

Raadsstuk 102/2006
B&W datum 23 mei 2006
Sector/Afd SO/pm
Reg.nr(s) 06/381

Onderwerp **Droste: Samenwerkings- en verkoopovereenkomst, krediet aanvraag (II)**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inhoud van het voorstel

De gedachten van het in opdracht van de gemeente door Palmboom en Van den Bout begin jaren 90 van de vorige eeuw opgestelde Masterplan voor de Waarderpolder Zuid-West werden voor de Droste locatie vormgegeven door DKV architecten. Min of meer tegelijkertijd kreeg de sloop/nieuwbouw gedachte in het Thorbeckekwartier gestalte. In goed overleg met de opdrachtgever en architect van het Thorbeckekwartier, maar ook met DKV architecten en de toenmalige ontwikkelaar, rekening houdende met de onderscheidenlijke programma's, kreeg een integraal voorontwerp bestemmingsplan (Droste / Thorbeckekwartier) vorm. Het bestemmingsplan werd door de gemeenteraad op 9 oktober 2002 vastgesteld en de herstructurering Thorbeckekwartier kwam in volle uitvoering.

Bij Droste liep de ontwikkeling echter minder voorspoedig. De relatie tussen oorspronkelijke ontwikkelaar IBC en Dutch Cacao (Droste) bekoelde, het project werd opnieuw op de markt gezet. IMCA Vastgoed en DMV Vastgoed vormden een combinatie en namen de ontwikkeling over. Door verschillende inzichten binnen de nieuwe ontwikkelcombinatie liep het project echter vast. De relatie tussen de ontwikkelende partijen liep stuk.

Dat er een vergoeding zou moeten worden gegeven voor de door de gemeente gemaakte en te maken kosten is nimmer punt van discussie geweest. De vastlegging van deze afspraak werd echter door de gang der dingen uitgesteld. Ter nadere verrekening ten laste van "Droste" zijn o.a. kosten voor het opstellen van bijvoorbeeld het bestemmingsplan apart bijgehouden.

Nadat de combinatie was ontbonden kwam het project met de overgebleven ontwikkelaar DMV Vastgoed BV in een stroomversnelling. De onzekerheden (kantoormarkt, café De Thor) zijn inmiddels weggenomen, de afspraken over de kwaliteit en de overdracht van de openbaar blijvende ruimte zijn in detail gemaakt, de financiële onderhandelingen zijn gevoerd en tenslotte zijn ook de contracten (een samenwerkings- en een verkoopovereenkomst) waarin alles is vastgelegd gezamenlijk opgesteld.

De overeenkomsten worden aangegaan met Gotham City BV. In deze bv is het Droste project door DMV Vastgoed BV ondergebracht.

De totale bruto grondkosten bedragen € 1.301.000 excl. BTW, € 925.000 als koopsom voor de grond en € 376.000 als vergoeding voor de gemeentelijke kosten in het kader van de samenwerkingsovereenkomst. Deze € 376.000 worden bij de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst achteraf in een krediet vastgelegd, de reeds gemaakte kosten zijn eerder bevoorschot door de ontwikkelaar.

Na aftrek van de ten behoeve van de levering van de grond gemaakte kosten en de boekwaarde van het gesloopte buurthuis De Brug (totaal € 305.000) kan, conform de al eerder genomen optimalisatiebesluiten, een bedrag van € 620.000 (excl. BTW) aan de reserve Vastgoed worden toegevoegd.

Voor de kosten die gemaakt zijn voor de levering van de grond was in het krediet exploitatie Waarderpolder (RB 84/2005) een bedrag opgenomen van € 114.000. Zij worden nu ingebed in het Droste krediet. De wijziging van het krediet exploitatie Waarderpolder wordt u bij de bestuursrapportage (melding onderbesteding) voorgelegd.

Voor het totaal van de kosten ($\text{€ } 376.000 + \text{€ } 305.000 = \text{€ } 681.000$) wordt krediet aangevraagd.

Op 23 april 2006 besloot het college:

- 1.1. tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst Droste met Gotham City bv
- 1.2. tot de verkoop van de in bijlage b omschreven gemeentelijk grond aan Gotham City bv voor een bedrag van € 925.000 excl. BTW, onder het voorbehoud dat het overleg met de commissie geen aanleiding zou geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. de Raad vervolgens de samenwerkingsovereenkomst ter informatie en de verkoopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen en de Raad tegelijkertijd een krediet van € 681.000 te vragen voor de gemeentelijke kosten bij het door Gotham City BV in casu DMV Vastgoed BV te realiseren project.
3. Conform de al eerder genomen besluiten ter verbetering van de vastgoedreservepositie de Raad tevens voor te stellen het uiteindelijk na aftrek van ook de overige kosten resterende bedrag groot € 620.000 toe te voegen aan de reserve grondexploitaties van de afdeling Vastgoed.
4. De € 376.000 vergoeding voor de gemeentelijke kosten worden bij de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst achteraf in een krediet vastgelegd, de reeds gemaakte kosten zijn reeds bevoorschot door de ontwikkelaar.

