

Onderwerp Aankoop Californiëplein 2, Schalkstad	
Nummer	2017/182508
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.3 Grondexploitaties
Afdeling	GOB
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023 - 511 5257
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Schalkstad geopend (besluit 2014/184918). Het doel van deze grondexploitatie is middels herontwikkeling het bestaande winkelcentrum Schalkwijk op te waarden tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum. Om dit doel te bereiken wordt ingezet op modernisering van het bestaande winkelcentrum en nieuwe ontwikkelingen bij het winkelcentrum. Voor de deelontwikkeling Nicepassage (bioscoop en commerciële ruimte), waarvoor de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft met een ontwikkelaar, moet nog een pand worden aangekocht. Met de eigenaar van dit pand is een onderhandelingsresultaat bereikt.</p> <p>Het college is op grond van art. 160 Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze te geven. (de zg. zware voorhangprocedure) Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad hierover.</p> <p>Geheimhouding: “De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op de bijlagen 1) Aankoop-overeenkomst 4) Samenwerkingsovereenkomst Locatie Nice Passage Californiëplein Haarlem Schalkwijk; 5) Verantwoording aankoopprijs; 7) Taxatierapport; 8) Financieel kader Nicepassage wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. Bijlage 4 is een eerder geheim verklaard stuk (besluit 2017/88038). De overige geheime bijlagen geven inzicht in het onderhandelingsproces waardoor de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige strategische aankopen kan worden geschaad. Dit raakt de financiële belangen van de gemeente Haarlem. Het college stelt de raad voor de geheimhouding op de bijlagen 1, 4, 5, 7 en 8 te laten gelden tot het moment van het sluiten van de grondexploitatie Schalkstad, complexnummer 161.</p>
Behandelaarsvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.</p> <p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd adviseert de commissie Ontwikkeling, op grond van de handreiking actieve informatieplicht, de gemeenteraad hierover. Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.</p>

Relevante eerdere besluiten	Start uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase (2016/160736) in raadsvergadering 26 mei 2016
Besluit College d.d. 2 mei 2017	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college is voornemens te besluiten tot de aankoop van onroerend goed Californiëplein 2, 2037 AL te Haarlem (bijlage 1) onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad, geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken. 2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college 3. Het college legt op bijlagen 1) Aankoopovereenkomst; 4) Samenwerkingsovereenkomst Locatie Nice Passage Californiëplein Haarlem Schalkwijk; 5) Verantwoording aankoopprijs; 7) Taxatierapport; 8) Financieel kader Nicepassage geheimhouding op met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen en het voorkomen van onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding geldt tot het moment van het sluiten van de grond-exploitatie Schalkstad, complexnummer 161. 4. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat grondexploitatie Schalkstad, complexnummer 161, is gesloten. 5. De lasten van het besluit (zie bijlage 1) zijn voorzien in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
Zienswijze raad d.d. (Wordt ingevuld door de griffie)	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college te besluiten tot de aankoop van onroerend goed Californiëplein 2, 2037 AL te Haarlem (bijlage 1)</p> <p>De griffier De voorzitter</p>

1. Inleiding

In 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Schalkstad geopend (besluit 2014/184918). Het doel van deze grondexploitatie is middels herontwikkeling het bestaande winkelcentrum Schalkwijk op te waarden tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum. Om dit doel te bereiken wordt ingezet op modernisering van het bestaande winkelcentrum en nieuwe ontwikkelingen bij het winkelcentrum.

Medio 2016 heeft de gemeenteraad besloten te starten met de uitvoeringsfase en aanbesteding Schalkstad eerste fase (besluit 2016/160736). Na dit besluit is er intensief gewerkt aan de aanbesteding van het multifunctionele Floridablok (supermarkten, detailhandel, garage en wonen). Deze aanbesteding bevindt zich in de eindfase, in juli van dit jaar zal er worden gegund aan de partij met het beste plan. De gemeenteraad zal actief in dit gunningsbesluit worden betrokken.

De aanbesteding van het Floridablok heeft het afgelopen half jaar een positieve uitwerking gehad op het winkelcentrum. De komst van een grote nieuwe ontwikkeling in het winkelcentrum werkt als een vliegwiel voor andere delen van het winkelcentrum. Zo is de eigenaar van de VNU bezig met plannen voor transformatie van kantoor naar wonen, zijn er gesprekken over het initiatief voor de markthal, worden de plannen voor een bioscoop en nieuwe commerciële ruimte uitvoering gereed gemaakt én wordt er met eigenaren aan de zuidkant van het winkelcentrum, inclusief de voormalige V&D, gekeken naar een integrale ontwikkelvisie van dit deel van het centrum. (zie bijlage 2, brief Schalkstad stand van zaken, kenmerk 2017/190387).

De deelontwikkeling van de bioscoop met 6 zalen en nieuwe commerciële ruimte (ca. 1000 m²) aan de zuidkant van de Nicepassage (zie bijlage 3) bevindt zich in het stadium uitvoering gereed. De ontwikkelaar van de bioscoop wil eind van dit jaar te starten met de bouw. De gemeente moet voor deze integrale ontwikkeling nog één laatste winkelpand aankopen waarna de gemeente de grond bouwrijp verkoopt aan de ontwikkelaar conform de gesloten samenwerkingsovereenkomst (zie bijlage 4). De eigenaar van dit pand (Californiëplein 2) wilde destijds niet verkopen omdat hij een stabiele huurstream had en twijfelde aan de zekerheid van de herontwikkeling.

Met het onherroepelijk worden van het bestemmingplan (Schalkstad 1^e fase) begin 2017 zijn de gesprekken met de eigenaar van Californiëplein 2 direct weer opgestart. Nu de planologische belemmeringen zijn weggenomen is het gelukt om met de eigenaar tot overeenstemming te komen over de aankoop.

2. Besluitpunten college

1. Het college is voornemens te besluiten tot de aankoop van onroerend goed Californiëplein 2, 2037 AL te Haarlem (bijlage 1) onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad, geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college
3. Het college legt op bijlagen 1) Aankoopovereenkomst; 4) Samenwerkingsovereenkomst Locatie Nice Passage Californiëplein Haarlem Schalkwijk; 5) Verantwoording aankoopprijs; 7) Taxatierapport; 8) Financieel kader Nicepassage geheimhouding op met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen en het voorkomen van onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding geldt tot het moment van het sluiten van de grondexploitatie Schalkstad, complexnummer 161.
4. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze pas op te heffen nadat grondexploitatie Schalkstad, complexnummer 161, is gesloten.
5. De lasten van het besluit (zie bijlage 1) zijn voorzien in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161.

3. Beoogd resultaat

Aankoop van het commercieel vastgoed Californiëplein 2, 2037 AL Haarlem t.b.v. sloop-nieuwbouw voor de realisatie van een bioscoop en commerciële ruimte.

4. Argumenten

De aankoop is voorzien in de planvorming

Voor de deelontwikkeling Nicepassage is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de Projectmaatschappij Schalkstad (PS) en de ontwikkelaar. In deze overeenkomst is afgesproken dat de PS zich zal inspannen de grond voor deze ontwikkeling in eigendom te verkrijgen en dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de ontwikkelaar. De gemeente heeft in 2016 de positie van de PS overgenomen (besluit 2016/160736). Het laatste pand voor deze deelontwikkeling moest toen nog worden verworven. Deze aankoop was voorzien en is noodzakelijk voor de herontwikkeling van het deelgebied Nicepassage. De planning is eind 2017 starten met de bouw.

Een bioscoop is een gewenste uitbreiding van programma in het winkelcentrum

Een van de doelen is een stadsdeelcentrum van het winkelcentrum Schalkwijk te maken. Dit bereiken we door transformatie van een monofunctioneel winkelcentrum naar een

multifunctioneel stadsdeel centrum. Een bioscoop is een Leisure functie die heel goed past bij deze transformatie. Evenals de ambities om wonen (o.a. in de VNU en het Floridablok) en diensten (gewenst aan de zuidkant) toe te gaan voegen aan het winkelcentrum.

