

B & W-nota

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur mr M.H. Ensink MBA
Telefoon 5113980
E-mail: m.ensink@haarlem.nl
SO/VG/ 2007/202954
Te kopiëren:
B & W-vergadering van 6 november 2007

Onderwerp

Brief aan Commissie Bestuur n.a.v. rapportage RKC AMCOR

Bestuurlijke context

De gemeenteraad heeft begin oktober j.l. een rapportage ontvangen van de Rekenkamercommissie over de gang van zaken rond en na de aankoop in 2003 van het Amcor-complex aan de Oudeweg 28. Dit rapport wordt besproken in de commissievergadering van 15 november.

In deze brief geeft het college haar reactie op een aantal vragen en conclusies uit de rapportage. Het college verzoekt de commissie deze reactie te betrekken bij de behandeling.

B&W-besluit:

1. Het college besluit de brief te versturen naar de Commissie Bestuur.
2. Communicatieparagraaf: De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
3. Het besluit wordt ter kennisneming voorgelegd aan de Commissie Ontwikkeling.

Retouradres Postbus 741, 2003 RS Haarlem

Aan de leden van de Raadscommissie Bestuur

Datum 2007
Ons kenmerk SO/VG/2007/
Contactpersoon mr M.H. Ensink MBA
Doorkiesnummer 023-5113980
E-mail m.ensink@haarlem.nl
Bijlage(n) -
Onderwerp Reactie B&W op RKC-rapportage Amcor

Geachte commissieleden,

De gemeenteraad heeft begin oktober j.l. een rapportage ontvangen van de Rekenkamercommissie over de gang van zaken rond en na de aankoop van het Amcor-complex aan de Oudeweg 28 in 2003. Dit rapport wordt besproken in uw vergadering van 15 november.

Hieronder geeft het college haar reactie op een aantal vragen en conclusies uit de rapportage. Het college verzoekt u deze reactie te betrekken bij de behandeling.

Gebeurde de aankoop zorgvuldig?

Op pagina 7 concludeert de RKC: *“Anders dan mogelijk geïnteresseerde commerciële vastgoedexploitanten beschikt de gemeente niet over een portefeuille van vastgoedobjecten van vergelijkbare omvang zodat er sprake is van risicospreiding. Daarnaast blijkt het de gemeente te ontbreken aan de specifieke expertise die nodig is om omvangrijke vastgoedobjecten te verhuren. Voor de gemeente was de aankoop daarom nog riskanter.”*

De gemeente is inderdaad geen commerciële vastgoedexploitant. Dat wil niet zeggen dat de gemeente haar risico's niet spreidt. Zij doet dit via de diverse reserves (grondexploitatie, boven boekwaarde, algemene, etc.). Deze zijn juist bedoeld om risico's uit hoofde van exploitatie van bijvoorbeeld vastgoed af te dekken.

Voorts is het college het oneens met de (deel)conclusie dat het ontbreken aan specifieke expertise om omvangrijke vastgoedobjecten te verhuren tot een hoger risico leidt: juist het besef dát er voor de verhuur van een dergelijk groot en specifiek object specifieke marktkennis nodig is, heeft direct geleid tot de risicobeperkende maatregel van inhuur van die marktexpertise.

De conclusie, namelijk dat *“De RKC heeft niet kunnen vaststellen dat die riskante positie op een zorgvuldige wijze is meegenomen bij de besluitvorming door het college. De besluitvorming over de aankoop was wat dit betreft dus onzorgvuldig.”* is volgens het college dus ook te kort door de bocht.

Is de Raad goed geïnformeerd bij de besluitvorming?

De RKC gaat hier in op twee punten, waarvan het college reageert op het eerste: hoe om te gaan met negatieve ambtelijke adviezen?

De RKC concludeert over de mate waarin de raad is geïnformeerd dat *“Het beeld dat in de nota wordt geschetst is te eenzijdig gericht op ondersteuning van het voorstel. Uitgaand van de informatie waarover het toenmalige college destijds beschikte, had men moeten melden dat er een reële kans bestond dat zowel de tijdelijke exploitatie als de waarde van de uit te geven grond (vanwege de onvoorspelbaarheid van de kantorenmarkt) zouden tegenvallen.”*. Het toenmalige college heeft, blijkens de discussie op ambtelijk niveau en het besluit wat op basis daarvan door het college is genomen, die kans niet als reëel ervaren. In de huidige tijd en onder het huidige beleid was naar alle waarschijnlijkheid overigens een andere afweging gemaakt (zie hieronder).

