

Gewijzigd Raadsstuk

Onderwerp: Slachthuisterrein, beëindiging erfpacht
Reg.nummer: WZ/GM/2009/248387

1. Inleiding

Op 20 juli 2005 heeft de gemeente de gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt vastgesteld.

De afgelopen jaren zijn door of namens de erfpachter, de Haarlemse Slachtlijn bv, diverse plannen gepresenteerd voor de herontwikkeling van het Slachthuisterrein. Deze plannen pasten niet binnen de gebiedsvisie.

Het college wenst thans de ontwikkeling van het middengebied ter hand te nemen. Daarom wenst het college over te gaan tot strategische verwerving (beëindiging erfpachtrecht). Daartoe is onlangs aan de erfpachter een laatste minnelijk bod gedaan ter verwerving van de opstallen. Er is geen overeenstemming over dit bod tot stand gekomen.

Het college heeft de Raad voorgesteld de erfpachtovereenkomst ten behoeve van een werk van algemeen nut te beëindigen. De Raad heeft op 24 september 2009 besloten dat het realiseren van woningbouw op het slachthuisterrein een werk van algemeen nut is.

De procedure stappen staan in bijlage 1 nader toegelicht

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het college stelt de raad voor de erfpachtovereenkomst met de Haarlemse Slachtlijn bv te beëindigen per 31 december 2010 ten behoeve van het algemeen nut;
2. Het college stelt de raad voor een krediet van € 2.200.000 voor de dekking van de kosten voor de strategische verwerving van het Slachthuisterrein (beëindigen van het erfpachtrecht), de bijkomende juridische kosten, voorbereidingskosten en een post onvoorzien. Deze kosten worden ten laste gebracht van de nog te openen grondexploitatie Slachthuisterrein; de kosten worden gedekt door de herontwikkingswaarde. In afwachting daarvan kan het door verhuur kostendekkend geëxploiteerd worden.
3. Geheimhouding: op grond van het belang van de betrokkene als eerste kennis te kunnen nemen 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 deze nota
4. Communicatie: over de inhoud van de nota wordt, gezien het belang van de betrokkene, niet actief gecommuniceerd;
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

3. Beoogd resultaat

De ontwikkeling van het Slachthuisterrein maakt onderdeel uit van het programma Zomerzone.

Met het beëindigen van de erfpacht wordt een stap gezet naar het verder verbeteren van de Slachthuisbuurt. De mogelijkheid wordt gecreëerd actief te werken aan de uitvoering van de gebiedsvisie.

4. Argumenten

Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt.

In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat in het middengebied Slachthuisbuurt extra woningen kunnen worden gerealiseerd. De monumentale oudbouw van het Slachthuis kan herontwikkeld worden tot bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouw.

Binnen het middengebied Slachthuisbuurt ligt ook de convenantslokatie Oorkondelaan. Realisatie hiervan kan hiermee gelijktijdig oplopen

Beëindiging erfpacht

De erfpachter, de Haarlemse Slachtlijn bv, heeft diverse plannen gepresenteerd aan de gemeente. De door de gemeente gewenste ontwikkeling, behoud van het Slachthuis met daaromheen woningbouw, is, onder andere vanwege een hoge boekwaarde, door de erfpachter niet haalbaar. Door beëindiging van de erfpacht komen de opstallen in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft dan nagenoeg het volledige terrein weer in haar bezet. Er resteren nog zeven bedrijfspanden aan de noordzijde van het Slachthuisterrein. Met deze bedrijven kunnen eerst de mogelijkheden van bedrijfsverplaatsing besproken worden.

Tijd

Tussen het raadsbesluit en de feitelijke beëindiging van het erfpachtrecht zit minimaal een periode van zes maanden. De grootste huurder van het slachthuis heeft een huurovereenkomst die per 31 december 2010 afloopt. Om te voorkomen dat door de erfpachter nieuwe huurovereenkomsten worden gesloten en om daarmee de kosten van de schadeloosstelling te beperken, moet de erfpacht bij voorkeur ook per 31 december 2010 beëindigd worden.

5. Financiële paragraaf

Grondexploitatie

Op basis van de gebiedsvisie is er een concept grondexploitatie opgesteld. Planeconomische verkenning van de herontwikkeling van het Slachthuisterrein (inclusief de locatie van het voormalig woonwagenkamp) geeft zicht op een dekkende grondexploitatie, waarbij de kosten van het beëindigen van de erfpacht zijn meegenomen als voor-investering.

De schadeloosstelling bij beëindiging van het erfpachtrecht is door een registertaxateur, exclusief aantoonbaar te lijden belastingschade en/of kosten van deskundige bij stand, bepaald. Deze kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie. Bij de beëindiging van het erfpachtrecht zal de waarde nogmaals bepaald worden door drie taxateurs. Het ligt niet in de verwachting dat het bedrag aan schadeloosstelling substantieel hoger uit zal vallen. Indien dit wel het geval is, dient het woningbouwprogramma aangepast te worden.

Wanneer er vertraging optreedt in de planning dient het slachthuisterrein tijdelijk geëxploiteerd te worden. Hiervoor is een MJOP (meerjaren onderhoudsplan) opgesteld, waarin o.a. aan de kostenkant de kapitaallasten (rente over de

investering), beheer- en onderhoudskosten zijn opgenomen. De geraamde huurinkomsten zijn gebaseerd op de lopende huurcontracten (op dit moment wordt een groot deel van het slachthuisterrein (opstal en parkeerplaatsen) verhuurd). Deze huurcontracten kunnen door de gemeente, indien gewenst en steeds voor bepaalde tijd, verlengd worden.

Door de tijdelijke exploitatie worden de rentelasten van de kosten voor het beëindigen van het erfpachtrecht en de kosten voor beheer en onderhoud, ruimschoots afgedekt. Zodra er zicht komt op de mogelijkheden van verdere ontwikkeling conform de visie, zal de gemeenteraad een te openen grondexploitatie voorgelegd kunnen worden.

Uitgangspunt is dat eventuele verontreiniging van het Slachthuissterrein voor rekening van de huidige erfpachter komt. Onderzoek naar de mate van verontreiniging zal zo spoedig mogelijk uitgevoerd worden.

Krediet

Om de kosten van de schadeloosstelling te betalen is een krediet nodig van € 2.200.000,- inclusief voorbereidingskosten, kosten juridische bijstand, voorbereidingskosten en een post onvoorzien nodig.

Deze kosten zullen worden gedekt uit de herontwikkelswaarde en zullen indien herontwikkeling gaat plaatsvinden, ten laste worden gebracht van de nog te openen grondexploitatie Slachthuisterrein. In afwachting daarvan kan het door verhuur kostendekkend geëxploiteerd worden.

6. Kanttekeningen

De procedure tot beëindiging van de erfpacht is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst. Binnen de gestelde tijdstermijn zullen de opstallen leeg opgeleverd moeten worden. De mogelijkheid bestaat dat de erfpachter zich zal verweren tegen de beëindiging van de erfpacht. Er bestaat dus een risico dat de rechter het raadsbesluit terugdraait. Dit risico wordt als acceptabel klein ingeschat.

De gemeente heeft de schade die de erfpachter lijdt als gevolg van de beëindiging van het erfpacht laten bepalen door een erkend taxateur. Deze taxatie is de grond geweest voor het laatste minnelijk bod à € 2.000.000,- dat door de gemeente gedaan is. In de procedure tot beëindiging van de erfpacht zal de hoogte van de schadeloosstelling door drie taxateurs worden bepaald. De kans bestaat dat dit bedrag afwijkt van de in opdracht van de gemeente getaxeerde schadeloosstelling. Het is niet aannemelijk dat dit bedrag substantieel hoger is dan reeds getaxeerd is. Met het Raadsbesluit tot beëindiging van de erfpacht is de gemeente gehouden aan de vergoeding van door de drie taxateurs te bepalen schadeloosstelling

6. Uitvoering

Het raadsbesluit zal per deurwaarder betekend worden aan de erfpachter. Aan de erfpachter zal tevens daarbij aangegeven worden dat de opstallen uiterlijk 31 december 2010 leeg opgeleverd moeten zijn.

7. Bijlagen

- toelichting procedure beëindiging erfpacht

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- de erfpachtovereenkomst met de Haarlemse Slachtlijn bv te beëindigen per 31 december 2010 ten behoeve van het algemeen nut;
- een krediet van € 2.200.000 voor de dekking van de kosten voor de strategische verwerving van het Slachthuisterrein (beëindigen van het erfpachtrecht), de bijkomende juridische kosten, voorbereidingskosten en een post onvoorzien. Deze kosten worden ten laste gebracht van de nog te openen grondexploitatie Slachthuisterrein;

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Gewijzigde Bijlage 1

Het Slachthuisterrein

Recente ontwikkelingen en procedure voor beëindiging erfpacht

Uitgifte erfpacht

De gemeente Haarlem heeft het recht van erfpacht op het Slachthuisterrein op 30 december 1985 verleend aan de Haarlemse Slachtlijn bv. De Haarlemse Slachtlijn bv is geliëerd aan Cobraspen bv.

Op deze uitgifte in erfpacht zijn de algemene voorwaarden voor uitgifte in voortdurende erfpacht uit 1919 van toepassing.

Enige relevante voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht zijn onder andere:

Art 3b: “De grond en de opstallen zijn bestemd voor de exploitatie van een slachthuis en aanverwante bedrijven voor verwerking van vlees en vleesproducten; behalve een vrijbankwinkel is geen detailhandel toegestaan.”

en

Art 3.1 sub 1: “ Telkens indien de erfpachtster voornemens is het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te aan een derde te vervreemden, is de erfpachtster verplicht het erfpachtrecht in zijn geheel aan de gemeente aan te bieden..... ”

De erfpachter mag dus, volgens deze voorwaarden, enkel een slachthuis exploiteren.

Herontwikkeling naar andere functies of verkoop van het erfpachtrecht is niet zonder meer mogelijk.

Planontwikkeling

In 2005 heeft de Raad de gebiedsvisie middengebiet Slachthuisbuurt vastgelegd. In deze visie wordt voor het slachthuisterrein het volgende gesteld:

Uitgangspunt voor het Slachthuisterrein is behoud en herbestemming tot wonen van het terrein en van (delen van) de bestaande oorspronkelijke Slachthuisgebouwen uit oogpunt van cultuurhistorie, architectuur, identiteit en sfeer. Het Slachthuisterrein krijgt een omvorming tot een binnenhof rond het historische Slachthuis en wordt voor de auto ontsloten via de nieuwe Oorkondelaan in zuidelijke richting. Aan de zijde van de Gouwwetering en op termijn aan de zijde van het buurtpark is gestapelde woningbouw wenselijk. Ter plaatse van de huidige woonwagenlocatie komen grondgebonden woningen, zo mogelijk vormgegeven als eenheid met de voormalige stallen en het voormalig kantoor. Behalve wonen kunnen op het slachthuisterrein enkele passende niet-woonfuncties komen, op maatschappelijk en op economisch vlak (lichte bedrijfstypen). Een supermarkt is onwenselijk op deze locatie en onverenigbaarheid (hoge milieucategorie) met de gewenste woonbestemming. Ook detailhandel (food en non-food) is uitgesloten en alleen mogelijk in zone I. De uitdaging voor de ontwikkeling van het Slachthuiscomplex is gelegen in de bestaande architectuur in een nieuwe structuur te integreren.

Cobaspen heeft, namens de Haarlemse Slachtlijn bv, de afgelopen jaren diverse voorstellen gepresenteerd voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein.

Aanvankelijk was Cobraspen voornemens een grote supermarkt te vestigen in het Slachthuis. De gemeente heeft hier geen toestemming voor gegeven om distributieplanologische redenen. Op deze plek een (extra) supermarkt zou de balans tussen de winkelcentra verstoren.

Bovendien zou de wijk veel overlast krijgen van de verkeersaantrekkende werking van een grote supermarkt.
Overigens sluit ook de erfpachtovereenkomst detailhandel uit.

Daarna zijn in opdracht van Cobraspen enkele studies naar een mogelijke invulling van het Slachthuisterrein. Begin 2009 presenteerde Cobraspen een studie van Soeters Van Eldonk Architecten. In deze studie is de monumentale bebouwing op het torentje van het Slachthuis na, verdwenen en is het terrein volledig volgebouwd. Ook dit laatste voorstel houdt geen rekening met de gebiedsvisie en doet afbreuk aan de monumentale status van het Slachthuis. Deze dichte bebouwing zou noodzakelijk zijn om het geheel kostendekkend te krijgen. Blijkbaar is de hoge waarde waarvoor het Slachthuisterrein in de boeken staat een belemmering om de gebiedsvisie te realiseren

Schadeloosstelling

Voor het realiseren van een andere functie dan het exploiteren van een slachthuis heeft de erfpachter de medewerking van de gemeente nodig. De erfpachtovereenkomst sluit een ander gebruik dan exploitatie van een slachthuis uit.

