

Aanleiding:

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is eigenaar van het complex De Koepel. RVB is voornemens het complex te verkopen. Daartoe hebben RVB en de gemeente Haarlem in 2014 een samenwerkingsovereenkomst getekend. Kern van de overeenkomst is:

- RVB en Gemeente stellen gezamenlijk de nota van uitgangspunten op (inmiddels nota van ambities en eisen),
- RVB overlegt met gemeente over selectieprocedure,
- Gemeente werkt na verkoop mee aan de benodigde bestemmingsplanwijziging conform Nota van Ambities en Eisen,
- Gemeente ziet af van recht van eerste koop.

Eind 2015 hebben RVB en gemeente gezamenlijk een marktconsultatie gehouden, alvorens het verkoopproces definitief vast te stellen. Doel van de marktconsultatie was aan geïnteresseerde partijen te vragen hun wensen en verwachtingen kenbaar te maken, en feedback te geven op de ambities van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente en op de verkoopprocedure. Er is dus nadrukkelijk niet gevraagd om plannen kenbaar te maken of in te dienen. Dit gebeurt pas nadat het Biedboek is gepubliceerd.

Bij de marktconsultatie heeft Stichting Panopticon (P.) haar plan ingediend voor een University College met campus en hotel. In maart heeft P. het College per brief gevraagd af te zien van openbare verkoop en meewerken aan het mogelijk maken van het P. plan.

Het College wil bij het maken van deze afweging het standpunt van de Raad meewegen. Deze sessie heeft als doel de raadsleden informeren, alvorens zij hun standpunt bepalen.

Aanwezig t.b.v. het beantwoorden van vragen:

Ambtelijk:

- Cecile Hubers – Gebiedsmanager Oost
- Yvon Remers – Onderwijs
- Kim Beckers – Procesmanager

Externe experts:

- Marianne Biezenaar – Stadsadvocaat, SWV advocaten
- Roger Kersten – adviseur RVB bij verkoopstrategie en marktconsultatie De Koepel, AKRO Consult
- Peter Oussoren – Jurist, veel ervaring met verkoop publiek vastgoed, APPM Management Consultants (schoof iets later aan).

Stand van zaken

In 2014 is de SOK gesloten tussen RVB en Haarlem. Hierin is vastgelegd dat het RVB de Koepel verkoopt en dat Haarlem meewerkt aan de benodigde bestemmingsplanwijziging. Hiertoe wordt een nota van uitgangspunten opgesteld. Deze heet nu Nota van Ambities en Eisen, en is bijna gereed. De planning is deze nota 19 april vast te stellen in de stuurgroep met het RVB, wanneer deze aan College en Raad wordt voorgelegd. Daarna kan RVB het Biedboek publiceren waarmee de verkoopprocedure van start gaat. Het RVB streeft naar publicatie begin van de zomer.

Parallel heeft P. haar plannen opgesteld en brief naar het college gestuurd. Ambtelijk is er nog niet met P. gesproken over de inhoud van het plan. Wil de gemeente met P. zaken doen dan moet dan besloten worden vóór publicatie van het biedboek.

Vragen (in volgorde van stellen gedurende de sessie)

Q: Wat zijn de risico's voor Haarlem van een AB-BC constructie? Hoe kunnen die risico's beperkt worden?

Grootste risico is het niet kunnen maken van sluitende afspraken vooraf met de marktpartij die ook nog eens geaccepteerd worden door het RVB. Dit risico kan voorkomen worden door de koop AB pas te sluiten wanneer de koop BC helemaal rond is en getekend (en daarin de voorwaarde is opgenomen dat de gemeente over de koop AB met het rijk overeenstemming bereikt).

Q: Hoe zit het met de rol van P. In de brief hebben ze het over een andere entiteit. Gaat P. dan daaraan doorverkopen? Kan dat?

Stichting Panopticon is een verzameling van instellingen en bedrijven die gezamenlijk het plan hebben ontwikkeld. Bij herontwikkeling zullen deze partijen verschillende rollen hebben: ontwikkelaar, huurder, exploitant. Bij dit soort herontwikkelingen gaat het vastgoed vaak naar een belegger, waarvan een aantal partijen dan huurder worden.

Q: Zijn de collegegelden van de University College gehouden aan het maximum bij wet bepaald?

Ja, dat zijn ze. De collegegelden van university colleges zijn hoger dan van "gewone" universiteiten, maar binnen het wettelijke maximum.

Q: P. wil geen openheid van zaken geven, maar we moeten nu wel een knoop doorhakken?

Nee, we hebben de plannen nog niet met P. besproken, omdat we formeel bezig zijn met de voorbereiding van de openbare verkoop met RVB. De vraag die nu voorligt is gaan we daarmee door, of gaan we in gesprek met het RVB over het opschorten van de verkoop tbv het mogelijk maken van plan Panopticon.

Q: hoeveel tijd is er?

Het voorstel is om RVB te vragen om 4 tot 6 maanden.

Q: Wil het rijk meewerken?

Dit moet nog aan het rijk voorgelegd worden. Ambtelijk is wel al gemeld dat het college nadenkt over de vraag van P., maar er is nog niet formeel om opschorting gevraagd.

Q: Kan het Rijk ook niet meegaan met uitstel van aantal maanden?

Dat is een risico. Het is ambtelijk wel gemeld aan het RVB. Er leek ruimte om hieraan mee te werken.

