

Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, en Verkeers- en Vervoersbeleid

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de Raad van de gemeente Haarlem

Datum 18 februari 2010
Ons kenmerk SB/PMB/2010/39064
Contactpersoon M. Noordhuis
Doorkiesnummer 023-5113915
E-mail mnoordhuis@haarlem.nl
Onderwerp Slachthuisterrein

Geachte leden van de Raad,

Naar aanleiding van de publicaties in de pers wil ik graag openheid geven over de vertrouwelijke brief betreffende het Slachthuisterrein die ik vorige week aan de leden van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling heb gezonden.

Het tijdspad

- De grond is eigendom van de gemeente. Het college heeft vanaf 2002 overleg gevoerd met de Haarlemse Slachthuislijn BV over mogelijke herontwikkeling van het Slachthuisterrein.
- Op 26 februari en 25 mei 2009 zijn de laatste plannen namens de Slachthuislijn aan de gemeente gepresenteerd. Deze plannen zijn expliciet door de gemeente afgewezen.
- Op 16 juni 2009 is oriënterend met de Slachthuislijn gesproken over de minnelijke verwerving van het erfpachtrecht, omdat geen overeenstemming over de plannen kon worden bereikt.
- Bij brief van 21 augustus 2009 heeft de gemeente laten weten de discussie over de ontwikkeling van het terrein door de Slachthuislijn als gesloten te beschouwen en zelf de regie in handen te willen nemen door verwerving van het erfpachtrecht.
- In de raadsvergadering van 24 september 2009 heeft u, ten einde het mogelijk te maken het erfpachtrecht te beëindigen, besloten om “vast te stellen dat het realiseren van de gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt, en daarmee specifiek de volkshuisvesting op en rond het Slachthuisterrein een werk van algemeen nut is”.
- Op 17 november 2009 is een laatste minnelijk bod gedaan aan de Haarlemse Slachthuislijn BV.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zijlsingel 1, Haarlem
www.haarlem.nl

Ontwikkeling door de huidige erfpachter

De huidige erfpachter heeft zich tot op heden niet kunnen of willen conformeren aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die helder geformuleerd zijn in de door de Raad vastgestelde gebiedsvisie. Oorspronkelijk hebben gemeente en erfpachter voor gezamenlijke kosten een architect ingeschakeld voor de ontwikkeling van een plan dat uitging van behoud van het slachthuis en van het toevoegen van woningen. Dit plan bleek niet haalbaar doordat de eigenaar van de Slachthuislijn BV een buitensporige vraagprijs vroeg.

Vervolgens is de erfpachter met plannen gekomen om de ontwikkeling haalbaar te maken, bijvoorbeeld door het overbouwen van het gehele slachthuis met een soort glazen bebouwing in twee lagen. Stedenbouwkundig was dit voor de gemeente niet acceptabel. In de laatste plannen, die vorig jaar gepresenteerd zijn, was vrijwel alle monumentale bebouwing verdwenen op het torentje van het slachthuis na. Los van de monumentale waarde zou de wijk daarmee ook haar naamgever verliezen.

De wens van ontwikkelaar voor een supermarktfunctie komt voornamelijk voort uit financiële motieven. Er is jaren getekend en gerekend zonder enig vruchtbaar resultaat. De huidige erfpachter heeft de Slachthuislijn BV indertijd kennelijk gekocht voor een aanzienlijke som geld. Die kan niet uit de grond- of herontwikkelingswaarde terugverdiend worden, zonder geweld te doen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.

De erfpachter heeft vorig jaar aangegeven bereid te zijn de opstallen aan de gemeente te verkopen. De vraagprijs varieerde tussen 6.000.000 en de 11.000.000 euro. Dit bedrag ligt ver boven de feitelijke waarde van de opstallen. De huidige eigenaar heeft zich blijkbaar bij de verwerving van de Slachthuislijn BV flink verrekend en zoekt compensatie. De gemeente Haarlem is daarvoor echter geen partij.

De erfpachter heeft op grond van de erfpachtovereenkomst enkel het recht een slachthuis te exploiteren. Daarmee heeft hij niet vanzelfsprekend een recht op herontwikkeling. De gemeente heeft, als bloot eigenaar van de grond, het recht om grondpolitiek te voeren en daarmee de regie op de herontwikkeling. De Europese regelgeving heeft zich inmiddels zo ontwikkeld, dat de gemeente daarbij niet onderhands een preferente partij aan mag wijzen. Voor de keuze van een ontwikkelaar zal een open procedure gevolgd moeten worden.

Risico's

De gemeente neemt de stelling in dat er binnen de voorwaarden van de gebiedsvisie, ruimtelijk en financieel, een oplossing gevonden kan worden, met behoud van het voormalige Slachthuis en het realiseren van (grondgebonden) woningen op en nabij het Slachthuisterrein. Hiervoor is een eerste opzet van een grondexploitatie gemaakt, die in de besloten commissievergadering besproken is. Uit deze planeconomische verkenning blijkt dat er zicht bestaat op een dekkende grondexploitatie, waarin rekening is gehouden met de kosten van de schadeloosstelling aan de erfpachter.

De gemeente heeft de schadeloosstelling (waaronder huurderiving en waarde van de opstallen) door een erkende rechtbanktaxateur laten taxeren. Deze taxatie komt uit op 2.000.000 euro. In de procedure tot beëindiging van de erfpacht is opgenomen dat drie taxateurs de schadeloosstelling moeten bepalen. De gemeente zal dan dezelfde taxateur aanwijzen. De kans bestaat dat uit deze taxatie een beperkt hoger bedrag komt.

