

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille van Velzen
Auteur R. de Nieuwe
Telefoon 5115851 E-mail:
STB/PMB Reg.nr. 2008/189206
Bijlage
B & W-vergadering van 11 november 2008

Onderwerp

Financiering gemeentelijke huisvesting Zijlpoort

DOEL: Besluiten

In een brief van wethouder van Velzen van 10 juni 2008 is melding gemaakt van een nadeel van de verrekenbare BTW op het pand Zijlpoort. Door de inspecteur van belastingen is bepaald dat het predikaat nieuwbouw niet van toepassing was voor het oudbouwgedeelte met monumentale status. Hierbij werd gemeld dat er overleg is geweest tussen Fortress en concernfinanciën over een iets aangepaste cyclus van betalingen.

De aangepaste cyclus leidt per saldo tot een lager beslag op het krediet van bijna € 1 mln. Hiermee is voldoende dekking voor het opgetreden nadeel gevonden.

B&W

1. Het college gaat akkoord te gaan met het aangepaste betalingsschema voor het gebouw Zijlpoort.
2. Ter zekerheidsstelling van ad 1 wordt het recht van eerste hypotheek op het gebouw Zijlpoort te vestigen.
3. Het college gaat akkoord met een door Fortress te vergoeden rente over de voorschotten van 6% en deze opbrengst ad € 5,9 mln in mindering te brengen op de koopsom.
4. Het voordeel als gevolg van het aangepaste schema van bijna € 1 mln wordt voor € 560.000,- aangewend ter dekking van het ontstane BTW-nadeel
5. Het resterende voordeel van ruim € 350.000,- zal worden betrokken bij het totaal beeld van de huisvesting.
6. Wethouder van Velzen wordt gemachtigd om de contractuele verplichtingen af te handelen.
7. Het besluit ter kennisname te brengen van de commissie bestuur.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Financiering gemeentelijke huisvesting Zijlpoort

Inleiding

Het gebouw Zijlpoort staat gepland als een van de nieuwe kantoorpanden voor de organisatie van de gemeente Haarlem. Het gebouw is op dit moment in eigendom bij Fortress bv, die tevens voor de verdere ontwikkeling zorgdraagt. In 2007 zijn met Fortress de volgende afspraken gemaakt:

- De gemeente koopt het pand voor € 35 mln, inclusief een WKO voorziening van € 500.000,-.
- De overeengekomen koopprijs wordt voldaan na oplevering van het pand in 2013.

In een brief van wethouder van Velzen van 10 juni 2008 aan de commissie Bestuur is melding gemaakt van een nadeel van € 560.000,- op de verrekenbare BTW van het pand. Door de inspecteur van belastingen is bepaald dat het predikaat nieuwbouw niet van toepassing was voor het oudbouwgedeelte met monumentale status. Hierbij werd gemeld dat er overleg is geweest tussen Fortress en concernfinanciën over een iets aangepaste cyclus van betalingen.

Deze afspraken zijn door Fortress opgenomen in een brief van 14 oktober 2008. De belangrijkste afspraken zijn:

- De gemeente betaalt per 15 november 2008 een bedrag van € 17 mln als eerste aanbetaling, gevolgd door een aantal voorschotbijdragen van ruim € 2 mln per 1 januari 2010.
- Fortress vergoedt de gemeente over de voorschotten een rente van 6%, deze rente wordt gezien als een aanbetaling op het pand en in mindering gebracht op de koopsom.
- Aan de eerder uitbetaalde bedragen wordt, conform het gemeentelijk beleid, 5% rente toegerekend. Hierdoor ontstaat per saldo een voordeel op het beschikbaar gestelde krediet van € 1 mln, hetgeen ruim voldoende is om het BTW nadeel van € 560.000,- te compenseren.
- Ter dekking van de beschikbaar gestelde bedragen krijgt de gemeente het recht van eerste hypotheek.

Besluitpunten college

1. Het college gaat akkoord te gaan met het aangepaste betalingschema voor het gebouw Zijlpoort.
2. Ter zekerheidsstelling van ad 1 wordt het recht van eerste hypotheek op het gebouw Zijlpoort te vestigen.
3. Het college gaat akkoord met een door Fortress te vergoeden rente over de voorschotten van 6% en deze opbrengst ad € 5,9 mln in mindering te brengen op de koopsom.
4. Het voordeel als gevolg van het aangepaste schema van bijna € 1 mln wordt voor € 560.000,- aangewend ter dekking van het ontstane BTW-nadeel
5. Het resterende voordeel van ruim € 350.000,- zal worden betrokken bij het totaal beeld van de huisvesting.
6. Wethouder van Velzen wordt gemachtigd om de contractuele verplichtingen af te handelen.
7. Het besluit ter kennisname te brengen van de commissie bestuur.

