

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur mr M.H. Ensink MBA
Telefoon 5113980
E-mail: m.ensink@haarlem.nl
SO/VG Reg.nr. SO/VG/2007/112378
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 29 mei 2007

Onderwerp

Aan- en verkoop voorm. Belastingkantoor Surinameweg 2

Bestuurlijke context

In 2006 is Domeinen de voorbereidingen gestart voor het afstoten van het voormalige Belastingkantoor bij openbare inschrijving. In het 4^e kwartaal van 2006 is in dat kader door Domeinen aan de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan een verruiming van de huidige kantoorbestemming, waarmee ook een bestemming wonen zou kunnen worden gerealiseerd in dit gebied. Tegelijkertijd verzochten de drie Haarlemse woningbouwcorporaties de gemeente om (alsnog) gebruik te maken van haar voorkeurspositie voor dit object en dit in een A-B-C-constructie (Domeinen-gemeente-corporaties) aan te kopen en direct door te leveren aan hen. Reden voor dit verzoek is dat zij al enkele nabijgelegen posities in dit deel van Schalkwijk hebben verworven en e.e.a. als één geheel willen herontwikkelen.

Als wederdienst zijn de corporaties bereid om een bijdrage te leveren van minimaal € 1 mio (onderhandelingen lopen nog) aan de herinrichting van de Laan van Angers. Daarnaast is men bereid om de in het te sluiten Convenant Wonen opgenomen inspanningsverplichting voor de gemeente om extra grond te leveren voor 200 woningen, bovenop de reeds in het convenant benoemde gebieden, te laten vervallen.

Het college is van zins medewerking te verlenen aan dit verzoek onder een aantal strikte voorwaarden.

Raadscommissieparagraaf:

In de Financiële Beheersverordening is vastgelegd dat de raadscommissie Ontwikkeling bepaalt of de financiële afwikkeling van het voornemen tot aan- of verkoop door het college of door de raad kan worden gedaan.

In dit specifieke geval adviseert het college de commissie, omdat de financiële risico's volledig voor rekening van de corporaties komen en omdat er vóór 19 juni een onvoorwaardelijke bieding moet worden gedaan, om in te stemmen met de afhandeling van deze aan- en verkoop door het college.

B&W-besluit:

1. het college is voornemens het belastingkantoor aan te kopen en door te verkopen aan de drie Haarlemse woningbouwcorporaties.
2. het college verzoekt de Commissie Ontwikkeling in te stemmen met de aan- en verkoop van het voormalige belastingkantoor binnen de geschetste kaders en tegen een door de woningbouwcorporaties te bepalen bedrag.
3. Communicatieparagraaf: Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.

NOTA bijlage: Aan- en verkoop voorm. Belastingkantoor Surinameweg 2
--

B&W datum
Sector/afdeling SO/VG
Registratienummer SO/VG/2007

Inleiding

Op grond van de zgn. Reallocatieprocedure (voorheen de ‘Leurprocedure’) hebben lokale en regionale overheden een voorkeurspositie met betrekking tot overtollig rijksvastgoed. Indien een regionale of lokale overheid kenbaar maakt geïnteresseerd te zijn in het verwerven van overtollig rijksvastgoed dan wordt zij uitgenodigd om binnen een door Domeinen te bepalen termijn een bieding uit te brengen. In 2004 is door de Rijksgebouwendienst aan de gemeente Haarlem gevraagd of zij interesse had in de aankoop van het voormalig belastingkantoor aan de Surinameweg 2. Toen is hier afwijzend op gereageerd omdat op dat moment geen belangstelling uit de markt was en de gemeente nog onvoldoende zicht had op mogelijke herbestemming van het gebied.

In 2006 is Domeinen de voorbereidingen gestart voor het afstoten van dit object bij openbare inschrijving. In het 4^e kwartaal van 2006 is in dat kader door Domeinen aan de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan een verruiming van de huidige kantoorbestemming, waarmee ook een bestemming wonen zou kunnen worden gerealiseerd in dit gebied. Dit verzoek is in lijn met de inmiddels ontwikkelde herbestemmingsvisie van de gemeente voor dit gebied.

Tegelijkertijd verzochten de drie Haarlemse woningbouwcorporaties de gemeente om (alsnog) gebruik te maken van haar voorkeurspositie voor dit object en dit in een A-B-C-constructie (Domeinen-gemeente-corporaties) aan te kopen en direct door te leveren aan hen. Reden voor dit verzoek is dat zij al enkele nabijgelegen posities (Renaultgarage) in dit deel van Schalkwijk hebben verworven en e.e.a. als één geheel willen herontwikkelen.

Als wederdienst zijn de corporaties bereid om een bijdrage te leveren van minimaal € 1 mio. (onderhandelingen lopen nog) aan de herinrichting van de Laan van Angers. Daarmee zou de dekking van het project Herprofilering Laan van Angers, als onderdeel van de in januari 2006 met de corporaties gesloten samenwerkings-overeenkomst m.b.t. de herstructurering van Europawijk Zuid, een stuk dichterbij komen. Besluitvorming over dit project wordt separaat voorgelegd aan de raad.

B&W-besluit:

1. het college is voornemens het belastingkantoor aan te kopen en door te verkopen aan de drie Haarlemse woningbouwcorporaties.
2. het college verzoekt de Commissie Ontwikkeling in te stemmen met de aan- en verkoop van het voormalige belastingkantoor binnen de geschetste kaders en tegen een door de woningbouwcorporaties te bepalen bedrag.
3. Communicatieparagraaf: Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.

Daarnaast is men bereid om de in het te sluiten Convenant Wonen opgenomen inspanningsverplichting voor de gemeente om extra grond te leveren voor 200 woningen, bovenop de reeds in het convenant benoemde gebieden, te laten vervallen.

Het college is van zins medewerking te verlenen aan dit verzoek onder een aantal strikte voorwaarden. Deze zijn in de bijlage (concept-brief aan de corporaties) opgesomd.

Samenwerking gemeente en provincie

Ook de provincie Noord-Holland heeft zich inmiddels gemeld bij Domeinen als geïnteresseerde. De provincie wil dat er zorgwoningen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Omdat de Haarlemse corporaties al hebben aangegeven hiertoe bereid te zijn, wordt nog onderzocht of er mogelijkheden zijn om hierin gezamenlijk op te trekken.

Vigerend grondbeleid

Aan de raad wordt voorgelegd om in dit specifieke geval (deels) af te wijken van het huidige grondbeleid. In tegenstelling tot het 'oude' grondbeleid, waarin de gemeente zelfstandig en vaak risicodragend ontwikkelde, is sinds begin 2006 beleid dat de markt door de gemeente wordt ondersteund, waarbij gemeentelijke kosten en risico's zoveel mogelijk beperkt c.q. over worden gelaten aan marktpartijen.

Door medewerking te verlenen aan de voorgestelde ABC-constructie wordt weliswaar zelfstandig aangekocht, doch worden de juridische en financiële risico's direct en volledig doorgeschoven naar de drie corporaties. Ondanks de directe betrokkenheid van de gemeente wordt hierbij o.i. recht gedaan aan het huidige grondbeleid.

Afwijking openbare verkoopprocedure

Ander uitgangspunt binnen het gemeentelijk beleid is dat onroerend goed altijd via een openbare procedure wordt verkocht, tenzij er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken. Zwaarwegende argumenten om in dit geval af te wijken van openbare inschrijving zijn:

1. de langdurige en intensieve samenwerkingsrelatie die de gemeente kent en ook in de toekomst wenst te behouden met de woningbouw-corporaties die in Haarlem actief zijn. Deze samenwerkingsrelatie vertaalt zich o.a. in afspraken over woonruimteverdeling, omvang en tempo van woningbouwproductie, de omvang van de sociale voorraad, bijdragen aan leefbaarheid in de Haarlemse buurten en de inrichting van de openbare ruimte;
2. de 'courtage' die door de corporaties betaald wordt voor de tussenkomst van de gemeente bij deze constructie;
3. De stedenbouwkundige eenheid in het totale gebied is gediend bij deze ontwikkeling van de deelgebieden;

B&W-besluit:

1. het college is voornemens het belastingkantoor aan te kopen en door te verkopen aan de drie Haarlemse woningbouwcorporaties.
2. het college verzoekt de Commissie Ontwikkeling in te stemmen met de aan- en verkoop van het voormalige belastingkantoor binnen de geschetste kaders en tegen een door de woningbouwcorporaties te bepalen bedrag.
3. Communicatieparagraaf: Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.

4. De voortvarende herontwikkeling van dit object draagt bij aan de Haarlemse woningbouwopgave.

De risico's en de beheersmaatregelen

(Nagenoeg) alle risico's in verband met deze transactie worden ondervangen in de met de corporaties te sluiten overeenkomst. Bijgevoegd is de brief die zal moeten worden ondertekend door de resp. corporatiedirecteuren om over te gaan tot het uitbrengen van een bieding.

Slechts twee risico's blijven bij de gemeente:

- ✓ er bestaat een risico dat een marktpartij of 'niet-Haarlemse' corporatie de gemeente beticht van valse concurrentie. Ondanks dat het financiële risico van een evt. juridische claim wordt overgeheveld naar de Haarlemse corporaties, kan dit leiden tot imagoschade. Belangrijk is het daarom dat in de communicatie wordt benadrukt dat deze constructie past binnen de langdurige samenwerkingsrelatie met onze partners/ corporaties.
- ✓ Er bestaat een risico dat een marktpartij of 'niet-Haarlemse' corporatie bereid is om meer courtage te betalen dan wat nu wordt voorgesteld. Dit is echter – als dit achteraf mocht blijken - niet zozeer een risico, maar een gemiste kans. Om deze kans vóóraf te verzilveren zou de gemeente het pand zelfstandig moeten verwerven om het vervolgens weer in de markt te zetten. Besloten is om deze lijn juist niet te volgen omdat zodoende de gemeente *de facto* weer risicodragend ontwikkelaar zou worden.

