



Collegebesluit

Onderwerp: Slachthuisterrein functiescenario's
BBV nr: 2015/199254

1. Inleiding

De gemeente Haarlem is eigenaar van het Slachthuis en de omliggende grond. Het Slachthuisterrein zelf is lange tijd in erfpacht uitgegeven aan de Haarlemse Slachtlijn bv. Deze erfpachter is er niet in geslaagd de beoogde herontwikkeling te realiseren. Eind 2013 is de erfpacht met wederzijds goedvinden beëindigd. Momenteel loopt de procedure met betrekking tot het bepalen van de hoogte van de afkoop van de erfpachtregeling.

De gemeente heeft getracht het Slachthuisterrein aan te bieden aan diverse ontwikkelaars maar de belangstelling daarvoor was teleurstellend. Dat heeft er toe geleid dat de gemeente een nieuwe koers is ingeslagen waarbij het de bedoeling is de oudbouw in te vullen met (lokale) partijen die geïnteresseerd zijn in de herontwikkeling en daarbij oog hebben voor de waarde van de panden voor de wijk. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad een motie 'Abattoirlem' dd. 6 november 2014 aangenomen waarbij de vraag is de mogelijkheden van het slachthuis te onderzoeken voor de vestiging van de Haarlemse popcultuur.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het rapport "Functiescenario's Slachthuisterrein" en de Nota van Uitgangspunten vast te stellen.
2. Het college besluit akkoord te gaan met het verder uitwerken van het voorkeursscenario conform het advies van het rapport "Functiescenario's Slachthuisterrein";
3. Dit besluit wordt ter advisering aan de commissie ontwikkeling gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Het doel is om de oude Slachthuisgebouwen en het Slachthuisterrein tot herontwikkeling te brengen, waarbij het geheel een icoon voor de buurt wordt met een duidelijk profiel en economisch duurzaam.

4. Argumenten

Op lange termijn is het de doelstelling om het Slachthuisterrein een geïntegreerd onderdeel van de buurt en stad te laten zijn. Dat gaat met de traditionele methodes en langetermijnvisies waarschijnlijk niet lukken, de eerdere pogingen op het Slachthuisterrein zijn daar een voorbeeld van. Om op korte termijn toch iets te laten gebeuren moet op het Slachthuisterrein fasegewijs vooruitgang worden geboekt. De Hallen in Amsterdam of het Westergasfabriek terrein zijn hier goede voorbeelden van. Deze voorbeelden maken tegelijkertijd ook duidelijk dat herontwikkeling van dergelijke verouderde terreinen een kwestie is van een lange adem en een grote gemeentelijke inzet. Zowel de Hallen als ook het Westergasterrein kennen een ontwikkelingsduur van meer dan 15 jaar.

De gemeente heeft bureau Linkeroever ingeschakeld om het herontwikkelings proces voor het Slachthuisterrein te begeleiden.

De fasering bestaat uit de volgende stappen die inmiddels zijn doorlopen:

- Inventariseren van de interesse van de reeds gemelde belangstellenden;
- Het samenbrengen van belangstellenden;

2

- Contact leggen met de markt/ werving overige huurders;
- Communicatie met betrokkenen en gemeenteraad;
- Onderzoek financiering;
- Opstellen business case.

Linkeroever heeft een groot aantal partijen geïnterviewd, waaronder partijen uit de muziek scene, mogelijke andere gebruikers, de wijkraad en potentiële investeerders. Van deze interviews zijn verslagen gemaakt en deze zijn gedeeld met de partijen. Tevens zijn de partijen en andere geïnteresseerden op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven. Op deze manier is inzicht verkregen in de belangstelling en de financieringsbereidheid van de verschillende partijen.

Parallel daaraan is opdracht gegeven aan bouwkundig bureau Kontek om de renovatiekosten van de oude panden op het Slachthuisterrein in beeld te brengen. De renovatieraming om de panden tot op casco-niveau te herstellen geeft een voorlopige inschatting van circa € 3,5 mio. Hoewel de renovatieraming slechts een indicatie betreft van de mogelijke kosten geeft het wel enig financieel houvast.

Scenario's

Het college ziet graag dat het Slachthuisterrein een aantrekkelijk gebied wordt met een mix aan functies, bij voorkeur met muziek, creatieve industrie, horeca en wonen. De gemeente wenst hierbij niet zelf als ontwikkelaar op te treden, maar dat aan partijen uit de markt over te laten. De belangrijkste voorwaarden voor de herontwikkeling van het terrein zijn een financieel gezonde exploitatie en een blijvende waardevermeerdering.

Om een indicatie te krijgen van de haalbaarheid van de ambities zijn vijf scenario's gemaakt met ieder een zeer duidelijk profiel. De scenario's staan beschreven in het rapport 'Functiescenario's Slachthuisterrein'. Er is bewust gekozen voor uiteenlopende profielen, zodat er een duidelijke keuzerichting bepaald kan worden aan de hand van de uitkomsten van de scenario's. De verschillende scenarioprofielen met hun geraamde rendement over 10 jaar gezien zijn;

1. verkoop in huidige staat
2. muziek
3. creatieve industrie
4. wonen / oudbouw
5. wonen / nieuwbouw

De verschillende scenario-analyses laten verschillend rendement zien. Scenario 5 is de financieel meest aantrekkelijke. De kosten die genoemd worden in de scenario's moeten gezien worden als investeringen die benodigd zijn om de ontwikkeling tot stand te kunnen brengen en dus niet als kosten die voor rekening van de gemeente komen. In ieder scenario zit steeds één constante kostenpost, namelijk die van de afkoop van de erfpacht van € 2,5 mio. Met deze kosten is rekening gehouden en is begroot in de onderliggende grondexploitatie.

Ten behoeve van de business case zijn aannames gedaan en is gebruik gemaakt van kengetallen. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn abstract geraamd op basis van eenheden en opslagen per m². De ramingen dienen derhalve als zeer indicatief beschouwd te worden en dienen in deze vereenvoudigde opzet als hulpmiddel om tot een keuze te komen voor een ontwikkelrichting van het Slachthuisterrein.

Op basis van de scenario-analyse waarbij de vijf scenario's met de meest uiteenlopende functieprofielen zijn onderzocht kan het volgende worden geconcludeerd: De vijf scenario's geven een beeld van het maatschappelijk en financieel rendement van de verschillende ontwikkelrichtingen. De voorkeur ligt bij een scenario die financieel een goed rendement laat zien en maatschappelijk voldoet aan de gewenste functiemix op het Slachthuisterrein. Als resultante van de scenario-analyse komt er een zeker voorkeursscenario naar voren die hier aan voldoet. Het voorkeursscenario is derhalve niet één van de vijf scenario's, maar een combinatie van een aantal scenario's.

Voorkeursscenario

Om een maatschappelijk en financieel haalbare ontwikkeling te kunnen realiseren, wordt voorgesteld om op basis van de uitkomsten van de vijf scenario's een bepaalde mix voor te staan waarbij functiemenging de leidraad is. Het voorstel is daarbij om de ontwikkeling zodanig te faseren dat de relatief eenvoudig te verkrijgen opbrengsten naar voren worden gehaald om die vervolgens te kunnen investeren in de volgende fase van het project. Deze organische benadering vraagt om een actieve (gemeentelijke) regie, maar relatief lage investeringen.

De eerste fase is om de panden aan de rand van het Slachthuisterrein, die een directe uitstraling hebben naar buiten toe, te verkopen in de huidige staat. In dit scenario wordt ook direct zichtbaar dat er wordt begonnen met de ontwikkeling van het terrein, waardoor er leven in de brouwerij ontstaat. Dit betreft de panden directeurswoning, de stallen en het administratiekantoor. Deze panden zouden goed geschikt gemaakt kunnen worden voor horeca, muziekstudio, kantoor of woning. Met de verkoop genereert de gemeente een cashflow. Met de opbrengst hiervan kan vervolgens worden geïnvesteerd in fase 2.

De tweede fase behelst het veilig maken en laten voldoen aan de minimale veiligheidseisen van de grote monumentale hal E. De gemeente blijft eigenaar en verhuurt de ruimtes aan bedrijven in de creatieve industrie voor een periode van 5 tot maximaal 8 jaar. Na deze periode kan de hal worden verkocht.

Gelijktijdig of eventueel in een later stadium wordt de grond rondom het slachthuis uitgegeven, die conform het ontwerp bestemmingsplan geschikt is voor woningbouw.

De voordelen van dit voorkeursscenario zijn o.a. dat het een beperkt ontwikkelrisico met zich meebrengt en dat er relatief lage aanvangsinvesteringen nodig zijn, er relatief snel een ontwikkeling op gang kan komen en is er de verwachting dat een positief rendement op de lange termijn goed mogelijk moet zijn.

5. Kanttekeningen

Linkeroever is in januari van dit jaar gestart met onderzoeken die inzicht geven op welke manier het Slachthuisterrein tot ontwikkeling te kan worden gebracht. Tevens is er een groot aantal gesprekken gevoerd met diverse partijen. Het enthousiasme om zich hier te huisvesten is groot, maar er is helaas geen partij bereid gevonden die op voorhand bereid is om te investeren in één van de panden en/of het gebied. Daarnaast laat het scenario muziek het grootste financiële tekort zien.

In het kader van mogelijke oplossingen voor de muziek scene wordt op dit moment naar een alternatieve locatie gezocht met oefenruimtes. Uit het onderzoek wordt duidelijk dat een scenario dat louter is geënt op het muziekscenario financieel niet haalbaar blijkt. Maar mogelijkheden voor het inpassen van de Popschool met oefenruimte blijven in een

4

groeiscenario op termijn in beeld. Momenteel wordt met de stichting Hart gekeken naar mogelijke locaties waar de Popschool met oefenruimte tijdelijk gevestigd zou kunnen worden.

Naast de mogelijke gefaseerde verkoop van de verschillende panden, houdt het college de optie open om het Slachthuisterrein ook als geheel te kunnen verkopen en te laten exploiteren, een en ander binnen het hiervoor geschetste voorkeursscenario.

Het onderzoek en de functiescenario's hebben enkel betrekking op het Slachthuisterrein zelf. Het plangebied van de grondexploitatie is groter. Op de plattegrond in de Nota van Uitgangspunten staat dit duidelijk aangegeven. In dit grotere exploitatiegebied zijn er nog percelen grond beschikbaar die in aanmerking komen voor nieuwbouw ontwikkelingen.

6. Uitvoering

Indien het college en raad instemmen met dit besluit kan worden aangevangen met het verder uitwerken van het voorkeursscenario. Tevens kan dan een marktconsultatie worden opgezet waarbij (markt)partijen gevraagd worden of ze interesse hebben om de panden uit fase 1 te verwerven en geschikt te maken voor nieuwe functies.

7. Bijlagen

Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten

Bijlage 2 Rapport 'Functiescenario's Slachthuisterrein'

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester