

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** Overdracht Slachthuisterrein

**Reg.nummer:** GOB 2013/151176

## **1. Inleiding**

Op 20 december 2012 heeft de gemeenteraad besloten tot erfpachtbeëindiging van het Slachthuisterrein. Dit besluit is op 31 januari 2013 herbevestigd. De erfpachter heeft vervolgens laten weten mee te willen werken aan de erfpachtbeëindiging. Voor de overdracht moet een aantal zaken geregeld worden, die in dit raadsstuk aan de orde komen.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. akkoord te gaan met de procedure voor overdracht van het Slachthuisterrein.
2. de grondexploitatie Slachthuisterrein en Oorkonde laan, complex nr. 142 vast te stellen.
3. akkoord te gaan met het verstrekken van een voorschot op de schadeloosstelling conform de geheime bijlage. Voor het bepalen van de definitieve schadeloosstelling wordt via de rechtbank het oordeel van drie vastgoeddeskundigen ingeroepen.
4. om voor de dekking van de kosten van beëindiging van de erfpacht en het herstel van achterstallig onderhoud een krediet te verlenen ten laste van de grondexploitatie Slachthuisterrein en Oorkondelaan, complex nr. 142 Dit conform de geheime bijlage.
5. Financiële consequenties: Het financiële resultaat zal in de tweede Bestuursrapportage 2013 worden verwerkt.

## **3. Beoogd resultaat**

Effectuering van het besluit van de gemeenteraad tot beëindiging van de erfpacht van het Slachthuisterrein per 31 december 2013.

## **4. Argumenten**

### **Pachter heeft ingestemd met beëindiging**

De gemeenteraad heeft bij raadsbesluit van 20 december 2012 besloten om de erfpachtovereenkomst met de Haarlemse Slachtlijn B.V. per 31 december 2013 te beëindigen ten behoeve van algemeen nut. Bij brief van 15 januari 2013 heeft het College van B&W het besluit van de raad op de in de erfpachtakte genoemde wijze aan de Slachtlijn bekend gemaakt en de erfpachtakte opgezegd per 31 december 2013. Daarnaast is overeenkomstig de vereisten in de erfpachtakte kennis gegeven aan de hypotheekhouders.

De opzegging is bij brief van 30 januari 2013 door de Slachtlijn geaccepteerd. De Slachtlijn bevestigt in deze brief het terrein uiterlijk 31 december 2013 leeg en ontruimd aan de gemeente te zullen opleveren. Er is dus wilsovereenstemming omtrent de beëindiging van het erfpachtrecht per 31 december 2013.

### **Deskundigenprocedure**

De procedure om tot schadeloosstelling voor de erfpachter te komen is vastgelegd in de Onteigeningswet. De Haarlemse Slachtlijn stelt voor dat beide partijen een vastgoeddeskundige benoemen, waarna de derde ofwel door die twee deskundigen, ofwel door de rechtbank wordt aangewezen. Om de neutraliteit van de deskundigen te waarborgen gaat de voorkeur van de gemeente er naar uit dat de rechtbank alle

drie de deskundigen aanwijst. De akte van erfpachtovereenkomst stelt in geval van onteigening ook deze procedure voor.

### **Opleverdatum**

Het raadsbesluit van 20 december 2012 gaat uit van een opleverdatum per 31 december 2013. De Haarlemse Slachtlijn stelt voor om dit 'per eerst mogelijke datum' te doen. Het college wil hier aan meewerken, maar onder de voorwaarde dat dan eerst de overdracht op een ordelijke wijze gestalte heeft gekregen, waarbij met name de verhuursituatie een rol speelt. Wij stellen als streefdatum 1 oktober 2013 voor.

### **Schadeloosstelling - voorschot**

De gemeente is in gesprek met de erfpachter over de hoogte van het voorschot. Voor toelichting wordt verwezen naar de vertrouwelijk stukken die aan de commissie Ontwikkeling zijn verstrekt.

### **Huurovereenkomsten**

De erfpachter heeft ons inzicht gegeven in de huidige huuropbrengsten van het Slachthuisterrein. Deze vallen uiteen in (1) bedrijfsunit (€12.000 per jaar), (2) het hoofdgebouw (€85.000 per jaar) en (3) een parkeerterrein ten behoeve van het ICT-gebouw (€15.000 per jaar).

De huurder van het hoofdgebouw, HOS, gaat vertrekken naar Hillegom, maar overleg is gaande om tot een verlenging van de huurtermijn te komen, aangezien wij niet voorzien dat de herontwikkeling binnen de termijn van een jaar daadwerkelijk van start gaat.

De afdeling Vastgoedbeheer gaat het tijdelijk beheer van het complex op zich nemen. Daarbij zal ook de verhuur van de door Daisy Bell verlaten oostvleugel van het slachthuis betrokken worden.

### **Herstel achterstallig onderhoud**

Er loopt een handhavingsprocedure tegen de erfpachter van het Slachthuisterrein, met als inzet het herstel van achterstallig onderhoud. De erfpachter dringt er op aan om de handhavingsprocedure te staken, immers: vanaf de overdrachtsdatum richt de handhaving zich op de gemeente zelf en naar hij verwacht zal het achterstallig onderhoud een rol gaan spelen bij het bepalen van de waarde. De afdeling VVH adviseert om de procedure in stand te houden (zie bijlage B). Zolang nog geen overeenstemming met de Slachthuislijn bestaat over de oplevering zullen wij de handhavingsprocedure niet intrekken.

Na het beëindigen van de erfpacht is de Gemeente Haarlem verantwoordelijk voor het herstel van achterstallig onderhoud. De kosten van dit herstel zijn door een externe deskundige geraamd. De hoogte van deze raming is opgenomen in de stukken die vertrouwelijk aan de commissie ontwikkeling zijn vertrekt.

## **5. Kanttekeningen**

### **Risicovolle Arena**

De nota grondbeleid geeft meerdere arena's (arena 1 t/m 6) waarin de gemeente zich kan bevinden met betrekking tot grondexploitaties. De arena's vertegenwoordigen de mate waarin de gemeente actief deelneemt in een ontwikkeling. Gekozen is om in principe te werken met voorkeursarena's 3 en 6 ('faciliterende productie') waarbij het financiële risico zo laag mogelijk wordt gehouden.

Met de ontwikkeling van het Slachthuisterrein wordt afgeweken van de voorkeursarena en bevinden wij ons in arena 1 ('actieve productie') vanwege de risicovolle afkoop van opstallen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Er is bewust gekozen voor deze meer risicovolle benadering, overigens in brede afstemming met de gemeenteraad, omdat het slachthuisterrein als een belangrijk icoon wordt gezien voor de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving in Haarlem oost en de Slachthuisbuurt in het bijzonder.

### **Rentelasten**

Tot de start van de herontwikkeling moeten de huuropbrengsten de jaarlijkse rentelasten afdekken.

### **Lagere grondopbrengsten**

Ten aanzien van de opbrengsten in de grondexploitatie is in het MPG al vermeld dat: *"De grondopbrengst is niet gegarandeerd en de marktomstandigheden kunnen er toe leiden dat er geen partij wordt gevonden om de gronden tegen het gewenste bedrag af te nemen."*

De kans dat de grondopbrengsten lager uitvallen dan de in de grondexploitatie vermeld is reëel. De verwachting is dat vanwege de aanhoudende problemen op de woningmarkt de woningen (incl. parkeren) die uiteindelijk verkocht en gerealiseerd kunnen worden in een lager prijssegment zullen vallen waardoor de grondprijs zal dalen. Deze lagere opbrengsten zijn verwerkt in de grondexploitatie.

## **6. Uitvoering**

De uitvoering van de diverse onderdelen van de overdracht berust in handen van de stadsadvocaat.

Te doorlopen stappen:

1. Dit Raadsbesluit;
2. Informeren Haarlemse Slachtlijn over besluit
3. Levering erfpacht en betaling voorschot
4. Afstemming met Haarlemse Slachthuislijn over benoeming rechtbankdeskundigen;
5. Procedure vaststelling schadeloosstelling door deskundigen;
6. Finale afrekening schadeloosstelling

## **7. Bijlagen**

Deze zijn vertrouwelijk vertrekt aan de commissie Ontwikkeling

## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De raad besluit akkoord te gaan met de procedure voor overdracht van het Slachthuisterrein.
2. De raad stelt de grondexploitatie Slachthuisterrein en Oorkonde laan, complex nr. 142 vast.
3. De raad besluit akkoord met het verstrekken van een voorschot op de schadeloosstelling conform de geheime bijlage. Voor het bepalen van de definitieve schadeloosstelling wordt via de rechtbank het oordeel van drie vastgoeddeskundigen ingeroepen.
4. De raad verstrekt voor de dekking van de kosten van beëindiging van de erfpacht en het herstel van achterstallig onderhoud een krediet ten laste van de grondexploitatie Slachthuisterrein en Oorkondelaan, complex nr. 142. Dit conform de geheime bijlage.
5. Financiële consequenties: Het financiële resultaat zal in de tweede Bestuursrapportage 2013 worden verwerkt.

Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

--