

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Herman Wals
Telefoon 0235113957 E-mail: walsh@haarlem.nl
StP/PM Reg.nr. 2012.218140
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 5 juni 2012

Onderwerp

Erfpachtbeëindiging Slachthuisterrein

DOEL: Besluiten

Het college is bevoegd om het principebesluit te nemen tot erfpachtbeëindiging. Vervolgens zijn er twee momenten waarop de gemeenteraad in dient te stemmen met achtereenvolgens (1) het verklaren van de ontwikkeling van het Slachthuisterrein tot een werk van algemeen nut en (2) het daadwerkelijke besluit tot beëindiging van de erfpacht.

B&W

1. Het college besluit de procedure voor erfpachtbeëindiging van het Slachthuisterrein voort te zetten.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. Communicatie: besluit uitreiken.
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Erfpachtbeëindiging Slachthuisterrein

Reg. Nummer: StP/PM 2012/218140

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2009 de procedure voor erfpachtbeëindiging van het Slachthuisterrein gestart. De procedure is in februari 2010 afgebroken, omdat de gemeenteraad nader overleg met de erfpachter wilde over de invulling van het slachthuis, in casu de vestiging van een buurtsupermarkt. Er bleek geen overeenstemming mogelijk, waarna de raad in juni 2011 de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Slachthuisterrein vaststelde. Detailhandel werd daarbij expliciet uitgesloten.

Inmiddels kan de stedenbouwkundige visie voor het Slachthuisterrein vastgesteld worden. De erfpachter blijft van mening dat de door de gemeente gewenste invulling niet levensvatbaar is. Uit nader overleg met de erfpachter bleek deze de opstallen aan de gemeente te willen verkopen. Er kon echter geen overeenstemming bereikt worden over de vraagprijs. Om realisatie van de stedenbouwkundige visie mogelijk te maken dient de erfpachtbeëindiging opnieuw in gang gezet te worden.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de procedure voor erfpachtbeëindiging van het Slachthuisterrein voort te zetten.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. Communicatie: besluit uitreiken
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

3. Beoogd resultaat

Het doel van dit besluit is het verwerven van de opstallen van het Slachthuisterrein, om zodoende de stedenbouwkundige visie te kunnen realiseren.

4. Argumenten

Onderhandelingen

Sinds medio september vorig jaar vinden er onderhandelingen plaats tussen de erfpachter van het Slachthuisterrein en de gemeente. Daarbij zijn drie varianten de revue gepasseerd: (1) het oorspronkelijke bod van de erfpachter: aankoop van ICT-gebouw + slachthuiscomplex, (2) het tegenvoorstel van de gemeente: alleen aankoop slachthuiscomplex en (3) de zaak op z'n beloop laten. Hieronder worden de varianten toegelicht, inclusief de vierde variant: erfpachtbeëindiging.

Aankoop ICT-gebouw + slachthuiscomplex

De projectontwikkelaar heeft het ICT-gebouw en het slachthuiscomplex aan de gemeente te koop aangeboden. Exploitatie van een kantoor behoort niet tot de

kernactiviteiten van de gemeente. Dat betekent dat het ICT-gebouw doorverkocht zou moeten worden. De vraagprijs van de ontwikkelaar is echter dermate hoog dat geen overeenstemming bereikt kon worden.

Aankoop slachthuiscomplex

De ontwikkelaar heeft vervolgens een vraagprijs voor het slachthuiscomplex afzonderlijk genoemd. In de voorlopige grondexploitatie voor het Slachthuisterrein is een bedrag gereserveerd voor verwerving van de opstallen. Maar het verschil met de vraagprijs is te groot om er al onderhandelend uit te komen.

Niets doen

Voor het ICT-gebouw heeft dat geen gevolgen, omdat de eigenaar verder gaat met de exploitatie. Het slachthuiscomplex kent één gebruiker, een bedrijf dat airco's reviseert. Het huidige gebruik draagt niet bij aan het behoud en herstel van het monumentale karakter van de opstallen. De afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving bereidt een aanschrijving voor om de ergste onderhoudsachterstand weg te laten werken.

Procedure voor erfpachtbeëindiging opnieuw starten

Al eerder heeft het college de gemeenteraad het voorstel tot erfpachtbeëindiging gedaan. In februari 2010 verzocht de raad aan het college om nader te overleggen over de invulling van het slachthuis. Hierover kon geen overeenstemming met de erfpachter bereikt worden, waarna de raad in juni 2011 de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein vast heeft gesteld. Nu geen overeenstemming met de erfpachter bereikt kon worden over de door de raad gewenste ontwikkeling komt erfpachtbeëindiging weer in beeld.

Afweging

De gemeente heeft een strategisch belang bij het verwerven van het slachthuiscomplex. Zoals uit de stedenbouwkundige visie blijkt moet dit nu afgesloten terrein het hart van de Slachthuisbuurt worden. Het huidige gebruik frustreert de door de gemeente gewenste ontwikkeling. Daarmee valt de variant *niets doen* af.

In de beide aankoopvarianten is het gat tussen vraagprijs en in de grex beschikbaar bedrag onoverbrugbaar. Aankoop van het ICT-gebouw heeft voor de gemeente bovendien als groot nadeel dat er zekerheid moet bestaan dat er een koper voor het ICT-gebouw komt, die bereid is de vraagprijs van de ontwikkelaar te betalen. Het is ondenkbaar dat de gemeente dit kantoorgebouw zelf gaat exploiteren.

De variant *erfpachtbeëindiging* ligt voor de gemeente dus het meest voor de hand. Na vaststelling van het bestemmingsplan duurt de beëindigingsprocedure circa twee jaar.

5. Kanttekeningen

Waarde

In 2009 heeft een taxateur de vergoeding voor het beëindigen van het erfpachtrecht op 2 miljoen euro bepaald. Deze taxatie wordt geactualiseerd. Als de procedure opnieuw gestart wordt zal een commissie van drie leden, waaronder een door de gemeente en een door de eigenaar aan te wijzen deskundige, de definitieve waarde

moeten bepalen. Een globale financiële doorrekening wijst uit dat met het getaxeerde verwervingsbedrag het complex exploitabel te maken is.

Investeringsen

Bij de drie varianten waarin het slachthuiscomplex in handen van de gemeente komt moet bedacht worden dat het nog de nodige investeringen vergt om het casco in goede staat te brengen en de gebouwen geschikt te maken voor een nieuw gebruik. Bij een rekenexercitie door Vastgoed blijkt dit tot een voor een culturele bestemming haalbare huurprijs te leiden.

6. Uitvoering

1. Brief van het college aan de erfpachter waarin wordt bevestigd dat vanaf 2010 wederom is getracht tot overeenstemming te komen op basis van zelfrealisatie (zulks overigens onverplicht nu de Slachthuislijn slechts erfpachter en geen eigenaar is).
2. Daarnaast dient het in 2009 door de gemeente gedane laatste aanbod na actualisatie te worden herhaald. Binnen twee weken ja of nee van de erfpachter.

Uitgaande van een negatieve reactie op het bod en dus geen minnelijke overeenstemming:

3. Per deurwaardersexploit de erfpachter op de hoogte stellen van het voornemen van B&W om de raad voor te stellen de erfpacht te beëindigen.
4. Er moet tenminste een maand tussen het exploit en het raadsbesluit liggen.
5. Voorstel van B&W naar commissie en raad: (1) te herbevestigen dat de herontwikkeling van het Slachthuisterrein een werk van algemeen nut is, (2) om gebruik te maken van de bevoegdheid tot beëindiging van de erfpacht (3) vaststellen termijn tot ontruiming (minimaal zes maanden na dato)
6. Per deurwaardersexploit de erfpachter op de hoogte stellen van het besluit van de raad en aangeven op welke termijn het erfpachtrecht beëindigd wordt.
7. De grond en de opstallen moeten ontruimd en ter vrije beschikking aan de gemeente worden gesteld. Tussen de dag van ontruiming en dagtekening van het raadsbesluit zit tenminste zes maanden.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester