

Raadsstuk

Onderwerp : Verkoop & herontwikkeling Brinkmann, Grote Markt

Reg.nummer : WZ/GM 2011/76955

Eerdere gerelateerde besluiten

- *Vaststellen locaties gemeentelijke kantoorhuisvesting 2007/88324 (8 febr. 2007)*
- *Gebiedsvisie Brinkmann en ontwikkelstrategie 2009/98803 (3 sept. 2009)*

1. Inleiding

In het kader van de kantoorhuisvesting van het gemeentelijk apparaat is in 2007 besloten de kantoorruimten (2^e t/m 6^e verdieping) in de Brinkmann te verlaten nadat de Zijlpoort is opgeleverd. Naar verwachting zal dit in 2013 zijn beslag krijgen. Betreffende kantoorverdiepingen zijn eigendom van de gemeente en zijn als opbrengsten meegenomen in de gehele huisvestingsoperatie. De ondergelegen verdiepingen (kelder, begane grond, 1^e verdieping) en de woningen zijn eigendom van Lips Capital Group (LCG). Zij hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de aankoop van het gemeentelijk bezit in combinatie met een herontwikkeling van het Brinkmann-complex.

2. Plan van aanpak

Rol gemeente

Omdat de Brinkmann-locatie de meest prestigieuze plek is in de stad waar nog een herontwikkeling in het centrum kan plaatsvinden, is het van belang extra aandacht te besteden aan de visie vanuit de gemeente.

De gemeente heeft in dit verband drie rollen:

- De wettelijke publiekrechtelijke rol in het kader van RO wetgeving e.d
- De eigendomsrol als mede-eigenaar
- De maatschappelijke rol, enerzijds als behoeder van het erfgoed anderzijds als stimulator van nieuwe ontwikkelingen in het algemeen belang van de stad.

Omdat deze laatste rol voor deze locatie zo belangrijk is, dienen beide andere rollen deze te ondersteunen teneinde een optimaal resultaat te behalen. Het voorstel is om uiteindelijk door verkoop afstand te doen van de eigendomsrol en mee te werken aan een herontwikkeling. Voorwaarde hierbij is dat deze herontwikkeling een toegevoegde waarde heeft voor de stad, er een plek ontstaat die ook duurzaam kan functioneren en waarbij de financiële opbrengsten voldoende zijn in het kader van de huisvestingsoperatie. De eerste twee rollen dienen derhalve benut te worden om de wenselijke invulling zeker te stellen.

Verkoop

Op basis van een eerste inschatting kan aangenomen worden dat de opbrengst voor het gemeentelijk eigendom voldoet aan de destijds ingecalculeerde opbrengstverwachting in het kader van de huisvestingsoperatie. LCG heeft in een brief ook een voorwaardelijke bieding gedaan, die het uitgangspunt vormt voor verdere onderhandelingen. Voorgesteld wordt om, op basis van exclusiviteit en onder voorwaarden met betrekking tot de herontwikkeling, de onderhandelingen met LCG aan te gaan voor verkoop van het gemeentelijk bezit. Het verlenen van deze exclusieve positie aan LCG is binnen de Europese Richtlijnen te rechtvaardigen op basis van het Scala-arrest (belanghebbende waar de gemeente niet om heen kan).

Herontwikkeling

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is de reeds vastgestelde gebiedsvisie, die de ruimtelijke mogelijkheden voor deze locatie aangeeft. In aanvulling op deze gebiedsvisie zullen op een drietal thema's de kaders voor de herontwikkeling nader worden aangegeven.

Het gaat hierbij om het formuleren van voorwaarden om:

- het monumentale karakter en entourage te behouden;
- tot een duurzaam gebouwencomplex te komen;
- tot een multifunctioneel gebouwencomplex te komen.

Met betrekking tot de invulling heeft LCG een voorstel gedaan voor een winkel/woningconcept. In een korte kansen-analyse in de vorm van een workshop met enkele deskundigen zullen op basis van de bovengenoemde thema's de mogelijkheden voor eventuele andere invullingen nog eens worden overwogen.

Draagvlak

Vergelijkbaar met de ontwikkeling van het Enschede-complex en de Raaks zal de invulling van deze locatie veel maatschappelijke betrokkenheid vergen. Om belanghebbenden en burgers niet te confronteren met één gekozen oplossing zal alvorens afspraken te maken met LCG, een beperkt participatietraject gevolgd worden waarbij belanghebbenden en geïnteresseerden hun ideeën voor een mogelijke invulling kunnen geven, rekening houdende met de bovengenoemde kaders mbt thema's en de eigendomsverhouding. Mede op basis van deze participatie zullen vervolgens gemeente en LCG samen binnen een beperkte tijd tot een basisconcept komen voor de invulling van het Brinkmann-complex.

Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst

Parallel aan bovengenoemde analyse en participatie zullen onder voorbehoud van goedkeuring gemeenteraad en college van B&W de onderhandelingen starten over de te maken afspraken met LCG voor verkoop, invulling, ontwikkeling en realisatie van het Brinkmanncomplex. Deze onderhandelingen zullen plaatsvinden zonder enige hieruit volgende pre-contractuele verplichtingen. Mochten deze onderhandelingen niet binnen een vast te stellen periode (half jaar) tot resultaat leiden, resteren er wederzijds geen verplichtingen. Hierbij draagt elk van de partijen haar eigen kosten. In dit kader dient een krediet beschikbaar gesteld te worden (€ 100.000) voor de benodigde kosten van de gemeente.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met het thans actief verkopen van het gemeentelijk deel van het Brinkmann-complex, in aansluiting op het reeds in 2007 voorgenomen besluit tot verkoop ervan uitgaande dat het minimum benodigde bedrag voor de huisvestingsoperatie wordt behaald.
2. In te stemmen met het op exclusieve basis voor een periode van een half jaar met LCG onderhandelen over verkoop en herontwikkeling van het Brinkmann-complex, zonder dat hieruit, vóór besluitvorming door de raad hierover, enige verplichting resteert.

3. Een krediet beschikbaar te stellen ad € 100.000,- voor de in 2011 te maken kosten voor bovengenoemde activiteiten, ten laste van de verkoopopbrengst.

3. Beoogd resultaat

Deze nota markeert het begin van de herontwikkeling van het Brinkmann-complex. Om tot besluitvorming hierover in het laatste kwartaal van 2011 te kunnen komen worden de volgende werktrajecten gevolgd:

1. Vaststellen kaders thema's;
2. beperkte participatie binnen de kaders;
3. Gezamenlijke concept-keuze gemeente en LCG;
4. Onderhandelingen over ontwikkelingsovereenkomst met LCG;
5. Onderhandelingen over koopsom gemeentelijk deel.

4. Argumenten

- De locatie van het Brinkmann-complex is van een dermate groot belang dat bovengenoemd proces met participatie, conceptanalyse, verkooponderhandelingen en ontwikkelingsafspraken zorgvuldig gevolgd moet worden om te voorkomen dat op basis van commerciële uitgangspunten een verkeerde keuze wordt gemaakt.
- Dit proces biedt de mogelijkheid voor de stad om de kansen af te wegen die voor de gemeente op deze locatie een belangrijke toegevoegde waarde kan geven ("gemiste kans voorkomen").
- Doordat thans de gemeente nog eigenaar is en publiekrechtelijk kan meewerken aan een nieuw bestemmingsplan, kan thans nog invloed uitgeoefend worden op de nieuwe situatie.
- Dit proces kan thans op deze wijze worden ingezet omdat de inschatting van de opbrengst voldoende is voor de destijds ingecalculerde bijdrage aan de kosten van de huisvesting gemeente.

5. Kanttekeningen

Uitgangspunt is dat we overeenstemming bereiken met LCG. LCG gaat hierbij uit van een bepaalde verwachte opbrengst op basis van de herontwikkeling. In het uiterste geval kiest LCG voor een eigen koers en dan is het vigerende bestemmingsplan uitgangspunt voor de mogelijkheden die men zelfstandig in gang kan zetten. Dit heeft niet onze voorkeur.

Mochten de gemeente en LCG niet binnen 6 maanden tot overeenstemming komen, dan zullen partijen de onderhandelingen beëindigen. In dat geval kan LCG haar gedeelte herontwikkelen binnen het bestaande bestemmingsplan. De gemeente heeft de mogelijkheid bijvoorbeeld het eigendom aan derden te verkopen, het zelf te benutten of het te verhuren.

6. Uitvoering

Volgend op dit besluit zal direct gestart worden met de verdere gesprekken met LCG en het starten van het participatie-traject. Naar verwachting zal in het derde

kwartaal nadere informatie verstrekt kunnen worden over de invulling en kan in het vierde kwartaal 2011 het voorstel tot het aangaan van een overeenkomst met LCG worden voorgelegd ter besluitvorming.

7.Financiën

Voor de in 2011 uit te voeren activiteiten ad. € 100.000 wordt de volgende inschatting gemaakt:

- Projectmanagement	€ 35.000
- Advisering vastgoed/ruimtelijke plannen e.d	€ 15.000
- Communicatie	€ 15.000
- Aanvullend onderzoek / excursie	€ 20.000
- Juridische ondersteuning	€ 15.000

Betreffende kosten worden gedekt door de beoogde verkoopopbrengst. Indien de onderhandelingen met LCG vastlopen worden de kosten zo mogelijk gedekt door de verkoop aan een derde partij.

Indien dit niet mogelijk blijkt, of de gemeente ziet af van verkoop zal dit leiden tot een negatief resultaat in het betreffende jaar.

8.Bijlagen

Nvt

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, besluit:

1. In te stemmen met verkoop van het gemeentelijk deel van het Brinkmann-complex ervan uitgaande dat het minimum benodigde bedrag voor de huisvestingsoperatie wordt behaald.
2. In te stemmen met het op exclusieve basis voor een periode van een half jaar met LCG te onderhandelen over verkoop en herontwikkeling van het Brinkmann-complex, zonder dat hieruit, voor besluitvorming door de raad hierover, enige verplichting resteert.
3. Een krediet beschikbaar te stellen ad € 100.000,- voor de in 2011 te maken kosten voor bovengenoemde activiteiten, ten laste van de verkoopopbrengst rekening houdende met de netto ondergrens voor de huisvesting.

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

De griffier

De voorzitter

GebiedsManagement

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Lips Development
t.a.v. dhr. P.J. de Jong

Datum .. april 2011
Ons kenmerk WZ/GM/2011/76955
Contactpersoon B. Mertens
Doorkiesnummer 023-5113924
E-mail b.mertens@haarlem.nl
Onderwerp herontwikkeling Brinkmann Passage

Geachte heer De Jong,

In aansluiting op de presentatie van uw bedrijf en de brief van 13 oktober jl. reageer ik hierbij namens het college op uw voorstel inzake de herontwikkeling van de Brinkmann Passage.

Wij staan positief tegenover een samenwerking met u in dit project, vanzelfsprekend onder nader te bepalen voorwaarden. Net als u zijn wij voorstander van herontwikkeling van de Brinkmann Passage in Haarlem. Wij stellen voor om vanaf 15 mei a.s. exclusief met u een traject in gaan van maximaal 6 maanden om tot vaste afspraken te komen, vast te leggen in een koop- / ontwikkelingsovereenkomst. Dit geeft aan dat wij ons serieus zullen inspannen om tot een samenwerking te komen, maar we spreken hierbij expliciet uit dat dit niet kan leiden tot bepaalde precontractuele verwachtingen en/of verplichtingen. De feitelijke besluitvorming zal altijd door de gemeenteraad geschieden. Indien deze intentie binnen de termijn van 6 maanden door ons niet schriftelijk is verlengd, vervalt deze zonder enige wederzijdse verplichting hieruit volgend.

Zoals u bekend heeft de gemeente in dit proces meerdere rollen:

- de rol als (mede-)eigenaar van het vastgoed;
- de publiekrechtelijke rol op meerdere facetten in het kader van de wetgeving;
- de stimulerende rol door het toevoegen van maatschappelijke en economische waarde.

Wij zijn bereid ons eigendom te verkopen, indien wij binnen de genoemde termijn tot goede afspraken kunnen komen over een koopsom en over de nadere voorwaarden inzake de herontwikkeling. Zoals bekend willen wij in 2013/begin 2014 de kantoorverdiepingen ontruimen. De publiekrechtelijke rol die wij vervullen is wet-

telijk en gerelateerd aan de ruimtelijke en functionele invulling waarover we de komende maanden overeenstemming willen bereiken.

De belangrijkste rol van de gemeente in dit project is ons inziens de hoeder van het erfgoed en aanjager van nieuwe impulsen in het belang van de stad. Vanuit deze rol acht de gemeente de functionele invulling van deze locatie minstens van even groot belang als de commerciële aspecten. Tevens is juist deze invulling een maatschappelijk discussiepunt. In dat kader stelt het college voor om na een beperkt participatietraject gezamenlijk tot een gefundeerde conceptkeuze te komen. Ons inziens kan dit met uw medewerking binnen dezelfde termijn geëffectueerd worden.

Met name vanuit de laatst genoemde rol en gezien het feit dat we over de meest prestigieuze plek in onze stad spreken, willen wij - alvorens tot mogelijk nadere afspraken te komen - eerst nog eenmaal de mogelijkheden van deze unieke locatie onderzoeken. Hierbij willen wij aan de hand van een drietal thema's (monumentale waarde, duurzaamheid en multifunctionaliteit) met u overleggen over de juiste invulling.

Wij stellen voor dit gezamenlijk vorm te geven in een tweetal workshops en hierbij expertise te betrekken van enkele deskundigen en van enkele key-players vanuit onze stad om alle mogelijkheden voor de functionele invulling nader te onderzoeken. Tevens kan een excursie langs vergelijkbare projecten verhelderend werken. Daarnaast zal hieraan gekoppeld een korte participatieronde bijdragen tot het creëren van draagvlak.

We hebben begrip voor uw stellingname dat u uitgaat van een bepaalde ontwikkelingswaarde voor uw deel en daarbij de participatie wilt beperken tot de bovengelige verdiepingen. Omdat dit standpunt de invullingsmogelijkheden sterk beperkt, verzoek ik u hierin enige flexibiliteit te betrachten. Het gaat in onze opvatting tevens om een goede discussie omtrent de structuur van de gebouwen en de eventuele ingrepen daarin. De ontwikkelingswaarde binnen het huidige bestemmingsplan staat niet ter discussie en blijft ook intact. Deze waarde is ook altijd de basis voor zowel het participatie- als het onderhandelingstraject. Mocht een mogelijk wenselijke invulling tot andere inzichten leiden, dan zal een eventuele meerwaarde met u verrekend kunnen worden via de op te stellen overeenkomst.

Wij kijken uit naar een mooie en effectieve samenwerking. Wij stellen voor dat op korte termijn in overleg met de projectmanager van de afdeling Stedelijke Projecten de activiteiten voor de conceptfase en onderhandelingen worden gestart. Met een in te stellen stuurgroep kunnen we gezamenlijk dit proces nauwgezet bewaken, waarbij ik voorstel de oprichtingsbijeenkomst van de stuurgroep een feestelijk tintje te geven.

Hoogachtend,
namens het College van B&W,

drs. E. Cassee