



<b>Onderwerp</b> Eerste recht van koop	
Nummer	2020/1093903
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	SP 20 B.V. is de eigenaar van de registergoederen aan het Stationsplein te Haarlem; in de volksmond het Beresteyncomplex. SP 20 B.V. wil het vastgoed verkopen. Overeenkomstig de notariële akte uit 1975 is het vastgoed eerst te koop aangeboden aan de gemeente Haarlem. Met deze nota informeert het college de commissie Ontwikkeling dat de gemeente afziet van de koop.
Behandelaar voor commissie	<p>Het college stuurt het collegebesluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.</p> <p>Het college informeert de commissie omdat het complex Beresteyn deel uit maakt van de concept visie over de transformatie van het stationsgebied die tot 7 december ter inzage lag en waarover de commissie op 29 oktober vergaderd heeft. De mogelijkheid tot aankoop is genoemd in de collegenota die toen besproken is.</p> <p>Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling, op de brief van NautaDutilh aan de gemeente Haarlem d.d. 26 oktober 2020 en op het deskundigenadvies Beresteyncomplex, omdat het bedrijfsgegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld, als bedoeld in artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet openbaarheid van bestuur. Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie van het in de brief genoemde registergoed en de verwerking ervan in de openbare registers.</p> <p>Indien de commissie zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad en de vertrouwelijke aard van de in de bijlagen opgenomen informatie geldt op dat moment onverminderd, zal alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen te plaats te vinden, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde</p>

	geheimhouding op te heffen.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>– Startnotitie visie stationsgebied (<a href="#">2019/672177</a>) in de raadsvergadering van 19 december 2019</li><li>– Vrijgeven concept visie stationsgebied voor inspraak (<a href="#">2020/307960</a>) in de collegevergadering van 6 oktober 2020</li></ul>
Besluit College d.d. 8 december 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Af te zien van de aankoop van de aangeboden registergoederen.</li><li>2. Het college legt op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling, op de brief van NautaDutilh aan de gemeente Haarlem d.d. 26 oktober 2020 en op het deskundigenadvies Beresteyncomplex, omdat het bedrijfsgegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld, als bedoeld in artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie van het in de brief genoemde registergoed en de verwerking ervan in de openbare registers.</li></ol> <p>de secretaris, <span style="margin-left: 300px;">de burgemeester,</span></p>



## **1. Inleiding**

Op 26 oktober 2020 heeft het college de concept integrale toekomstvisie 2020-2040 voor het stationsgebied vrijgegeven voor inspraak. Een belangrijk uitgangspunt in de visie is de gehele of gedeeltelijke herontwikkeling van het Beresteyncomplex aan het Stationsplein. De huidige eigenaar wil het vastgoed verkopen en heeft dit tegen een vaste prijs en voorwaarden aangeboden aan de gemeente. De gemeente ziet af van de koop. Met deze nota informeert het college de commissie Ontwikkeling daarover.

## **2. Besluitpunten college**

1. Af te zien van de aankoop van de aangeboden registergoederen.
2. Het college legt op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling, op de brief van NautaDutilh aan de gemeente Haarlem d.d. 26 oktober 2020 en het deskundigenadvies Beresteyncomplex, omdat het bedrijfsgegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld, als bedoeld in artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie van het in de brief genoemde registergoed en de verwerking ervan in de openbare registers.

## **3. Beoogde resultaten**

SP 20 B.V. is de eigenaar van de registergoederen aan het Stationsplein te Haarlem; in de volksmond het Beresteyncomplex. SP 20 B.V. is voornemens om het vastgoed te verkopen. Overeenkomstig de notariële akte uit 1975 is het vastgoed eerst te koop aangeboden aan de gemeente Haarlem. De aanbiedingsbrief is bijgevoegd als geheime bijlage 1. De prijs en voorwaarden die in deze brief zijn omschreven zijn gelijk aan het onderhandelingsresultaat van de verkoopprocedure die door SP 20 B.V. reeds gestart is. De prijs is marktconform. Dat dat wordt bevestigd in het deskundigenadvies Beresteyncomplex dat is bijgevoegd als geheime bijlage 2. De gemeente ziet vanwege de financiële risico's af van de koop. Daarmee vrijwaart de gemeente de huidige eigenaar om het vastgoed binnen een jaar tegen dezelfde voorwaarden, zoals omschreven in de geheime bijlage 1, aan te bieden aan een derde partij. De lijst met potentiële kopers bestaat uit marktpartijen met ervaring op het gebied van vastgoedontwikkeling. Eén van deze partijen wenst het vastgoed snel over te nemen, zodra de gemeente bekend heeft gemaakt dat zij afziet van de koop. Voor de toekomstige ontwikkeling heeft de gemeente al een concept visie opgesteld. Mocht uit gesprekken met de toekomstige eigenaar blijken dat er risico's zijn ten aanzien van de realisatie van de visie, dan informeert het college de commissie Ontwikkeling daarover.

### *Geheimhouding*

NautaDutilh heeft de gemeente gevraagd geheimhouding te betrachten ten aanzien van de aanbiedingsbrief en de inhoud daarvan. Daarom legt het college op de bij dit besluit behorende bijlage 1 en bijlage 2 geheimhouding op tot en met de definitieve transactie van het in de brief genoemde registergoed en de verwerking ervan in de registers.

#### **4. Argumenten**

##### *1. De gemeente ziet vanwege de financiële risico's af van de koop*

De gemeente wil namelijk het vastgoed niet zelf exploiteren maar weer verkopen. Binnen de geldende aanpak voor verkoop van gemeentelijk vastgoed, verkoopt de gemeente het vastgoed niet op basis van hoogste prijs maar stelt voorwaarden en telt ook kwalitatieve inbreng mee. De winstpotentie binnen redelijke termijn wordt niet hoger geschat dan de te maken kosten.

##### *2. Het vastgoed is toe aan een opknapbeurt*

Vanaf 2023 voldoet het kantoorgedeelte niet meer aan de eisen voor duurzaamheid en kan in de huidige staat niet meer verhuurd worden. De gemeente wil niet investeren in een opknapbeurt. Binnen de geldende aanpak voor verkoop van gemeentelijk vastgoed, zal de gemeente niet in staat zijn om voor 2023 het vastgoed te verkopen.

##### *3. Er is een concept visie voor het gebied opgesteld die ziet op herontwikkeling van het complex*

Voor de realisatie van de visie is het niet noodzakelijk het gehele complex te verwerven. Voor de realisatie van de visie is het wel noodzakelijk met de toekomstige eigenaar samen te werken. Dat is in de huidige situatie niet anders.

#### **5. Risico's en kanttekeningen**

##### *1. De gemeente kan geen privaatrechtelijke afspraken maken over planning, volume en functies*

Via de visie en het bestemmingsplan kan de gemeente wel invloed uitoefenen op toekomstige volumes en gebruiksfuncties. De gemeente heeft geen invloed op de planning die de toekomstige eigenaar hanteert. De ambities van de gemeente zijn bekend bij de potentiële kopers. De beoogde koper is nog niet bekend gemaakt aan de gemeente.

#### **6. Uitvoering**

Na bespreking van deze nota in het college ontvangt SP 20 B.V. een brief over dit besluit. De ondertekening van deze brief is gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Vastgoed. De bedoeling van SP 20 B.V. is het vastgoed voor het einde van dit jaar over te dragen. Dan kunnen ook de gesprekken starten tussen de gemeente en de nieuwe eigenaar over de herontwikkeling. Als de gesprekken voorspoedig verlopen kan in de loop van 2021 een overeenkomst worden gesloten en daarna een startnotitie voor de herontwikkeling worden aangeboden aan de commissie Ontwikkeling.

#### **7. Bijlagen**

Bijlage 1: brief van NauthaDutilh aan gemeente Haarlem d.d. 26 oktober 2020 **GEHEIM**

Bijlage 2: deskundigenadvies Beresteyncomplex **GEHEIM**