 1 zou worden doorverkocht voor €8,7 miljoen?*

Nee, hiervan was het college niet op de hoogte. Overigens is niet de helft, maar ongeveer 2/3 deel van het pand op 7 oktober 2014 verkocht (4.500 m2 van het totale 7.000 m2 bruto vloeroppervlakte).

2. *Vind jij het niet vreemd dat er in zo 'n korte tijd zoveel miljoen meer wordt betaald dan de gemeente Haarlem heeft ontvangen voor een gedeelte van de Zijlsingel 1?*

De achterliggende informatie met betrekking tot de verkoop is eerder aan u verstrekt (d.d. 12 augustus 2014, kenmerk 2014/297396 en 26 augustus 2014, kenmerk 2014/316441).

Op 29 november 2013 is het pand Zijlsingel 1 notarieel geleverd aan HBB. In het huurcontract met het UWV was opgenomen dat op 1 maart 2014 de benedenverdieping casco aan het UWV opgeleverd moest worden, zodat het UWV op 1 juli 2014 het pand in gebruik zou nemen. Het UWV had contractueel de mogelijkheid om de huurovereenkomst (gesloten met de gemeente, integraal overgenomen door de koper HBB) te ontbinden in geval van niet-tijdige levering. Om aan de contractuele verplichtingen met het UWV te voldoen heeft HBB vanaf de overdracht grootschalig verbouwd ten behoeve van de benodigde renovatie van het casco en de installaties en om de huurderswensen van het UWV (tijdig) te realiseren.

Op 7 oktober 2014 heeft HBB de bovenliggende verdiepingen verkocht aan MMZ Properties Haarlem B.V. Wij hechten eraan te benadrukken dat het altijd de bedoeling is geweest dat HBB het gehele pand zou doorverkopen aan een ontwikkelaar/eindbelegger, zie daarvoor de nota "Verkoop Zijlsingel aan HBB" (2013/382397) waarin is opgenomen dat "*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*".

In die zin wekt de verkoop van de Zijlsingel 1 door HBB aan MMZ Properties dus geen verbazing.

Beoordeling verkoopresultaat

HBB heeft in totaal € 5.795.000 betaald voor de aankoop van Zijlsingel 1. Het totale bedrag bestaat uit de volgende componenten:

1.	<i>Aankoopprijs pand</i> De verkoopprijs was in lijn met de uitgevoerde taxatie van de ingeschakelde externe taxateur. Daarnaast was de overeengekomen verkoopprijs hoger dan de (niet concrete) bieding van bijvoorbeeld KOM (die lag tussen de € 2 mio en € 4 mio). Conform de koopovereenkomst is door HBB de laatste termijn op 15 januari 2016 overgemaakt, waarmee HBB richting de gemeente aan de verplichtingen heeft voldaan.	€	4.000.000
2.	<i>Vergoeding uitgestelde betaling</i> HBB heeft de overeengekomen vergoeding voor de uitgestelde betaling (2 keer € 50.000) in 2014 en 2015 aan ons voldaan.	€	100.000
3.	<i>Incentive</i> HBB heeft een bedrag van € 1.200.000 aan de gemeente Haarlem betaald. Door de gemeente is dit bedrag doorbetaald als incentive aan het UWV. Wij hechten eraan te benadrukken dat het altijd een politieke en bestuurlijke wens is geweest het UWV in Haarlem specifiek op de Zijlsingel 1 te behouden. In alle onderhandelingen met belangstellenden voor de Zijlsingel 1 is dat ook een belangrijk aspect geweest.	€	1.200.000
4.	<i>Asbestsanering</i> De gemeente heeft, als toenmalig eigenaar, de asbestsanering, uitgevoerd door HBB, voor haar rekening genomen. HBB heeft de kosten aan de gemeente vergoed.	€	495.000
	TOTAAL	€	5.795.000
5.	<i>Extra betaling aan gemeente bij vestiging hotel</i> Ten aanzien van de mogelijke extra betaling van € 250.000 merken wij op dat de juridische procedure om de vestiging van een hotel mogelijk te maken in een vergevorderd stadium is. Wij gaan er voornamelijk van uit dat de extra betaling van € 250.000 ook gerealiseerd gaat worden.	€	250.000



Haarlem

2016/114996

3

De Zijlsingel 1 is in de staat “as is” aan HBB overgedragen. Na verkoop en overdracht heeft HBB de verbouwing voor haar rekening genomen. Destijds zijn de kosten van renovatie van het totale pand door de taxateur becijferd op € 7.761.005. De taxatie voor de aanpassingen van de buitenzijde van het gehele gebouw was € 4.066.103. De in pandige aanpassingen werden getaxeerd op € 3.696.175. De in pandige aanpassingen ten behoeve van het UWV zijn in het taxatierapport begroot op € 1.999.201 (bron: taxatie Hanson, d.d. 13 februari 2013¹).

Onder de aanpassingen ten behoeve van het UWV lag een overeenkomst in de vorm van het huurcontract. Gezien het feit dat HBB onder andere de installaties heeft vervangen en aanpassingen aan de gevel noodzakelijk waren, kan aangenomen worden dat de verbouwingskosten, naast de verplichtingen voor het UWV, substantieel zijn geweest.

Op grond van de huurovereenkomst van HBB met het UWV, heeft HBB voor de periode van 1 maart 2014 tot en met de overdracht aan MZZ Properties in oktober 2014 huurbaten (ongeveer 6 maanden) ontvangen.

Voor een zuiver beeld van het werkelijke verkoopresultaat van HBB dienen de kosten en opbrengsten, die HBB in de periode tussen aankoop en verkoop heeft gemaakt, meegenomen te worden. Gelet op de aankoopsom en bijkomende kosten (€ 5.795.000) en met inachtneming van de investeringen aan binnen- en buitenzijde van de Zijlsingel 1 en de overige kosten die HBB heeft gemaakt, is er naar onze mening een afdoende verklaring voor het verschil tussen de aankoopprijs in 2013 en de verkoopprijs van circa 2/3 deel van het pand (€ 8.700.000) in 2014.

3. *Vind je niet dat mijn brief over “het onder curatele stellen van de afdeling vastgoed” nu anders zou moeten worden behandeld en dat het antwoord van het college herzien moet worden?*

Nee, wij vinden het niet nodig ons antwoord te herzien, zie hiervoor het antwoord op vraag 2.

4. *Vind je niet dat jij als wethouder vastgoed verantwoordelijk bent voor het orde op zaken stellen van deze afdeling terwijl we kunnen constateren dat er in de afgelopen zes jaar niets is verbeterd?*

Wij delen uw opvatting over het uitblijven van verbeteringen niet. Wij zijn van mening dat er de afgelopen jaren grote verbeteringen geboekt zijn. Dit standpunt is ook met u gedeeld in de brief van 27 november 2015 (kenmerk 2015/421449).

5. *Vind je niet dat we zowel in jouw portefeuille als in de portefeuille van Van Spijk er een moratorium moet worden ingesteld op het verkopen van panden. De verkoop van de Zijlsingel 1 levert het bewijs dat de afdeling vastgoed niet in*

¹ Zie nota “Verkoop Zijlsingel aan HBB” (2013/382397). De taxatie heeft bij de beantwoording d.d. 12 augustus 2014, kenmerk 2014/297396 ter inzage gelegen.

2016/114996

4

staat is om dit op commerciële wijze te doen en om verdere schade te voorkomen zou dit volgens mij een noodzakelijke actie moeten zijn.

Nee, dat vinden wij niet. Wij gaan door met het verkopen van het niet-strategisch bezit.

6. *Vind jij niet dat deze blunder (verkoop Zijlsingel 1), of deze nu plaatsvond op deze manier uit amateurisme, incompetentie of door corruptie, het verdient om tot op de bodem te worden uitgezocht, bijvoorbeeld door middel van een raadsenquête?*

Nee, wij vinden dit niet nodig, wat onverlet laat dat het een bevoegdheid van de gemeenteraad is te besluiten tot het instellen van een raadsenquête.

7. *Vind jij dat er na de vorige raadsenquête over De Gemeente en Vastgoed in Haarlem duidelijk iets verbeterd is?*

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 19 oktober 2005 bijna unaniem (alleen de fractie van de Stadspartij stemde tegen) besloten een raadsenquête in te stellen naar de gang van zaken bij projecten van de afdeling Vastgoed (voorheen: grondbedrijf). Directe aanleiding tot het onderzoek vormde een vijftal kredietachterstanden/overschrijdingen dat bij het opmaken van de Jaarrekening 2004 aan het licht kwam (raadsstuk 054/2006).

Zonder uitputtend in te gaan op de conclusies en aanbevelingen van destijds zijn wij van mening dat de huidige situatie, organisatiebreed, niet meer te vergelijken is met de situatie van destijds. Zowel met betrekking tot onder meer de inrichting van de bestuurlijke en organisatorische bevoegdheden en verantwoordelijkheden als bedrijfsvoering, budgetbeheer en kredietbewaking, rapportage en interne en externe 'checks and balances'.

Sinds 2011 houdt de afdeling Vastgoed zich enkel bezig met beheer, exploitatie en verkoop van bezit. In 2014 is door de intern accountant, bevestigd door de extern accountant PWC, geconstateerd dat de administratie van ons bezit op orde en volledig is. Ook over de volledigheid van de (huur)opbrengsten zijn in de Jaarrekening 2014 geen constatering gedaan. Ook op dat vlak is er dus sprake van duidelijke verbeteringen.

8. *Hoe zou jij zelf het dossier "verkoop Zijlsingel 1" kwalificeren met de kennis van nu?*

Wij zijn van mening dat er een marktconforme transactie heeft plaatsgevonden, die binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders is afgehandeld. Het pand is getaxeerd en de bieding van HBB was beter dan de andere (niet-concrete) biedingen op dat moment. Minstens zo belangrijk is dat door de verkoop het UWV de huurder van de Zijlsingel 1 is geworden, waardoor het UWV, met bijbehorende werkgelegenheid, behouden is voor de stad, een belangrijke doelstelling van deze transactie.



Haarlem

2016/114996

5

Tenslotte is er ook nog altijd een reële mogelijkheid voor de vestiging van een hotel, waarmee ook een belangrijke doelstelling voor de ontwikkeling van het pand gerealiseerd kan worden.

9. *Realiseer jij je nu wel, met de kennis van nu, dat er miljoenen euro's zijn verdwenen die eigenlijk van alle Haarlemmers waren?*

Wij delen uw opvatting niet, zie hiervoor de voorgaande antwoorden.

Tot slot betreurt het college de diskwalificatie van onze ambtenaren, die blijkt uit uw formulering en suggestie in de bovenstaande vragen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

mr. B.B. Schneiders