Beoogd resultaat

Met het aangepaste betalingsschema is een passende dekking gevonden voor het ontstane btw-nadeel ad € 560.000,-. Door de hypothecaire zekerheidsstelling zijn de risico's verbonden aan het vooraf verstrekken van financiering afdoende geregeld.

Argumenten

De argumenten zitten in de voorliggende tekst.

Kantttekeningen

Geen

Uitvoering

De contracten worden via de notaris geregeld.

Bijlagen

Brief Fortress d.d. 14 oktober 2008.

Het college van burgemeester en wethouders

FRANS HALSMUSEUM

INGEK: 28.10.08

FORTRESS ^A

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 08/18/741	Doc. nr.:
Afd.:	Kopie:
Reg. datum: 23 OKT 2008	
Afdoen. datum: 4/12 '08	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Gemeente Haarlem
t.a.v. De heer R. de Nieuwe
Postbus 511
2003 RB HAARLEM

Datum : Amsterdam, 14 oktober 2008
Betreft : Stadskantoor Haarlem

Geachte heer De Nieuwe, beste Rob,

Naar aanleiding van het gesprek van 14 oktober jl., doen wij hierbij het termijnschema toekomen als voorstel voor de gewijzigde betaling van uw nieuwe stadskantoor alsmede de nadere verklaring voor de extra gebouwinvestering en de daaraan gekoppelde extra huuropbrengsten voor Club Sportive.

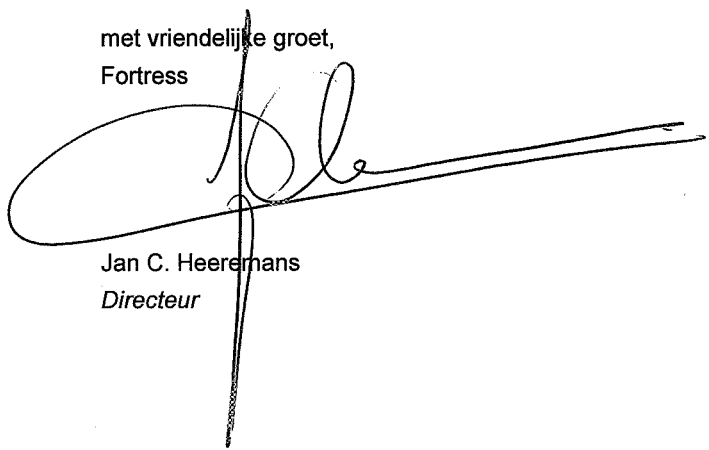
Bijgevoegd termijnschema laat een 1^{ste} termijn zien van € 17.000.000,-, de overige termijnen worden gekoppeld aan start bouw en de daarop volgende bouwproductie. Het start moment van de bouw en het moment van opleveren wordt uiteindelijk bepaald door het tijdstip waarop KPN met haar telecom-installatie het gebouw verlaat. Dit is nu nog niet bekend, in zoverre dat er is overeengekomen dat 31 december 2012 het uiterste moment is dat KPN het pand moet verlaten.

Verder hebben wij besproken dat u de hoogte van de rente nog beoordeeld of dit gekoppeld kan worden aan uw inkooprente en deze met 100 punten te verhogen en aan ons door te berekenen.

Ons voorstel om de extra huuropbrengst aan u over te dragen tegen een verhoging van de koopsom hebben wij nader uitgewerkt op bijgevoegde spreadsheet "Club Sportive". Wij geven enerzijds aan: de investeringen en de jaarhuur welke zijn opgenomen in de stiko die wij als basis hebben gebruikt voor de verkoop aan u en anderzijds de aanvullende investering van € 992.000,- aan gebouwgebonden investeringen, zoals W- en E-installaties, sanitaire installatie, toiletgroepen, kleedruimte en douches. Hier staat tegenover dat de huur van Club Sportive met € 80.000,- verhoogd wordt naar € 271.300,- per jaar exclusief BTW en prijspeil 2007.

Verder hebben wij besproken dat u het eerste recht van hypotheek krijgt bij effectueering van de betaling in termijnen. In principe zullen wij de koopovereenkomst laten opstellen door Houthoff Buruma en tevens een verzoek doen om de hypotheekakte te laten opmaken. Wij trachten een en ander per 15 november 2008 af te ronden.

met vriendelijke groet,
Fortress

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jan C. Heeremans
Directeur

c.c. De heer Ch. van Velzen
De heer W. van Duin

Bijlagen: 4