Ook de verkoop van het erfpachtrecht aan derden is niet zonder meer mogelijk. Voorafgaand aan de verkoop van het recht zal dit eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden.

Conclusie is dan ook dat de erfpachter het Slachthuisterrein niet of althans niet zonder toestemming van de bloot-eigenaar zijnde de gemeente kan ontwikkelen

De gemeente heeft de schadeloosstelling laten taxeren. De getaxeerde schadeloosstelling bedraagt € 2.000.000,-. Dit is de waarde van de opstallen die in het bezit zijn van de Haarlemse Slachtlĳn bv. en de vermogensschade die optreedt door de derving van de huurinkomsten. Zeven bedrijfgebouwen aan de noordzijde van het Slachthuisterrein behoren niet (meer) tot de Haarlemse Slachtlĳn bv.

Men kan overwegen of de erfpachter schade lijdt omdat de erfpachter niet zelf kan realiseren en of het derhalve redelijk zou zijn de erfpachter mee te laten delen in te verwachten opbrengsten. De taxateur heeft aangegeven dat er geen opbrengsten uit een herontwikkeling te verwachten zijn. Los daarvan heeft de erfpachter, gezien de voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst, geen mogelijkheden om zelf te realiseren.

Onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring is de erfpachter een schadeloosstelling à € 2.000.000,- aangeboden.

Beëindiging erfpacht

De algemene erfpachtvoorwaarden uit 1919 zijn van kracht. De gemeenteraad is conform deze overeenkomst bevoegd de erfpachtovereenkomst te beëindigen. Sinds het dualisme zou gesteld kunnen worden dat dit een bevoegdheid is van het college van B&W.

Op advies van de stadsadvocaat wordt, om juridische risico's zo klein mogelijk te houden, het voorstel tot beëindiging van de erfpacht overeenkomst voorgelegd aan de Raad.

De raad kan de erfpachtovereenkomst beëindigen indien de raad het wenselijk acht over de grond te kunnen beschikken ten behoeve van een werk van algemeen nut. Op 24 september 2009 heeft de Raad besloten dat het realiseren van de woningbouw op het slachthuisterrein een werk van openbaar nut is.

De verdere procedure tot beëindiging van het erfpacht op grond van het algemeen nut is als volgt:

- B&W besluiten de raad voor te stellen het recht op erfpacht te beëindigen

- B&W stellen de erfpachter van dit voornemen in kennis. Tussen deze kennisgeving en het raadsbesluit zit tenminste een periode van een maand.
- Indien de raad besluit het recht op erfpacht te beëindigen moeten de grond en de opstallen ontruimd en ter vrije beschikking aan de gemeente worden gesteld. Tussen de dag van ontruiming en dagtekening van het raadsbesluit zit tenminste zes maanden.

Huurders en overige erfpachters

Bij beëindiging van de erfpacht moeten de opstallen leeg opgeleverd worden. Het Slachthuis wordt grotendeels verhuurd aan één bedrijf. Deze huurovereenkomst eindigt, voor zover bekend, op 31 december 2010. Dit is de reden de erfpachtovereenkomst ook op die datum te beëindiging om schade te beperken.

Daarnaast huurt Daisybel een gedeelte van het Slachthuis. Mogelijk kan voor Daisybel een andere lokatie gevonden worden of kan de huurovereenkomst tijdelijk overgenomen door de gemeente.

Op het Slachthuisterrein staan elf bedrijfsunits. Vier daarvan staan op erfpachtgrond van de Haarlemse Slachtlijn bv. Deze zullen dus ook meegaan in de beëindiging. Met de eigenaren van de overige bedrijfsunits zullen gesprekken gevoerd gaan worden over bedrijfsverplaatsing. Mogelijk kan een verplaatsing naar het als bedrijfsverzamelgebouw ingerichte Slachthuis een goede oplossing zijn.

Vervolg

De gemeente kan zodra de procedure tot beëindiging van de erfpacht in werking is gezet, de planvorming verder uit gaan werken om te komen tot een herontwikkeling van het Slachthuisterrein.

Belangrijk daarbij is dat de monumentale bebouwing van het oorspronkelijke Slachthuis bewaard blijft en rond het Slachthus woningen worden gerealiseerd conform het gestelde in de visie Slachthuisbuurt Midden.