Toevoeging R. Kersten

Het RVB vindt bij de verkoop zowel de prijs als de kwaliteit belangrijk. Maar het RVB kan de waarde van het object niet vooraf bepalen en kiest daarom voor een getrapte verkoop: eerst op kwaliteit, daarna op prijs (geen weging prijs/kwaliteit). Het gevaar hiervan is dat de prijs toch de doorslag geeft. In de marktconsultatie hebben geïnteresseerden aangegeven dat ze geen voorstander zijn van een getrapte prijsgestuurde selectie. RVB houdt hier niettemin aan vast en wil geen selectie doen waarbij prijs en kwaliteit in samenhang gewogen worden. Als de gemeente daar niet akkoord mee wilt gaan, is het enige alternatief om het pand zelf te kopen. Dan ben je als gemeente vrij om je eigen verkoopprocedure te bepalen en kun je zelf wel een selectie met weging van prijs en kwaliteit, of een één-op-één verkoop doen.

Q: Als de gemeente de Koepel koopt, moet zij dan niet aanbesteden?

Verkoop van grond of vastgoed door een overheid is niet aanbestedingsplichtig. Vereisten bij verkoop vastgoed door overheden: voorkomen van staatssteun + transparant handelen.

Voorkomen van staatsteun kan door een openbare verkoop (waardoor de prijs vanzelf marktconform is) of het complex onafhankelijk te laten taxeren (op de nieuwe bestemming). Een koper zou minimaal de taxatiewaarde moeten betalen aan de gemeente

Transparantie: Wanneer de gemeente besluit het complex één op één te verkopen aan een partij, omwille van een specifieke functie, zouden andere partijen kunnen claimen dat ze die functie ook kunnen realiseren, bij een hoger bod. Daarnaast is de indruk van een openbare procedure reeds gewekt doordat er een marktconsultatie gehouden is.

De gemeente kan grond en vastgoed in beginsel vormvrij verkopen, onder de hierboven genoemde voorwaarden. Voor wat betreft de transparantie kunnen andere marktpartijen ook claimen andersoortige ontwikkelingen te kunnen realiseren die ook goed voor de stad zijn. Het vergt een goede motivering om in deze fase een-op-een de markt op te gaan.

Q: Wij willen toch meer dan alleen onroerend goed overdragen? Het kan toch niet zo zijn dat P. het complex koopt en er dan toch iets anders gaat doen?

Dit kunnen we regelen met het bestemmingsplan. Er moet een nieuw bestemmingsplan komen. Ook bij verkoop door het RVB zal het bestemmingsplan na verkoop worden aangepast op het geselecteerde plan, waardoor andere plannen niet meer mogelijk zijn. We kunnen geen bouwplicht opnemen omdat het daarmee gezien kan worden als een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Je kan de realisatie wel op andere manieren stimuleren. We kunnen daarbij een programma van eisen opstellen en ook een besluit ruimtelijke kwaliteit.

Q: Wat zijn de risico's?

Deze overheid weet dat er andere geïnteresseerden zijn. Die moet je gelijk behandelen.

Q: Zijn er nu partijen waarbij de verwachting is dat zij kunnen bieden?

Er is een marktconsultatie gehouden. Doel van de marktconsultatie was aan geïnteresseerde partijen te vragen hun wensen en verwachtingen kenbaar te maken, en feedback te geven op de ambities van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente en op de verkoopprocedure. Er is dus nadrukkelijk niet gevraagd om plannen kenbaar te maken of in te dienen. 11 partijen hebben gereageerd op de marktconsultatie en daarmee hun interesse geuit. Er zijn ook partijen die bewust niet gereageerd hebben en wachten op de verkoopprocedure.

Q: Die kunnen zijn benadeeld voelen?

Dat is zeer goed mogelijk.

Q: We hebben 11 geïnteresseerde, de selectie is misschien al bezig. Hoe kan je dat voor Haarlem zo productief mogelijk maken en werkgelegenheid creëren?

De selectie is nog niet gestart. Er hebben zich geïnteresseerden gemeld tijdens de marktconsultatie. De procedure start pas met de publicatie van het Biedboek.

Q: Klopt het dat er dus drie varianten zijn: verkoop door het Rijk, aankopen voor P., aankopen en zelf een selectie starten?

Ja. In variant drie heb je de meeste mogelijkheden om je eigen voorwaarden te scheppen, maar loop je als gemeente ook het meeste risico omdat je voor langere tijd eigenaar wordt van het complex.

Q: Waarom gaat het Rijk voor prijsmaximalisatie, volgens de aanbestedingwet moet er toch op EMVI worden aanbesteed? En kunnen we daar dan geen eisen in opnemen?

De openbare verkoop van het rijk is geen aanbesteding. De nota van ambities en eisen geeft enige ruimte om op te schrijven welke bestemmingen we in het bestemmingsplan niet mogelijk gaan maken, en beperkte ruimte om aan te geven wat we wel willen.

Q: Als wij het complex kopen, kunnen in de verkoop zeggen wat we geregeld willen hebben?

Als we het complex kopen, en vervolgens zelf de selectieprocedure doen, kunnen we zelf bepalen welke aspecten we van belang vinden, en hoe die wegen ten opzichte van de prijs.

Q: Als we het complex kopen van het Rijk, hoe wordt de prijs bepaald voor de gemeente?

Op basis van de taxatie. Dat is bij dit gebouw wel moeilijk. De waarde is sterk afhankelijk van de toekomstige functie.

Q: Stel we gaan voor de ABC constructie, en dan meldt zich een partij die meer biedt?