Aankoopprijs is marktconform maar ligt hoger dan marktwaarde op basis van huurstreamwaardering

Het Californiëplein 2 is het laatste pand wat moet worden aangekocht voor de ontwikkeling van de bioscoop. Het onderhandelingsresultaat is gezien de positie van de verkoper, de laatste partij die moet worden aangekocht voor een herontwikkeling, marktconform (zie bijlage 5).

In totaal moe(s)ten er voor deze ontwikkeling 3 panden worden aangekocht (zie bijlage 3). De eerste twee panden, Californiëplein 3 en 3a, zijn in 2011 door de PS verworven. Met de eigenaar van het laatste pand, Californiëplein 2, is het destijds niet gelukt om tot overeenstemming te komen. Hoewel de PS de eigenaar in 2012 een aanbieding heeft gedaan (zie bijlage 6) wilde hij niet in gesprek over verkoop omdat hij een stabiele huurstream had en twijfelde aan de zekerheid van de herontwikkeling.

Na het opheffen van de PS in 2016 en bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Schalkstad fase 1 begin 2017 is de gemeente met de eigenaar in onderhandeling getreden over de aankoop van het vastgoed. De gemeente heeft de onderhandelingen gevoerd op basis van de getaxeerde huurstreamwaardering (zie bijlage 7). Tussen de inzet van de gemeente en de vraagprijs van de eigenaar zat een groot verschil. Het onderhandelingsresultaat is een resultante van beide.

Het onderhandelingsresultaat is in dit soort situaties vaak niet 1 op 1 terug te herleiden tot taxaties of vergelijkbare transacties waarbij er geen sprake is van urgentie. Het onderhandelingsresultaat overschrijdt de marges van ongeoorloofde staatssteun niet.

Financiën

De aankoop van Californiëplein 2 is voorzien in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161. Het financieel kader van het deelgebied Nicepassage (zie bijlage 8) kent een positief resultaat en is daarmee een van de dragers in de grondexploitatie Schalkstad. Voor de verdere ontwikkeling en voor de grondexploitatie is het noodzakelijk dit vastgoed aan te kopen.

Geheimhouding bijlagen 1, 4, 5, 7 en 8

Geheimhouding voor de bijlagen 1, 4, 5, 7 en 8 wordt opgelegd tot het moment van het sluiten van de grondexploitatie Schalkstad (complexnummer 161). Dit om onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige strategische aankopen niet te schaden.

5. Risico's en kanttekeningen

Het vastgoed wordt gekocht met een zittende huurder

In het vastgoed zit een huurder, de gemeente neemt de huurder en het huurcontract over. Op de huurovereenkomst, is met goedkeuring van de kantonrechter, een 'renovatieclausule' van toepassing verklaard. Dit betekent dat de huurder akkoord is gegaan met een tussentijdse beëindiging van het huurcontract in geval van renovatie of herontwikkeling van het gehuurde en dat de huurder in dat geval afstand doet van huurbescherming. De verhuurder (gemeente

na aankoop) is wel verplicht om na renovatie of herontwikkeling de huurder een eerste aanbieding te doen voor huur van nieuwe commerciële ruimte tegen een marktconforme huurprijs. Na de herontwikkeling heeft de gemeente voldoende commerciële ruimte om aan te bieden aan de huurder.

6. Uitvoering

Nadat het aankoopbesluit is genomen, zal de aankoopovereenkomst door de hoofdafdelingsmanager van Gebiedsontwikkeling en Beheer en Financiën worden ondertekend en zal de overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden. De verkoper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

7. Bijlagen

- Bijlage 1. Aankoopovereenkomst (GEHEIM)
- Bijlage 2. Schalkstad stand van zaken (kenmerk 2017/190387)
- Bijlage 3. Situatietekening herontwikkeling
- Bijlage 4. Samenwerkingsovereenkomst Locatie Nice Passage Californiëplein Haarlem Schalkwijk (GEHEIM)
- Bijlage 5. Verantwoording aankoopprijs (GEHEIM)
- Bijlage 6. Brief Projectmaatschappij Schalkstad, Californiëplein 2, Haarlem
- Bijlage 7. Taxatierapport (GEHEIM)
- Bijlage 8. Financieel kader Nicepassage (GEHEIM)