Op 23 mei 2006 besloot het college, constaterend dat de commissie SO geen bemerkingen had over de verkoop, maar dat met betrekking tot de kredietaanvraag nadere explicatie gewenst was:

1. Het, reeds aan de raad voorgelegde, voorstel kenmerk SO/PM/2006/215 in te trekken, aan te passen en in de aangepaste vorm wederom in procedure te brengen.
2. De in voornoemde nota genomen besluiten onverkort te handhaven, inclusief de financiële paragraaf.
3. De betrokkenen ontvangen informatie over dit besluit
4. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad (de commissie Ontwikkeling wordt geïnformeerd).

2. Aanleiding + fase van besluitvorming

- Grondverkoop van meer dan € 500.000 behoeven de instemming van de raad.
- Kredieten worden verleend door de raad.
- Het voorstel werd onder nummer SO/PM2006/215 al voorgelegd aan de commissie Stedelijke Ontwikkeling en was geagendeerd voor de raadsvergadering van 18 mei '06.

Het overleg in de commissie Ontwikkeling van 11 mei jl. gaf **geen** aanleiding om het verkoopbesluit te wijzingen of in te trekken. Wel rezen er in het kader van de kredietaanvraag vragen over gemaakte kosten. Conform afspraak met de commissie werd de tekst van het raadvorstel aangepast en als hamerstuk met stemverklaring op de agenda van de raadsvergadering van 18 mei geplaatst.

De aanpassing, die betrekking had op de kosten van de levering van de grond, leidde echter tot verdere vragen. Besloten werd het raadvorstel over Droste van de agenda af te voeren.

Op 23 mei 2006 besloot het college het aangepaste voorstel opnieuw voor te leggen aan de commissie en vervolgens aan de raad.

Er zijn geen uitgaven gedaan voor de levering van de grond zonder dat daarvoor krediet beschikbaar was.

3. Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

- Voorstel beoogt de raad te informeren over het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Gotham City en de goedkeuring te vragen voor een voor het project Droste essentiële grondtransactie plaatsvinden (verkoopovereenkomst).
De verkoop van de grond heeft een meeropbrengst van € 620.000 die ten goede komt aan de algemene reserve grondexploitaties. Tevens wordt krediet aangevraagd.
- Het raadvorstel is al eerder in de commissie Ontwikkeling van 11 mei behandeld. Het wordt bij deze opnieuw in procedure gebracht.
- De later dan geplande levering van de grond brengt mogelijk financieringsmogelijkheden voor de ontwikkelaar met zich mee en leidt dan tot paar weken temporisering van de uitvoering. Hopelijk levert dit geen problemen op voor de tijdige oplevering aan de beoogde gebruiker van ter plekke te bouwen kantoor, de firma Dantuma (1 april 2007).

4. Financiële paragraaf

- Ongewijzigd ten opzichte eerder voorstel.
- De € 376.000 vergoeding voor de gemeentelijke kosten worden bij de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst achteraf in een krediet vastgelegd, de reeds gemaakte kosten zijn reeds bevoorschot door de ontwikkelaar.
- Voor de kosten die gemaakt zijn voor de levering van de grond was in het krediet exploitatie Waarderpolder (RB 84/2005) een bedrag

opgenomen van € 114.000. Zij worden nu ingebed in het Droste krediet.

5. Participatie / communicatie

- Besproken met contractpartij

6. Planning

- Uitgaande van besluitvorming B&W op 23 mei as
- Voorleggen commissie Stedelijke Ontwikkeling 1 juni 2006
- Agenderen voor raad 8 juni 2006

Wij stellen de raad voor:

1. in te stemmen met het aangaan van de verkoopovereenkomst Droste met Gotham City bv;
2. in te stemmen met de ontvangst van een bruto verkoop bedrag groot € 1.301.000, excl. BTW;
3. ten laste van deze verkoop een krediet van € 681.000 voor de in het kader van deze verkoop door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten ter beschikking te stellen, waarbij de contractpartij een vergoeding van € 376.000 betaalt;
4. de na afboeking van de boekwaarde van het gesloopte buurthuis De Brug en aftrek van overige kosten in verband met de oplevering van het perceel resterende netto grondkosten groot € 620.000 toe te voegen aan de reserve grondexploitaties van de afdeling Vastgoed.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. J.J.H. Pop

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. in te stemmen met het aangaan van de verkoopovereenkomst Droste met Gotham City bv;
2. in te stemmen met de ontvangst van een bruto verkoop bedrag groot € 1.301.000, excl. BTW;
3. ten laste van deze verkoop een krediet van € 681.000 voor de in het kader van deze verkoop door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten ter beschikking te stellen, waarbij de contractpartij een vergoeding van € 376.000 betaalt;
4. de na afboeking van de boekwaarde van het gesloopte buurthuis De Brug en aftrek van overige kosten in verband met de oplevering van het perceel resterende netto grondkosten groot € 620.000 toe te voegen aan de reserve grondexploitaties van de afdeling Vastgoed.

Gedaan in de vergadering van 8 juni 2006.

De griffier,

De voorzitter,