Dat ligt eraan hoe je begonnen bent. Als we één op één in zee gaan met P. moet je goed kunnen beargumenteren waarom je met 1 partij in zee gaat. Als je open begint, biedt je alle partijen gelijke kans.

Q: Hoe zeker is het dat het Rijk wil meewerken aan ABC?

Dat gesprek moet nog gevoerd worden. Het voordeel van AB-BC voor het Rijk is dat ze dan zeker een koper hebben. Er moet dan wel tot overeenstemming over de prijs gekomen worden.

Q: Er hebben zich 11 partijen gemeld. Hoe weet je dat Panopticon het enige concrete plan is?

In de marktconsultatie is gevraagd om visies, niet om plannen. P. liep op de feiten vooruit door al een concreet plan in te dienen.

Q: Als de gemeente het koopt, hoe zit het met overdrachtsbelasting?

In de AB-BC constructie wordt het complex binnen de wettelijke termijn van 6 maanden doorverkocht, waarin maar 1x overdrachtsbelasting betaald moet worden.

Q: Hoe zit het in geval van ABC met lijken in de kast zoals asbest, vervuilde grond etc?

Voordat de verkopen gesloten worden, wordt dat allemaal uitgezocht en in de koopcontracten vastgelegd.

Q: Er zijn dus drie constructies mogelijk. We ontvangen graag een overzicht (tabel) met alle voor- en nadelen.

Q: Hoe zit het met renterisico? Geeft tijdsdruk, kunnen we dat aan? Graag ook in de tabel opnemen.

Q: Is er in Haarlem wel behoefte aan meer van dit soort opleidingen? We denken dat er meer behoefte is aan technische opleidingen.

Naar aanleiding van deze vraag worden de volgende twee schriftelijk gestelde vragen voorgelezen die door Inholland beantwoord zijn:

Q1: De hogeschool Inholland (mag zich university of applied sciences noemen) verzorgt ook bachelor degree opleidingen en is ook nog in bezit van een prachtig opleidingsgebouw, waarvan een deel niet gebruikt voor onderwijs: waarom verzorgt Inholland dan zelf niet de opleiding?

Er is een wezenlijk verschil in een universitaire bachelor en de hbo-bachelors die Hogeschool Inholland aanbiedt. Dit maakt juist gebruik van de kracht van samenwerking tussen universitair en hoger beroepsonderwijs, via een uniek concept.

Q2: InHolland heeft onlangs nog haar geaccrediteerde Engelstalige bachelor degree opleidingen afgestoten, omdat er te weinig aanbod was. Nu zouden er ca 600 studenten voor moeten komen: Hoe zit dit?

Hogeschool Inholland biedt nog steeds het internationale programma International Music Management aan in haar vestiging in Haarlem vanwege de unieke combinatie van de aanwezigheid van de opleiding Media en Entertainment Management en Conservatorium Haarlem.

Daarnaast is het een strategische keuze geweest om het overige internationale aanbod van Haarlem te concentreren in onze vestiging in Amsterdam/Diemen.

Bovendien is dit een heel ander type opleiding waarvoor, uit aanmeldcijfers van vergelijkbare opleidingen in het land, blijkt dat er veel belangstelling voor is. Door het unieke concept vormt dit geen bedreiging voor bestaande internationale bacheloropleidingen van Inholland in Haarlem (of Amsterdam).

Q: Als de gemeente de Koepel bezit en doorverkoopt, is zij dan niet aanbestedingsplichtig?

In principe is een verkoop van onroerend goed door een overheid, ook de gemeente, niet aanbestedingsplichtig. Daar zijn dat wel een aantal voorwaarden aan verbonden. De gemeente mag geen financieel belang hebben bij het te realiseren plan (bijvoorbeeld meebetalen aan een parkeeroplossing of gesubsidieerde functies, of een garantie verstrekken tegen niet-marktconforme voorwaarden), ze mag geen bouwplicht opleggen en ze mag niet meer eisen dan in het bestemmingsplan te regelen is. Een maatschappelijke bestemming kan bv wel geregeld worden in het bestemmingsplan. Als de gemeente dat allemaal wel doet, kan de verkoop gezien worden als een overheidsopdracht. Dan is de gemeente wel aanbestedingsplichtig.

Q: Kunnen we uitdrukkelijk zeggen dat het een University college moet worden?

Het RVB wil dit niet in de selectieprocedure opnemen, omdat dat de verkoopmogelijkheden te veel beperkt waardoor de prijs lager wordt.

Q: Is het plan van Panopticon niet aanbestedingsplichtig?

Dit is niet aanbestedingsplichtig. Verkoop van vastgoed is niet aanbestedingsplichtig zolang de gemeente geen eisen stelt anders dan wat geregeld kan worden in een bestemmingsplan, de gemeente geen financieel risico neemt met betrekking tot het plan en geen bouwplicht oplegt. Zie eerdere vraag.

Q: Max van Aerschot heeft een plan gemaakt voor de Koepel, hoe zit het daarmee?

Als we dat meegeven als verplicht uit te voeren, dan wordt het aanbestedingsplichtig. Het RVB gaat dit dan ook niet opnemen in de eisen/voorwaarden.

Q: Betekent dat dat we nu een keuze moeten maken hoe we omgaan met de gracht?

De gracht ligt buiten het te verkopen gebied. Het is aan de gemeente hoe daarmee om te gaan. Er zal dan wel geld voor gereserveerd moeten worden, en er kan eventueel een bijdrage aan bovenplanse kosten aan de koper van de Koepel in het kader van de anterieure overeenkomst.

Q: Kunnen we in de procedure eisen wat de koper met de omgeving gaat doen?

We zijn nu bezig met het opstellen van de nota van ambities en eisen. Daarin wordt vastgelegd wat de ambities van de gemeente zijn tav de omgeving rondom het Koepelcomplex, maar we kunnen daarover geen eisen opleggen.

Q: Maar de verkoop heeft daar wel invloed op

In de kwalitatieve beoordeling kunnen we plannen waarin beter is nagedacht over de aansluiting op de openbare ruimte rondom de Koepel hoger beoordelen (in de verkoopprocedure van het RVB)

Q: Indien de gracht uit IP betaald wordt, hoeveel gaat dat kosten?

Hier is nog niet aan gerekend (Nb: inmiddels is er een eerste grove schatting gemaakt, die gaat uit van een bedrag rond de € 4 miljoen)

Q: Is het niet raar dat er maar 1 serieuze partij is?

Dat komt doordat de verkoop nog niet is gestart. Formeel is er nog niet aan geïnteresseerden gevraagd om plannen in te dienen.

Q: Een Chinees mag er 5 miljard voor betalen

Wanneer we doorgaan met de openbare verkoop door het RVB wordt het Biebboek openbaar gepubliceerd en dan kan een Chinees ook meedoen (maar ook voor deze gegadigde geldt dat in de tweede selectieronde de plannen eerst op kwaliteit worden beoordeeld).

Q: Als we zelf kopen, kunnen we dan niet met de winst een gracht aanleggen?

Als de gemeente het complex koopt en daarna zelf een procedure start om een koper met een goed plan te selecteren, kan de gemeente zelf bepalen hoe prijs en kwaliteit gewogen worden. Er kan dan voor gekozen worden om het aanleggen van de gracht hoog te waarderen. Dat is dan aanbesteden. De kosten, en daarmee het risico blijft de facto gelijk: wanneer een koper de gracht zou aanleggen, moet hij deze ook betalen, dus zal van het bod af gaan.

Men moet echter niet verwachten dat de gemeente veel winst zal maken, indien gekozen wordt voor aankoop tbv het zelf voeren van een selectieprocedure: dit volledig afhankelijk van welk bedrag aan het rijk betaald moet worden. Het RVB lijkt niet van plan genoeg te nemen met een relatief lage opbrengst omdat de gemeente voorkeur heeft voor een plan dat minder opbrengt dan een plan met meer commerciële functies er in. Het RVB zal het complex daarnaast niet voor een lage prijs verkopen, als de verwachting is dat de gemeente het voor meer geld doorverkoop. Bovendien kost het realiseren van de plannen, inclusief verbouwingen en achterstallig onderhoud, de koper veel geld. Het is maar de vraag of de herontwikkeling in de toekomst zoveel opbrengt, dat een koper naast deze investering nog een hoog bod kan neerleggen.

Q: Zijn er mogelijkheden voor Europese subsidies?

Kan onderzocht worden, mogelijk is er subsidie voor rijksmonumenten, is vooral aan de geïnteresseerden.

Q: Kan de overdrachtsbelasting niet worden uitgesteld, bijvoorbeeld met een voorlopig koopcontract?

Daar zal het Rijk niet erg van gecharmeerd zijn.

Q: Als de gemeente het complex koopt, en de prijs van het Rijk wordt bepaald op de toekomstige bestemming, lopen we dan ook het risico dat geïnteresseerden zeggen ik geef er niet zoveel voor?

Ja, zeker als de gemeente extra eisen gaat stellen. Eisen kosten geld, dat zal terug te zien zijn in het bod.

Q: In de brief van P. staat dat Huib Bakker Bouw een garantie geeft? Betekent dat dat HBB gaat verdienen en de gemeente niet deel in de winst?

Wanneer het RVB de Koepel verkoopt verdient de gemeente daar ook niet aan.

Q: Er werd gezegd dat wanneer het Rijk aan de gemeente verkoopt en de gemeente winst maakt, het rijk een deel van de winst krijgt. Hoe zit dat precies?

Dat weten we pas wanneer er met het RVB onderhandeld wordt. Er zijn geen harde uitspraken gedaan, maar het RVB heeft wel de suggestie gewekt dat ze het complex niet voor een dusdanig laag bedrag aan de gemeente zal verkopen dat de gemeente daar winst op kan maken zonder dat het Rijk deelt in de winst. Het complex is nu eigendom van het rijk, opbrengsten gaan naar het rijk.

Q: Er zijn dus eigenlijk drie scenario's, met een eigen tijdsplan en veel variabelen. Kunnen deze naast elkaar worden gezet?

Zullen we doen.

Q: Hoe gaat het dan met de asielzoekers die nu in de koepel zitten?

Vanuit de verkoop gezien kan het COA erin blijven gedurende de verkoopprocedure. Zodra het verkocht is zal de nieuwe eigenaar aan het COA laat weten wanneer ze het pand graag leeg opgeleverd willen hebben.

Q: Kan de verkoop op die gronden uitgesteld worden? Is dat een mogelijk scenario?

Het RVB stelt verkoop boven de huisvestingsopgave van het COA.

Q: Is het plan van P. gebakken lucht?

We hebben nog niet inhoudelijk met P. gepraat of hun plannen bekeken. Dat gebeurt pas wanneer besloten wordt om de variant AB-BC constructie verder te onderzoeken.

Q: Heeft P. al een bouwer aan boord?

In het consortium zit geen bouwer, wel een ontwikkelaar.

Q: Wat gaan we doen als we niet met P kunnen spreken?

De vraag die nu voorligt is: gaat de gemeente door met de openbare verkoop door het Rijk, of gaat de gemeente de samenwerkingsovereenkomst met het Rijk opschorten en het Rijk vragen om een periode van ca. 6 maanden om te onderzoeken hoe de verkoop aan P. middels een AB-BC constructie mogelijk gemaakt kan worden? Indien voor de tweede optie gekozen wordt zal, op het moment dat alles uit onderhandeld is en de contracten in concept zijn opgesteld, de beslissing voor de koop en doorverkoop alsnog aan de raad worden voorgelegd omdat dat een raadsbevoegdheid is.

Q: Als we de overeenkomst met het Rijk opschorten, kunnen we dan wel met P. praten?

Ja, dan gaat er zowel met het Rijk als met P. onderhandeld worden, en worden de plannen van P. onderzocht op financiële haalbaarheid.

Q: P. was in eerste instantie uitgenodigd, dus er wordt wel met hun gesproken.

Ja, maar niet inhoudelijk over de plannen

Q: Kunnen wij (raadsleden) wel met P. in gesprek?

Ja, jullie wel. Ambtenaren die bij de openbare verkoop door het Rijk betrokken zijn niet.

Overige vragen en antwoorden (schriftelijk of tijdens de voorbereiding ingebracht)

Q: Zijn er andere constructies / procedures denkbaar waarmee de plannen van Panopticon mogelijk gemaakt kunnen worden? Bv rechtstreekse verkoop van RVB aan Panopticon?

Vooralsnog zegt het RVB alleen mee te willen werken aan een eventuele AB-BC constructie. Het College overweegt op dit moment alleen een constructie met directe doorverkoop, omdat de gemeente niet voor langere termijn eigenaar wil worden. De gemeente kan in principe verschillende rollen aannemen in de ontwikkeling en/of (voor)financiering. De verschillende rollen hebben verschillende risicoprofielen. Daarnaast is het denkbaar dat de gemeente koopt en tendert op haar eigen voorwaarden, eea afhankelijk van welke koopafspraken met RVB gemaakt kunnen worden.

Q: Kan de gemeente nog gebruik maken van haar recht van eerste koop? Zo ja tot op welk moment?

Ja, volgens het RVB kan dit nog tot het moment dat het Biedboek gepubliceerd wordt. Het streven van RVB is het Biedboek in juni/juli te publiceren. Daarvoor moet nog besluitvorming plaatsvinden over de Nota van Ambities en Eisen (Raad) en selectieprocedure/beoordelingskader (commissie).

Q: Het Rijk zegt niet aan 1 partij te kunnen/mogen verkopen. Mag/kan de gemeente dit dan wel? Zo ja, onder welke voorwaarden?

Vereisten bij verkoop vastgoed door overheden: voorkomen van staatssteun + transparant handelen.

1. Voorkomen van staatssteun: kan door het complex openbaar te verkopen of onafhankelijk te laten taxeren (op de nieuwe bestemming). Een koper zou minimaal de taxatiewaarde moeten betalen aan de gemeente

2. Transparantie: Wanneer de gemeente besluit het complex één op één te verkopen aan een partij, omwille van een specifieke functie, zouden andere partijen kunnen claimen dat ze die functie ook kunnen realiseren, bij een hoger bod. Daarnaast is de indruk van een openbare procedure reeds gewekt doordat er een marktconsultatie gehouden is.

De gemeente kan grond en vastgoed in beginsel vormvrij verkopen, onder de hierboven genoemde voorwaarden. Voor wat betreft de transparantie kunnen andere marktpartijen ook claimen andersoortige ontwikkelingen te kunnen realiseren die ook goed voor de stad zijn. Het vergt een goede motivering om in deze fase een-op-een de markt op te gaan.

Q: Hoe ziet de verkoopprocedure van het Rijk eruit?

Deze is nog niet helemaal definitief, moet nog worden vastgesteld in de stuurgroep RVB/Gemeente, maar op hoofdlijnen ziet de procedure er als volgt uit:

Partijen dienen hun plannen in conform omschrijving Biedboek

Ronde 1: Beoordeling op minimum-eisen en bekwaamheid partijen. Wie niet voldoet valt af.

Ronde 2: Beoordeling op 4 of 5 kwalitatieve aspecten, waaronder integrale kwaliteit, kwaliteit van het programma, stedenbouwkundige kwaliteit en architectonische kwaliteit. Waarschijnlijk ook financiële haalbaarheid.

Ronde 3: x aantal partijen met beste plan mogen een prijs indienen. Verkoop wordt gegund aan hoogste prijs.

Het rijk kiest uiteindelijk dus op prijs, maar staat in principe ook ontwikkelvoorwaarden toe (welke dat zijn is niet gedefinieerd, maar te denken valt aan afname- en betaalmomenten, voorverkooppercentages, e.d.).

Q: Klopt het dat Panopticon geen kans maakt wanneer de verkoopprocedure van het Rijk gevolgd wordt?

De verwachting is dat Panopticon door ronde 1 en 2 kan komen. Vervolgens gaat het om hoogste prijs. Of Panopticon kans maakt is dus afhankelijk van welk bod Panopticon kan doen. Het is aannemelijk dat een andere mix van functies (meer hotel/wellness/duurdere segment wonen) meer inkomsten kan genereren, waardoor een hoger bod gedaan kan worden. De procedure van het RVB is gericht op prijsmaximalisatie, waardoor partijen ook gaan zoeken naar 'duurdere' functies.

Q: Gelden er -nadat de gemeente de eigendom heeft verkregen- regels met betrekking tot openbare aanbesteding waaraan de transactie BC is onderworpen? Nationale of internationale? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

In principe betreft het een verkoop en geen aanbesteding, omdat er vastgoed wordt gekocht en geen dienst/werk/levering wordt ingekocht. Aandachtspunt daarbij is dat een overheid bij verkoop niet meer mag eisen dan in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Wanneer een overheid nadrukkelijk meer eisen stelt bij een verkoop, kan de markt claimen dat er sprake is van een werk, en er dus aanbesteed zou moeten worden. Dit in combinatie met een bouwplicht (Müllerarrest). Een andere reden waarom aanbestedingsplicht kan ontstaan is als de gemeente een financieel belang krijgt, vergelijk de vestiging van de popschool in het Slachthuis. Maar ook gesubsidieerde of andere overheidsfuncties of een deelname in het risico kunnen aanleiding zijn om te kwalificeren als overheidsopdracht.

Q: De voorgestelde constructie komt kunstmatig voor gelet op het feit dat de gemeente Haarlem helemaal niet geïnteresseerd is in de eigendom. Welke juridische en/of fiscale risico's kunnen van die gekunstelde transactie een gevolg zijn?

Juridisch is dat geen overweging. Wel is een goede motivering van belang om aan te tonen dat andere partijen op voorhand niet met betere plannen kunnen komen. En ook al hebben ze juridisch gezien weinig kans, procedures kunnen wel veel tijd vergen. Daarnaast is een fiscale toets op welke deal dan ook belangrijk.

Q: Waarom maakt de gemeente Haarlem geen gebruik van het voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten?

Is niet nodig, omdat de gemeente het recht om de grond te kopen al heeft.

Q: Is de gemeente bekend met de plannen van de andere kandidaten voor de Koepel?

De gemeente kent de plannen van andere geïnteresseerden niet of slechts op hoofdlijnen, omdat deze nog niet zijn uitgewerkt. Het Rijk heeft samen met de gemeente tot nu toe alleen een marktconsultatie gehouden en in die fase in het niet gebruikelijk dat plannen worden uitgewerkt. Het doel van de marktconsultatie was aan geïnteresseerde partijen te vragen wat hun wensen en verwachtingen kenbaar te maken, en feedback te geven op de ambities van het Rijksvastgoedbedrijf en op de verkoopprocedure.

Q: Zo nee, moet de gemeente zich daarvan niet op de hoogte laten stellen en moet ze daarover ook de stad niet informeren om pas daarna een afweging maken tussen de verschillende plannen? En de stad ook betrekken bij het maken van een keuze?

De enige manier om andere plannen te leren kennen, en daartussen een afweging maken, is het houden van een openbare selectieprocedure. Het college zal dit meenemen in haar afweging over het al dan niet mogelijk maken van de plannen van Panopticon.

Als de gemeente zelf besluit tot een marktselectie dan heeft ze ook de mogelijkheid om een voorselectie te houden op partij en/of op plan en een uitwerking door een beperkt aantal partijen op uitvoerbaarheid.

Q: Zijn door de keuze nu voor het University College de andere kandidaten al kansloos?

Het college moet nog beslissen of ze gebruik wil maken van haar recht van eerste koop om het complex vervolgens door de verkopen aan stichting Panopticon, of dat zij de openbare verkoop met selectie voortzet.

Q: Is een University College in een combinatie met hotel wel de gewenste invulling van de Koepel? Geeft die invulling wel de gewenste openheid van het terrein?

De gemeente werkt samen met het Rijk aan de Nota van Ambities en Eisen. Hierin worden de minimum-eisen vastgelegd waaraan iedere ontwikkeling van het Koepelcomplex moet voldoen en zal worden getoetst. Ook de mate van openbaarheid van de buitenruimte binnen de muren van het complex zal hierin worden vastgelegd. Wanneer de Nota van Ambities en Eisen definitief is, wordt deze ter vaststelling aan het College voorgelegd.

Q: Amsterdam UvA en VU hebben samen al een University College en daarbij zou nu de UvA een nieuwe academische Bachelor opleiding in Haarlem gaan 'hosten'.

-Hoe gaan ze dit doen?

-Als de UvA een filiaal wil in Haarlem waarom doen ze dan zelf geen bod op de Koepel?

-Zo niet hoe zit het dan met de NVAO-accreditatie en wat vindt het ministerie van O&W ervan?

-Wat staat er in de 'letter of intent'?

Dit is een vraag aan Panopticon. Ambtenaren hebben vooralsnog geen inhoudelijke gesprekken met Panopticon en kunnen deze vraag daarom niet beantwoorden.

Q: De Bildung Academie zou een belangrijke rol moeten spelen: is dit een geaccrediteerde opleiding?

Dit is een vraag aan Panopticon. Ambtenaren hebben vooralsnog geen inhoudelijke gesprekken met Panopticon en kunnen deze vraag daarom niet beantwoorden.

Q: Volgens mijn informatie verzorgt deze opleiding slechts een half jaar onderwijs als een soort algemene vorming, niet gekoppeld aan een wetenschapsgebied en docenten van de UvA gaven gratis les. Hoe gaat dit worden omgezet naar een zelfstandig volwaardige wetenschappelijke bachelor opleiding?

Dit is een vraag aan Panopticon. Ambtenaren hebben vooralsnog geen inhoudelijke gesprekken met Panopticon en kunnen deze vraag daarom niet beantwoorden.

Q: Tot slot nog een vraag over de huisvesting van studenten: Alleen de eerste twee jaar worden genoemd: wonen die in de Koepel? De derde jaars studenten vallen er buiten? Moeten die na twee jaar zelf huisvesting vinden?

Dit is een vraag aan Panopticon. Ambtenaren hebben vooralsnog geen inhoudelijke gesprekken met Panopticon en kunnen deze vraag daarom niet beantwoorden.

| | Verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) | Aankoop door gemeente tbv AB-BC | Aankoop door gemeente tbv zelf starten selectieprocedure |
|---------------------------|--|--|--|
| Omschrijving procedure | <ol style="list-style-type: none"> 1. Toets op bekwaamheid en referenties 2. Toets op minimum eisen zoals vastgelegd in de Nota van Ambities en Eisen 3. Beoordeling op kwaliteit mbv beoordelingskader op basis van vastgelegde ambities 4. Indieners van de beste plannen mogen een bod doen 5. Verkoop wordt gegund aan hoogste bod 6. Gemeente past bestemmingsplan aan op winnende plan | <ol style="list-style-type: none"> 1. Onderhandelen met Rijk over aankoopprijs en voorwaarden. 2. Onderhandelen met Panopticon over verkoopprijs en voorwaarden (onvoorwaardelijkheid bod). 3. aan- en verkoop op zelfde dag: gemeente wordt geen eigenaar 4. Gemeente past bestemmingsplan aan op plan Panopticon 5. onafhankelijke taxatie laten opstellen want er is geen competitie | <ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente moet het complex "claimen" bij het RVB tbv een publieke invulling, in het kader van de reallocatieprocedure; 2. Onderhandelen met Rijk over aankoopprijs en voorwaarden. 3. Aankoop door Gemeente 4. Gemeente stelt zelf beoordelingskader op, en bepaalt weging prijs / kwaliteit 5. Gemeente start selectieprocedure 6. Onafhankelijke taxatie wenselijk om biedingen goed te kunnen beoordelen 7. Koop wordt gegund aan winnende plan 8. Gemeente past bestemmingsplan aan op winnende plan |
| Kaders | <ul style="list-style-type: none"> - Nota van Ambities en Eisen (opgesteld door gemeente, Atelier Rijksbouwmeester, RVB en gemeente, vast te stellen door Raad) - Selectieprocedure + beoordelingskader obv ambities en eisen (opgesteld door gemeente, Atelier Rijksbouwmeester, RVB en gemeente vast te stellen door college) | <ul style="list-style-type: none"> - Nota van Ambities en Eisen | <ul style="list-style-type: none"> - Nota van Ambities en Eisen - Door de gemeente op te stellen selectieprocedure + beoordelingskader |
| Doorlooptijd ¹ | <ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen Nota + selectieprocedure/beoordelingskader door gemeente: voor zomerreces - publicatie biedboek door RVB: juli - doorlooptijd t/m levering: 6 – 9 maanden | <ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen Nota: voor zomerreces - Onderhandeling / voorwaarden t/m koopovereenkomst: ca. 6 maanden - Besluitvorming koopovereenkomst: min. 10 weken - Termijn van levering: nader te bepalen in overleg Rijk en Panopticon | <ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen Nota: voor zomerreces - Onderhandeling aankoop: ca. 3 maanden - Opstellen selectieprocedure (parallel): ca. 3 maanden - Besluitvorming over selectieprocedure: min. 10 weken - Selectieprocedure conform aanbestedingswet: minimaal 3 maanden - Besluitvorming koopovereenkomst: min. 10 weken - Datum levering te bepalen door gemeente |
| Randvoorwaarden | Zoals overeengekomen met het Rijk in de nota van ambities en eisen, de selectieprocedure en beoordelingskader. | <ul style="list-style-type: none"> - De herbestemming moet (grotendeels) in de publieke sfeer zijn. Het RVB geeft aan dat dit een voorwaarde is voor de reallocatieprocedure (regeling materieel beheer, voorkeursrecht voor de gemeente) omdat het doel van de procedure is (decentrale) | <ul style="list-style-type: none"> - Wanneer de gemeente het complex wil kopen van het Rijk tbv een eigen selectieprocedure, moet de herbestemming ook (grotendeels) in de publieke sfeer zijn. Het RVB mag alleen aan de gemeente verkopen op basis van de reallocatieprocedure. |

¹ De doorlooptijden van onderhandelingen zijn zeer moeilijk in te schatten

| | | | |
|-----------|---|--|---|
| | | overheidsinstanties met voorrang in de gelegenheid te stellen publieke taken te realiseren middels het verworven onroerend goed. Het RVB mag alleen aan de gemeente verkopen op basis van de reallocatieprocedure. | <ul style="list-style-type: none"> - Wanneer de gemeente het complex koopt (in het kader van de reallocatieprocedure) en wil doorverkopen, moet zij aanbesteden indien: <ol style="list-style-type: none"> 1. gemeente een financieel belang heeft 2. gemeente een bouwplicht oplegt 3. gemeente eisen stelt die verder gaan dan in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. |
| Voordelen | <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente wordt geen eigenaar van het complex: geen kosten, geen risico's. - Gemeente heeft invloed op de selectieprocedure: nota van ambities en eisen, selectieprocedure en beoordelingskader gezamenlijk opgesteld, - gemeente levert 1 van de 3 leden van de selectiecommissie | <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente kan het plan Panopticon realiseren zonder (langdurig) eigenaar te worden | <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente kan zelf de selectieprocedure inrichten en daarmee sturen op welke kwaliteiten zij belangrijk vindt voor het complex en het gebied, binnen de kaders van de Nota van Ambities en Eisen. |
| Nadelen | <ul style="list-style-type: none"> - Prijs en kwaliteit worden niet gezamenlijk gewogen: het RVB wil niet aanbesteden, dus geen eisen verder gaand dan bestemmingsplan - Invloed is beperkt: gemeente kan niet het beste plan kiezen, maar de koop wordt gegund aan de hoogste bieder van de beste plannen. | <ul style="list-style-type: none"> - Bij deze variant wordt de markt buiten spel gezet. De gemeente zal nooit weten welke andere plannen andere partijen hadden. | <ul style="list-style-type: none"> - Doordat het RVB alleen aan de gemeente mag verkopen binnen de reallocatieprocedure, zijn de mogelijkheden voor nieuwe invullingen beperkt: de nieuwe invulling moet immers grotendeels publiek zijn. - De gemeente wordt langdurig eigenaar van een groot complex met monumentale panden en achterstallig onderhoud. - Dat brengt grote inzet op beheer met zich mee en hoge beheerkosten - De opbrengsten van een tijdelijke invulling zullen niet kostendekkend zijn. Dat betekent een maandelijks verlies op het complex, totdat het definitief verkocht is. - Het aankopen van vastgoed past niet in het vigerende beleid dat juist gericht is op afstoten van vastgoed, vanwege de kosten en (financiële) risico's die het in eigendom hebben van vastgoed met zich meebrengen. - Het is de vraag of de termijn voor de betaling van de overdrachtsbelasting zal kunnen worden verlengd |
| Risico's | <ul style="list-style-type: none"> - Risico op niet-uitvoeren door de koper is beperkt, omdat (mede) beoordeeld wordt op financiële haalbaarheid en RVB garanties vraagt. | <ul style="list-style-type: none"> - Panopticum moet onvoorwaardelijk accepteren dat 1) de gemeente afhaakt als de overeenstemming met RVB niet tot stand komt en 2) dat de gemeente | <ul style="list-style-type: none"> - de verkoop brengt minder op dan de gemeente heeft betaald. - Doordat de nieuwe invulling grotendeels publiek moet zijn, is er weinig ruimte voor |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Risico op ongewenste functies is beperkt, omdat die worden uitgesloten in de procedure. - Risico is dat de winnende partij na aankoop toch met de gemeente gaat onderhandelen over de randvoorwaarden, om hogere opbrengsten te genereren t.b.v. compensatie hoge aankoopprijs. - Grootste risico is dat het winnende plan een goed plan is (met het hoogste bod) ipv het beste plan (met een lager bod). - | <p>volledig vrij is om te besluiten of overeenstemming met het rijk wel of niet bereikt is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico op tekort door lagere verkoopprijs dan aankoopprijs, indien er niet tot overeenstemming gekomen wordt en er druk ontstaat toch door te gaan met Panopticon. - Er zijn andere partijen die interesse hebben. Deze kunnen claimen dat dat de gemeente het openbaarheidsbeginsel schendt, of dat zij een university college hadden kunnen realiseren onder betere voorwaarden. - Wanneer Panopticon zijn plannen niet waar kan maken, heeft de gemeente onder oneigenlijke voorwaarden verkocht aan één partij - Wanneer Panopticon zijn plannen niet waar kan maken is het onduidelijk wat er in de toekomst met het complex gebeurt. - De machtspositie van Panopticon als de contracten gesloten zijn. De gemeente zal er veel voor over hebben om te voorkomen dat het alsnog mislukt en zich genoegd voelen om Panopticon tegemoet te komen. - RVB is mogelijk bereid de eigen verkoopprocedure en aantal maanden uit te stellen maar wanneer de onderhandelingen met Panopticon mislukken (bijvoorbeeld RVB neemt geen genoegen met de prijs die Panopticum biedt en de gemeente is niet bereid het verschil bij te passen) moet het Rijk alsnog verkopen. RVB heeft aangegeven zich dan niet meer gebonden te voelen aan het doorlopen van een selectieprocedure, omdat de gemeente de SOK heeft opgezegd. | <p>commerciële functies.</p> <ul style="list-style-type: none"> - RVB heeft laten weten dat als de verkoop door de gemeente méér opbrengt, het meerdere aan RVB toekomt - langdurig eigenaar worden van het complex brengt grote financiële risico's met zich mee voor beheer en onderhoud. - Het leegstandsrisico (maandelijks verlies op de exploitatie van het complex) ligt geheel bij de gemeente; - Een tijdelijke invulling zal niet kostendekkend zijn: gebruiksvergoedingen liggen lager dan de kosten voor beheer en onderhoud. Bovendien liggen de kosten voor gas/water/elektra bij tijdelijk gebruik meestal bij de eigenaar. - Verlies op de verkoop: zelf de selectieprocedure inrichten brengt financiële risico's mee: hoe hoger de eisen die worden gesteld (bijvoorbeeld plannen van Max van Aerschot en/of de gracht), en hoe zwaarder kwaliteit gewogen wordt, hoe groter de kans dat het hoogste bod lager zal liggen dan de prijs die aan het Rijk is betaald. - Het risico dat de winnende partij uiteindelijk de financiering niet rond krijgt ligt bij de gemeente. |
|--|--|--|---|