

Onderwerp: Slachthuisterrein stand van zaken

BBV nr: 2016/420166

1. Inleiding

Met deze nota informeert het college u over de laatste stand van zaken met betrekking tot het Slachthuisterrein. In deze nota wordt per deelaspect een toelichting gegeven. De deelaspecten zijn;

- erfpacht schadeloosstelling
- aanbestedingsprocedure
- popcentrum
- tijdelijke oefenruimtes
- grondexploitatie
- bestemmingsplan

2. Kernboodschap

De gemeente is door de rechtbank in het gelijk gesteld voor wat betreft de beëindiging van de erfpacht met de Slachtlijn en maakt nu vaart en vorderingen met de verkoop en aanbesteding van het Slachthuisterrein.

Erfpacht schadeloosstelling Slachtlijn

Bij brief van 9 december 2015 van wethouder Van Spijk is de Commissie Ontwikkeling geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de beëindiging van de erfpacht met de Slachtlijn. De door de rechtbank aangewezen deskundigen hadden op 11 september 2015 een definitief advies uitgebracht. Het definitief advies gaf aan dat het door de gemeente aan de Slachtlijn te betalen schadeloosstellingsbedrag € 1.223.269,- zou moeten bedragen en niet de door de Slachtlijn geclaimde € 6 miljoen.

Zoals verwacht is de Slachtlijn niet akkoord gegaan met het deskundigenadvies en is een gerechtelijke procedure gestart. De rechtszaak heeft plaatsgevonden op 9 juni jl. De rechtbank Noord-Holland heeft inmiddels vonnis gewezen in deze zaak waarbij de gemeente in het gelijk is gesteld.

In de grondexploitatie voor het Slachthuisterrein was destijds rekening gehouden met verwervingskosten / schadeloosstelling erfpacht. Er is bij raadsbesluit besloten om als voorschot 75% te betalen, zijnde € 1,5 miljoen. Met het vonnis van de rechtbank is vast komen te staan dat de gemeente met de betaling van het voorschot van € 1.5 miljoen € 276.731,-- te veel aan voorschot heeft betaald.

De consequentie van het vonnis is dat de Slachtlijn is veroordeeld tot terugbetaling van het volledige bedrag van € 276.731,- te vermeerderen met proceskosten en de wettelijke rente; in totaal € 288.000,-. Dit bedrag is inmiddels aan de gemeente overgemaakt en ontvangen door de gemeente. Het voordeel is gemeld in de bestuursrapportage 2.

Aanbestedingsprocedure

Het college heeft de wens het Slachthuisterrein via een openbare aanbestedingsprocedure te verkopen en integraal te laten herontwikkelen, waarbij het de bedoeling is dat er een mix van functies ontstaat op het terrein en dat de openbare ruimte kwalitatief wordt opgewaardeerd. Er wordt thans gewerkt aan het opstellen van de selectie- en gunningcriteria.

Op basis van de criteria in de selectieleidraad worden drie gegadigden gekozen. Zij moeten zich hebben bewezen op het gebied van transformatie van monumentale complexen in een binnenstedelijke context. Waarbij er kwalitatief hoogwaardige woningbouw, creatieve bedrijvigheid, realisatie van (muziek)onderwijs en openbare ruimte is ontwikkeld en bovendien over voldoende financiële en economische draagkracht beschikken om de opdracht tot een goed einde te brengen.

Popcentrum

Realisatie

De realisatie van het popcentrum vloeit voort uit een motie van de raad en wordt derhalve als vereiste bouwopgave meegegeven in de aanbesteding. De inschrijvende partijen dienen zich hieraan te conformeren. Voordat deze verplichting kan worden meegegeven in de aanbesteding dient er door de toekomstige exploitanten (Hart en Patronaat) schriftelijk bevestigd te worden dat zij zich volledig en onvoorwaardelijk committeren en binden aan het nieuwe popcentrum op het Slachthuisterrein. In de toekomstige situatie zullen Stichting Hart en Patronaat namelijk zelf financieel verantwoordelijk zijn voor de exploitatie van dit Popcentrum.

De eigenaar van het pand wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van het casco / de buitenkant van het gebouw. Maar het Popcentrum (Hart en Patronaat) dient als huurder de exploitatie in pandig zelfstandig te draaien, inclusief schoonmaak, huur, verhuur, gas water licht etc.