De suggestie van de Rekenkamer om in bepaalde gevallen van het collegestandpunt afwijkende ambtelijke adviezen aan de commissie te overleggen wijzen wij principieel van de hand. Het college en de onder hem gestelde organisatie spreken met één mond en het college is tegenover de raad politiek verantwoordelijk. Intern moet men binnen de organisatie vrijuit het college kunnen adviseren. Het is vervolgens de taak van het college om alle aspecten van een voorstel, inclusief voor- en nadelen, risico's en zo mogelijk alternatieven in de nota of het raadsvoorstel weer te geven.

Heeft het college na de aankoop de raad voldoende op de hoogte gehouden van de tegenvallende exploitatie?

Op pagina 9 wordt geconcludeerd dat er vanaf juli 2005 te positief gerapporteerd wordt over op handen zijnde verhuur. Hierover het volgende.

Sinds Amcor in portefeuille is, is er altijd minstens één partij geweest die geïnteresseerd was in het pand. Sommige partijen alleen in huur, maar dan bijv. voor lange termijnen; 20-25 jaar. Sommige in huur en koop.

Gesprekken met dergelijke kandidaten gaan niet over één nacht ijs. Potentiële huurders moeten miljoenen euro's investeren in het pand om het geschikt te maken, moeten hun volledige bedrijf verhuizen, terwijl de huur voor zo'n groot pand vrij fors is en de huurtermijn daardoor vaak te kort.

Veranderde omstandigheden

Vastgesteld kan worden dat een aantal omstandigheden sinds de aankoop is gewijzigd:

- Destijds waren de ambities in de Spoorzone groot. In dezelfde raadsvergadering waarin werd besloten tot de aankoop is uitgebreid gepraat over (de financiering van) het Masterplan Spoorzone. Inmiddels is in 2006 een

groot aantal van de toenmalige ambities in de ijskast gezet totdat een positief resultaat kan worden gepresenteerd.

- Terecht is door de RKC verwezen naar het toen geldende grondbeleid, waarin de gemeente actief aankocht, ontwikkelde en verkocht, vooral in de gebieden waar specifieke ambities aan de orde waren zoals in de Spoorzone. Inmiddels is dit grondbeleid in 2006 verlaten en vervangen door een regisserend, ondersteunend en risicomijdend beleid.

Deze beide ontwikkelingen werpen een ander licht op de toenmalige strategische waarde van het complex. Amcor was toen een cruciale 'positie' om de ontwikkelingen op die plek in de Spoorzone op termijn (toen dacht men nog aan 10 jaar) direct te beïnvloeden.

Eind 2003 keurde de raad de aankoop van het naastgelegen pand voor € 1,8 mio. overigens nog goed. Dit pand kon gelukkig, omdat het kleinschaliger is, 'al' in 2005 (50%) en 2006 (andere 50%) meer dan kostendekkend verhuurd worden.

Conclusie / 'lessons learned'

In de huidige tijd en onder het vigerend grondbeleid was hoogst waarschijnlijk niet (op deze wijze) tot een dergelijke aankoop besloten. Sinds deze aankoop zijn, mede naar aanleiding van eerdere aanbevelingen van de RKC en de raadsenquête, maatregelen genomen om het risicomanagement te verbeteren en de transparantie in de besluitvorming rond aan- en verkopen van onroerend goed te verbeteren.

Verkoop

Overigens zal in november een voorstel aan de raad worden verzonden met betrekking tot de verkoop van een groot deel van het nog niet-verhuurde deel van het complex en de (positieve) consequenties daarvan op de exploitatie.

Tenslotte

Tenslotte wijzen wij u nog op de reacties van twee wethouders uit het vorige college aan de Rekenkamercommissie, die als betrokkenen bij de besluitvorming over Amcor hun visie op de gebeurtenissen geven.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris
Drs. W.J. Sleddering

De voorzitter
mr. B.B. Schneiders