Er wordt gewerkt aan een snelle herontwikkeling van het slachthuis in 2011. Mocht dat niet haalbaar blijken te zijn, dan zullen de opbrengsten van het terrein en gebouw in de tijdelijk beheersituatie de kosten en rentelasten van de investering ruimschoots afdekken. Het project is om die reden niet gevoelig voor de huidige marktstagnatie.

Urgentie van de besluitvorming

De vraag is gesteld waarom de beëindiging van de erfpacht op dit moment moet gebeuren. Hiervoor zijn diverse argumenten:

- Tussen het raadsbesluit en de feitelijke beëindiging van de erfpacht moet een periode zitten van minimaal zes maanden. De huurovereenkomst met de grootste huurder van het slachthuis loopt op 31 december 2010 af. Door nu te besluiten dat de erfpacht wordt beëindigd, blijft de schade voor de erfpachter beperkt en heeft hij voldoende tijd om de ontruiming te organiseren.
- Verder onderhandelen met de erfpachter zal slechts leiden tot hogere kosten voor de gemeente, omdat de prijs uiteindelijk dan ergens tussen de getaxeerde en geboden schadeloosstelling van 2.000.000 euro en de vraagprijs van 6 tot 11.000.000 euro zal liggen. Het getaxeerde bedrag van 2.000.000 euro is een alleszins redelijke vergoeding voor de opheffing van de erfpacht.
- De gemeente heeft een start gemaakt met de herstructurering van de Slachthuisbuurt. Ontwikkelingen zoals de Hamelinck en de zuidstrook van de Slachthuisbuurt zijn daar voorbeelden van. Op 1 maart aanstaande wordt een feestelijke start gemaakt met de herstructurering van de Slachthuisbuurt. Het Slachthuisterrein, als centrale en markante plek in de wijk, kan dan niet achter blijven.
- Mocht de raad niet besluiten tot beëindiging van de erfpachtsovereenkomst, dan zal, om ieder risico uit te sluiten, het raadsbesluit van 24 september 2010 opnieuw genomen moeten worden, inclusief de bijbehorende proceduretermijnen. Dit betekent een aanmerkelijke verzwakking van de onderhandelingspositie van de gemeente.

Supermarkt in het Slachthuis

De gemeente heeft in 2003 een bouwvergunning geweigerd voor het realiseren van een supermarkt in het slachthuis. In de omgeving van het Slachthuis zijn al drie locaties waar detailhandel is of wordt gerealiseerd: de Amsterdamstraat, het Beatrixplein en de Merovingenstraat in de Slachthuisbuurt Zuid. De vestiging van een supermarkt in het Slachthuis zou dit beeld verstoren en ten koste gaan van de levensvatbaarheid van deze winkelconcentraties. Dit is ook vastgelegd in de door de Raad vastgestelde detailhandelsnota en daarna bevestigd in het distributieplanologisch onderzoek uit 2006.

De door de buurt gewenste supermarkt komt in de Slachthuisbuurt Zuid, inclusief detailhandel en andere voorzieningen. Dit plan is met de wijkraad uitgewerkt en opgenomen in het net vastgestelde ontwerpbestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook. Deze locatie is daar goed voor geschikt, ook met het oog op de wegcapaciteit en een verkeerstechnisch verantwoorde ontsluiting op de Schipholweg.

De verkeersaantrekkende werking van een supermarkt in het slachthuis is een van de redenen geweest om de bouwvergunning indertijd te af te wijzen. Een grote supermarkt als bovenwijkse voorziening midden in de wijk zal al snel 2.000 extra autobewegingen per dag veroorzaken, nog los van het vrachtverkeer voor de bevoorrading. Desondanks heeft de wijkraad Slachthuisbuurt zich voorstander getoond van een supermarkt in het slachthuis. Het is niet aannemelijk dat de andere wijkraden in Haarlem Oost deze mening delen. Zij hebben immers belang bij het handhaven van de bestaande winkelconcentraties.

Tot slot

Los van de discussie over de supermarktfunctie op het Slachthuissterrein is het noodzakelijk om de huidige erfpacht te beëindigen. Gedurende een reeks van jaren is gepoogd dit in der minne met de erfpachter uit te werken, maar helaas heeft dat niet tot resultaat geleid. Elke nieuwe poging is een vruchteloze herhaling van zetten.

Het college benadrukt de noodzaak om de huidige situatie af te ronden en van zijn voornemen om de procedure voor opzegging van de erfpacht in te zetten. Deze procedure is financieel afgedekt en berekend op elke mogelijke variant van herontwikkeling.

Nog los van de vorm van de stedenbouwkundige uitwerking is dit de enige mogelijkheid om een normale gebiedsontwikkeling in te zetten, met respect voor het industriële erfgoed van de Slachthuisbuurt. Dit zal plaats vinden door middel van een openbare biedprocedure, die voor iedere ontwikkelaar toegankelijk wordt, zodat de gemeente een en ander financieel optimaal uit kan voeren.

Over de vorm en wijze van de nieuwe herontwikkelingsmogelijkheden zal het college in de nabije toekomst met wijkraad en andere betrokkenen én met de gemeenteraad nader in overleg treden.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg