



Informatienota

Onderwerp: Stand van zaken moties 19.2 en 19.3 BIS De Koepel
BBV nr: 2016/452347

1. Inleiding

Op 14 juli jl. is de Nota van Ambities en Eisen voor de herontwikkeling van de Koepel vastgesteld. Daarbij zijn drie moties aangenomen:

- 19.1: Stadsbouwmeester selecteert mee
- 19.2: Universiteit in de Koepel een ABC'tje
- 19.3 Bis: Koepel AB-tender-BC

Begin september heeft u een brief ontvangen van Wethouder Van Spijk, waarmee motie 19.1 is afgedaan en het plan van aanpak is verzonden voor de haalbaarheidsonderzoeken die gevraagd worden in moties 19.2 en 19.3 Bis.

Met deze nota wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van de onderzoeken ten behoeve van moties 19.2 en 19.3 BIS. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) wenst niet mee te werken aan de AB-tender BC (Zie bijlage 1). Motie 19.3 BIS wordt daarom met deze nota afgedaan.

2. Kernboodschap

Met motie 19.3 BIS werd het College opgedragen onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de volgende procedure:

- Zo spoedig mogelijk de AB transactie uit te voeren en de koepel te verwerven van het Rijk;
- Daarna zo spoedig mogelijk een openbare aanbesteding/verkoop procedure starten waarbij de gemeente Haarlem zelf haar criteria kan formuleren;
- Deze aanbesteding te omkleden met voldoende waarborgen om de belangen van de gemeente Haarlem zeker te stellen.

Het RVB heeft, na herhaalde verzoeken en besprekingen, te kennen gegeven de gemeente alleen een voorkeurspositie te geven als er sprake is van een AB-BC verkoop. Wanneer de Gemeente zelf een tender wil starten zal het RVB daar niet aan meewerken (bijlage 1). Het RVB staat daarmee in haar recht omdat de staat niet verplicht is een voorkeursrecht aan de gemeente te geven of de Koepel aan de gemeente te verkopen (zie bijlage 2). Dit betekent dat punten 1 en 2 van motie 19.3 BIS niet haalbaar zijn gebleken. Punt 3 is daarom niet meer nader onderzocht. Motie 19.3 BIS wordt hiermee afgedaan.

De enige mogelijkheid voor de gemeente om bij de herbesteding van de Koepel te sturen op het realiseren van een University College is, zoals het Rijk aangeeft op www.biedboek.nl, een AB-BC constructie. De haalbaarheid van de AB-BC procedure wordt in het kader van motie 19.2 onderzocht.

Er is inmiddels een quickscan uitgevoerd op het plan voor een University College in het Koepelcomplex. Hieruit blijkt dat dit plan ruimtelijk en programmatisch kansrijk is en past binnen de kaders van de Nota van Ambities en Eisen. Ook is onderzocht onder welke voorwaarden de gemeente kan meewerken aan een AB-BC constructie gericht op het realiseren van de University College. Hiervoor heeft de gemeente juridisch advies ontvangen van een in overheidsvastgoed gespecialiseerde jurist (bijlage 2).

De volgende stap is het toetsen van de businesscase van de University College en toetsen of stichting Panopticon de marktwaarde (taxatiewaarde) kan financieren. De businesscase wordt de komende weken getoetst en de taxatie wordt eind oktober verwacht.

3. Consequenties

Geen aankoopkosten voor de gemeente en daarmee geen staatssteun

Het principe van de AB-BC constructie is dat de herontwikkende partij, in dit geval Stichting Panopticon, hetzelfde bedrag aan de gemeente betaalt als de gemeente aan het Rijk. Daarmee heeft de gemeente geen kosten aan de verkoop van de Koepel anders dan proceskosten, en verleent ze geen staatssteun. De koopprijs van het complex zal gelijk zijn aan de marktwaarde. Deze wordt bepaald door een taxatie van het complex in opdracht van het Rijk op basis van de Nota van Ambities en Eisen. De gemeente laat ter controle zelf ook een taxatie uitvoeren op basis van dezelfde uitgangspunten.

Stichting Panopticon moet met de businesscase aantonen dat ze in staat is het aankoopbedrag en de herontwikkeling te financieren. Het is van belang dat Panopticon het aankoopbedrag kent zodat zij weet welk bedrag gefinancierd moet worden. Het Rijk overweegt hiertoe de taxatiewaarde als minimum-verkoopprijs bekend te maken. Als het Rijk hier toch niet toe bereid blijkt, zal de gemeente haar taxatiewaarde via een notaris vertrouwelijk met Panopticon delen.

Juridisch toegestaan binnen randvoorwaarden

De belangrijkste juridische vraag binnen de haalbaarheid van de AB-BC constructie is: mag de gemeente het Koepelcomplex één op één doorverkopen, en zo ja onder welke voorwaarden? Volgens het juridisch advies mag de gemeente de Koepel één op één verkopen aan Panopticon mits de koopovereenkomst niet kwalificeert als overheidsopdracht, de transactie geen ontoelaatbare staatssteun oplevert en de herbestemming in de publieke sfeer ligt. Dat betekent dat de gemeente het complex met een AB-BC constructie mag doorverkopen mits zij geen eisen stelt die haar publiekrechtelijke bevoegdheden overschrijden. Van staatssteun zal geen sprake zijn omdat Panopticon de taxatiewaarde moet betalen.

De functie University College kan gezien worden als een herbestemming overwegend in de publieke sfeer.

4. Vervolg

De toets op de businesscase en het bod van Panopticon wordt eind oktober uitgevoerd, waarmee de financiële (on)haalbaarheid vastgesteld wordt.

De volledige resultaten van het haalbaarheidsonderzoek (ruimtelijk- programmatisch, juridisch en financieel) worden eind november aan de raadscommissie voorgelegd. Als dan gebleken is dat de AB-BC constructie haalbaar is (dat Panopticon de koopprijs kan betalen) wordt het besluit aan u voorgelegd om al dan niet door te gaan met de AB-BC constructie.

Indien de raad in december kiest voor het mogelijk maken van de University College met de AB-BC constructie, wordt deze constructie daarna zo spoedig mogelijk uitgewerkt. Als de University College niet haalbaar blijkt, of de raad kiest niet voor het mogelijk maken van de University College middels de AB-BC constructie, zal het Rijk in januari 2017 starten met de openbare verkoop.

2016/452347 Stand van zaken moties De Koepel
3

5. Bijlagen

Bijlage 1: Brief Rijksvastgoedbedrijf d.d. 05-10-2016

Bijlage 2: Juridisch advies aan en verkoop de koepel d.d. 11-10-2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester