gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag verwervingen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten Stationskwartier Hoofddorp
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel
Steller	Marieke Baijer
Collegevergadering	24 januari 2023
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	7253844

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit om:

1. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid: economische of financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding geldt voor bijlage 1 financiële toelichting bij het raadsvoorstel Aanvraag verwervingskrediet eventuele aankoop diverse percelen in het Stationskwartier te Hoofddorp en bijlage 2 rapport Cushman&Wakefield;
2. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid: economische of financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding geldt voor bijlage 1 financiële toelichting bij het raadsvoorstel Aanvraag verwervingskrediet eventuele aankoop diverse percelen in het Stationskwartier te Hoofddorp en bijlage 2 rapport Cushman&Wakefield.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een verwervingskrediet van maximaal € 14,5 miljoen te autoriseren en in 2023 vrij te geven voor diverse aankopen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten in het deelgebied Stationskwartier te Hoofddorp als onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied Hoofddorp. Een eventuele onrendabele top of het risico van financiering moet afgedekt zijn;
2. hiertoe de 13e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2023 vast te stellen.

2. Samenvatting

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
Om de ruimtelijke en maatschappelijke opgave in het Stationskwartier en Graan voor Visch Zuid (beide onderdeel van het Stationsgebied Hoofddorp) te verwezenlijken hebben wij het instrument van de Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toegepast met een voorlopige aanwijzing (2022.0000482: Stationskwartier en 2022.0000489: Graan voor Visch Zuid). De raad heeft deze besluiten bestendigd op 2 juni 2022 (2022.0000870 en 2022.0000879).

Eerste recht op koop
Het vestigen van een voorkeursrecht biedt ons de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van onze plannen en voorkomt ongewenste verkopen die de haalbaarheid van de ontwikkeling beïnvloeden. Door de vestiging van een voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om, wanneer zij hun percelen wensen te verkopen, deze eerst aan ons te koop aan te bieden.

Aanbiedingen
Diverse grondeigenaren hebben vanuit die verplichting percelen aan ons aangeboden. Conform artikel 12 lid 2 van de Wvg moeten wij binnen een termijn van zes weken een beginselbesluit nemen ten aanzien van mogelijke aankoop.

Onderhandeling
Als vervolgstap op ons positieve beginselbesluit van diverse percelen in het project Stationskwartier te Hoofddorp, zijn wij in onderhandeling met eigenaren getreden over minnelijke verwerving van deze percelen en de daarmee gepaard gaande kosten.

Verwerving
Met dit raadsvoorstel wordt daarom voor de mogelijke verwerving van diverse percelen een krediet van maximaal € 14,5 miljoen aangevraagd. Onderzocht wordt in hoeverre de kosten worden gedekt door de huurinkomsten. Dit wordt definitief duidelijk in de due diligence periode. Op basis van deze informatie wordt duidelijk hoe de exploitatiekosten van verhuur zijn; hierin wordt nadrukkelijk ook de kosten voor beheer en onderhoud betrokken.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Om de ruimtelijke en maatschappelijke opgave in het Stationskwartier (onderdeel van het Stationsgebied Hoofddorp) te verwezenlijken heeft de raad het instrument van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toegepast (2022.0000870).
Het vestigen van een voorkeursrecht biedt ons de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van onze plannen en voorkomt ongewenste verkopen die de haalbaarheid van de ontwikkeling negatief beïnvloeden. Door de vestiging van een voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om, wanneer zij hun percelen wensen te verkopen, deze eerst aan ons te koop aan te bieden.

Voor de eventuele aankopen is verwervingskrediet nodig. Met dit voorstel vragen we krediet aan voor de eventuele aankopen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voor de eventuele aankoop van diverse percelen vragen wij een verwervingskrediet van € 14,5 miljoen aan. Als vervolgstap op het genomen positieve beginselbesluit, zijn wij in onderhandeling met eigenaren getreden over minnelijke verwerving van deze percelen en de daarmee gepaard gaande kosten.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Inzetten van een prijsstellingsprocedure

De situatie kan zich voordoen dat partijen niet tot overeenstemming komen over de aankoop. De aanbieder kan bij ons dan een verzoek tot prijsvaststelling door de rechtbank indienen. Wij kunnen in dat geval vóórdat de rechtbank de prijs voor de aan te kopen percelen heeft vastgesteld alsnog besluiten de percelen niet aan te kopen. Dat besluit kunnen wij impliciet nemen door een eventueel verzoek van de eigenaar aan ons om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven, hetzij met zoveel woorden te weigeren, hetzij in stilte te negeren (art. 13 lid 3 Wvg). Ook kunnen wij het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de prijs intrekken voordat de rechtbank een uitspraak heeft gedaan (art. 13 lid 7 Wvg). Nadat de rechtbank een prijsbeschikking heeft afgegeven, zijn we gehouden aan deze prijs vanuit de beschikking. Dit proces is gaande en hierover worden we per stap in het proces op de hoogte gehouden. Op dit moment zijn deskundigen aangewezen die een prijs moeten gaan bepalen.

Wijzigingen in de markt

Indien we niet overgaan tot gebiedsontwikkeling, is er een risico ten aanzien van de mogelijke opbrengst bij verkoop na verwerving. Deze kan fluctueren door wijzigingen in de markt.

Planologische beperkingen

De aankoopwaarde wordt mede bepaald door de planologische mogelijkheden voor ontwikkeling, waaronder ook beperkingen zoals kabels en leidingen en stikstof, die de komende periode in beeld worden gebracht.

Wij leggen geheimhouding op

Op de financiële bijlage bij deze nota leggen wij geheimhouding op in het belang van de onderhandelingen over de aankoop van de aangeboden percelen. Het is voor het resultaat van de onderhandelingen niet verstandig zaken openbaar te maken, ook voor de onderhandelingspositie van de gemeente.

3.3 Wat mag het kosten?

Voor de eventuele aankoop van de percelen vragen wij een verwervingskrediet van € 14,5 miljoen en wordt gedekt uit verhuur en de toekomstig te openen grondexploitatie. Hierover wordt expliciete duidelijkheid gegeven op het moment van koop. We verwijzen voor de financiële toelichting naar bijlage 1.

Wat zijn de financiële risico's?

Dekking van het negatief resultaat is onzeker

Op dit moment wordt krediet aangevraagd voor percelen die zijn aangeboden onder de Wvg en waarvoor een positief beginselbesluit is genomen. De dekking van dit krediet komt grotendeels uit verhuur aan de huidige huurder(s) en de toekomstig te openen grondexploitatie waarin de grondwaarde van de herontwikkeling als opbrengst is opgenomen. Dekking van de onrendabele top (ten tijde van de dan geldende marktwaarde) of het risico van financiering is steeds als voorwaarde bij aankopen aangehouden. Op dit moment is onduidelijk of de tijdelijke exploitatie gedekt kan worden door de huurinkomsten. Dit wordt de komende periode duidelijk. Een beheersmaatregel van het risico is dat de percelen een zekere restwaarde hebben.

Na de due diligence periode van 30 werkdagen worden de financiële gevolgen ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Tijdelijke exploitatie
Mogelijkerwijs is sprake van tijdelijke exploitatielasten die voortkomen uit tussentijds gebruik van de percelen en gebouwen. We schatten in dat de huurinkomsten voldoende zijn om de kapitaal- en exploitatielasten te dekken. Op het moment van aankoop is er meer inzicht in de tijdelijke verhuur opties en financiële uitkomsten. Bij verhuur spelen onzekerheden zoals leegstand en tegenvallende onderhoudslasten.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor het autoriseren en vrijgeven van het benodigde krediet. Wij zijn bevoegd om over de mogelijke aankoop te besluiten. De portefeuillehouder Grondzaken is binnen ons college het eerste aanspreekpunt.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Op het moment dat overeenstemming wordt bereikt tussen de aanbieder en onze gemeente wordt de raad geïnformeerd over de koop. Dit zal niet eerder zijn dan dat met deze kredietaanvraag is ingestemd. Als we overgaan tot koop van het perceel, zal de raad geïnformeerd worden over de hierbij horende kosten.

3.6 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
De ontwikkelingen in het Stationsgebied passen binnen het samen met de MRA en het Rijk in het kader van 'Bereikbare Steden' opgestelde gebiedsplan voor het Stationsgebied. Het vestigen van Wvg en het nemen van positieve beginselbesluiten ten aanzien van aangeboden percelen, helpt het realiseren van deze doelstellingen dichterbij te brengen.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Michiel Ruis	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Bijlage 1 Financiële toelichting bij het raadsvoorstel Aanvraag verwervingskrediet eventuele aankoop diverse percelen in het Stationskwartier te Hoofddorp (geheim)
- Bijlage 2 rapport Cushman&Wakefield (geheim)