Programma van uitgangspunten

Tevens dient er in de aanbesteding een programma van uitgangspunten van het popcentrum te worden meegegeven zodat de inschrijvende partijen een gedegen kostenraming kunnen maken van de bijbehorende bouwopdracht. Met Hart en Patronaat wordt een programma van uitgangspunten opgesteld. Dit is geen eenvoudige opgave. Dit komt mede door het feit dat Hart en Patronaat nog niet eerder met elkaar in één pand hebben samengewerkt en mede daardoor nog niet scherp hebben waar hun popcentrum precies aan zou moeten voldoen. De gemeente heeft in dit traject het initiatief genomen om de partijen te assisteren met het opstellen van een dergelijk document.

Huurcontract

Ook wordt er gewerkt aan het opstellen van een concept-huurcontract voor het toekomstig popcentrum. Dit betreft een huurcontract tussen de toekomstig eigenaar en Hart en Patronaat met als uitgangspunt een duur van 10 jaar met een maximale huursom. Een concept-huurovereenkomst is nodig ten behoeve van de inschrijvende partijen in de aanbesteding, opdat partijen een goede commerciële inschatting kunnen maken.

Tijdelijke oefenruimtes

De laatste hand wordt gelegd aan de realisatie van de tijdelijke oefenruimtes in het voormalige kinderdagverblijf op het Slachthuisterrein. De ontwikkeling hiervan is een gezamenlijk project van Hart, Patronaat en gemeente. De oplevering heeft inmiddels plaats gevonden conform planning, begin september. Tevens zijn de vier beeldhouwgroepen die gefaciliteerd worden door Hart recent gehuisvest in een bedrijfsunit op het Slachthuisterrein. Hiermee krijgt het gebied al de gewenste 'branding' en functionele invulling.

3. Consequenties

Minimaal financieel bod in relatie tot de grondexploitatie

Het uitgangspunt is dat de inschrijvers dienen te voldoen aan een minimaal financieel bod voor de aankoop van de opstallen en het plangebied. Dit minimale financiële bod is nog niet bepaald en is afhankelijk van meerdere factoren. Het uitgangspunt is dat dit bod minimaal het niveau heeft dat noodzakelijk is om de grondexploitatie van het Slachthuisterrein te laten sluiten zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad (reg. nr 2013/151176).

De grondexploitatie is echter in 2013 vastgesteld en de ramingen van de kosten en de opbrengsten dienen geactualiseerd te worden naar de huidige stand van zaken.

Een ingeschakelde taxateur heeft de opdracht gekregen om de bestaande opstallen en de ontwikkelplots zoals die planologisch mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan te waarderen. De resultaten hiervan zullen worden beoordeeld en de grondexploitatie zal hierop worden aangepast.

In de grondexploitatie is destijds geen rekening gehouden met de realisatie van een popschool. Dit zal een negatieve financiële consequentie hebben op het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie. Het minimale financieel bod vormt de ondergrens voor de inschrijvers om deel te kunnen nemen aan de gunning. Het minimale financiële bod wordt vooraf ter goedkeuring aan de raad voorgelegd en zal worden meegegeven in de uitvraag aan de marktpartijen.

Bestemmingsplan

Om te komen tot een herstructurering van het Slachthuisterrein en omgeving is in 2005, 2008 en 2012 een drietal kaderstellende stedenbouwkundige documenten vastgesteld. Mede om de uitvoering van het stedenbouwkundige plan mogelijk te maken is met Liander, eigenaar en gebruiker van het schakelstation aan de Oordkondelaan, in 2010 een grondverkoop (ruil) overeengekomen. Recent is op 17 mei 2016 het bestemmingsplan Slachthuisterrein door het college vastgesteld. Liander heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Zij vreest dat de beoogde uitbreiding van haar schakelstation niet uitgevoerd kan worden en dat er onvoldoende planologische waarborgen zijn voor haar bezit, zoals de bereikbaarheid voor kabels en leidingen in het zuidelijke deel van het plangebied. De Raad van State zal zich over het beroep buigen. Overigens is het beroep geen één op één vertaling van de eerder ingediende zienswijzen. De verwachting is dat een uitspraak in deze geen consequenties heeft voor de ontwikkelingen op het Slachthuisterrein zelf, en daarmee voor de ontwikkeling van de Popschool.

4. Vervolg

Zodra de aanbestedingsdocumenten, de geactualiseerde grondexploitatie, het Programma van Eisen voor het popcentrum en dergelijke afgerond zijn worden deze zo snel mogelijk aan de raad voorgelegd. De projectplanning is dat dit het laatste kwartaal van dit jaar gereed zal zijn.

5. Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

2016/420166 Slachthuis stand van zaken
4