B&W-besluit:

1. het college is voornemens het belastingkantoor aan te kopen en door te verkopen aan de drie Haarlemse woningbouwcorporaties.
2. het college verzoekt de Commissie Ontwikkeling in te stemmen met de aan- en verkoop van het voormalige belastingkantoor binnen de geschetste kaders en tegen een door de woningbouwcorporaties te bepalen bedrag.
3. Communicatieparagraaf: Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.

Vastgoed

CONCEPT

Geachte heer Van Zijll,

Middels deze
brief spreekt de
gemeente
Haarlem (de
gemeente) de
intentie uit mee
te willen
werken aan de

Retouradres Postbus 741, 2003 RS Haarlem

Directies van woningbouwvereniging Pré Wonen, Elan Wonen en de
Woonmaatschappij
P/a De heer B. van Zijll

Datum	23 mei 2007
Ons kenmerk	SO/VG/2007/
Contactpersoon	J.E.M. Smit
Doorkiesnummer	023-5113900
E-mail	jose.smit@haarlem.nl

verwerving van
het pand aan de Surinameweg 2, het voormalige belastingkantoor, waarbij de
samenwerkende corporaties Elan Wonen, de Woonmaatschappij en Pré Wonen (de
corporaties) van de Rijksdienst Domeinen uiteindelijk de eigendom verkrijgen.
Dit aanbod wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. Het doel
van deze aankoop is herontwikkeling door de corporaties van het terrein voor woningbouw en
gemengde functies.

De gemeente stelt de volgende voorwaarden:

- de samenwerkende corporaties bepalen de hoogte van de bieding die de gemeente bij Domeinen uitbrengt. De bieding is onherroepelijk. De corporaties staan garant voor het bedrag en de eventuele bijkomende kosten;
- bij acceptatie van de bieding geschiedt de verwerving volgens de zogenaamde ABC-constructie, dat wil zeggen dat op de dag van aankoop doorgeleverd wordt aan de corporaties; uitgezocht dient nog te worden of het een dubbele levering betreft A-B/B-C dan wel een indeplaatsstelling A-C; tevens moet nog goed gekeken worden naar de fiscale aspecten van de transacties;
- de corporaties betalen aan de gemeente een ontwikkelingsbijdrage van € 1.500.000 voor de Laan van Angers; deze bijdrage maakt geen onderdeel uit van de akte van levering en staat los van (de hoogte van) een eventuele eigen bijdrage van de gemeente aan de ontwikkeling van de Laan van Angers. Deze bijdrage is verschuldigd

B&W-besluit:

1. het college is voornemens het belastingkantoor aan te kopen en door te verkopen aan de drie Haarlemse woningbouwcorporaties.
2. het college verzoekt de Commissie Ontwikkeling in te stemmen met de aan- en verkoop van het voormalige belastingkantoor binnen de geschetste kaders en tegen een door de woningbouwcorporaties te bepalen bedrag.
3. Communicatieparagraaf: Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.

op grond van de enkele inspanning van de gemeente in het kader van de bieding, niet van een voor de corporaties positieve uitkomst;

- de gemeente is voor de korte tijd dat zij eigenaar is, gevrijwaard van aansprakelijkheden welke het gevolg zijn van het eigenaarschap van het pand door de beide woningcorporaties; tevens zijn alle lasten en verplichtingen hoegenaamd, die voortvloeien uit het tijdelijke eigendom van de gemeente, voor rekening van de corporaties;
- de aanleg van de openbare ruimte geschiedt volgens de dan geldende richtlijnen van de gemeente; de nieuwe grondexploitatiewet is bepalend voor de kostenverrekening van de aanleg. De uiteindelijke kostenverrekening staat los van de door corporaties te betalen bijdrage aan de ontwikkeling van de Laan van Angers;
- De huidige bestemming van het terrein is bijzondere doeleinden (kantoren). De gemeente zal haar medewerking verlenen aan een wijzigingsprocedure vanuit haar publiekrechtelijke rol om woningen en gemengde functies op deze locatie mogelijk te maken. De gemeente kan echter niet een positieve uitkomst van deze procedure garanderen. Het risico van vertragingen in de procedure en in het uiterste geval het niet doorgaan van de bestemmingswijziging ligt bij de corporaties.

De gemeente heeft van Domeinen uitstel gekregen tot 19 juni om een onvoorwaardelijke bieding uit te brengen.

Indien u akkoord gaat met de voorwaarden van deze intentieverklaring wilt u dit dan gedrieën schriftelijk aan de gemeente bevestigen.

Hoogachtend,

mr M.H. Ensink MBA
Hoofd Vastgoed

B&W-besluit:

1. het college is voornemens het belastingkantoor aan te kopen en door te verkopen aan de drie Haarlemse woningbouwcorporaties.
2. het college verzoekt de Commissie Ontwikkeling in te stemmen met de aan- en verkoop van het voormalige belastingkantoor binnen de geschetste kaders en tegen een door de woningbouwcorporaties te bepalen bedrag.
3. Communicatieparagraaf: Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken.