



Haarlem

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Actiepartij
t.a.v. dhr. S. Vrugt

Datum	15 november 2011
Uw brief d.d./kenmerk	7 september 2011
Ons kenmerk	2011/401974
Contactpersoon	I. Dijk
Doorkiesnummer	023 - 511 4034
E-mail adres	idijk@haarlem.nl
Onderwerp	vragen ex art. 38 RvO inzake Fortress en Haarlem

Geachte heer Vrugt,

U heeft vragen gesteld als bedoeld in artikel 38 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad over Fortress en Haarlem. Uw brief begon met de volgende inleiding;

“Op 21 april heeft een debat plaatsgehad over de kwestie Zijlpoort / Fortress. Daarbij vroeg Actiepartij het college een schriftelijke reactie te geven op een ingezonden stuk in het HD van dhr. Jan Souverein. Betreffend stuk voegen wij als bijlage bij (bijlage maakt onderdeel uit van de brief Actiepartij). De wethouder gaf aan hiertoe niet bereid te zijn, waarop onze fractie aangaf de vragen die in het stuk worden opgeroepen in dat geval schriftelijk te zullen indienen. Hoewel alweer geruime tijd is verstreken, doen wij dit bij deze alsnog; juist nu ook de RKC een onderzoek zal doen, lijkt het zeker relevant ook in bredere zin de aspecten van de relatie tussen gemeente Haarlem en Fortress hierin mee te nemen. Juist omdat behalve de Zijlpoort zich immers nog andere projecten van deze ontwikkelaar in onze stad afspelen, met – gelet op de reputatie van Fortress – alle risico’s van dien voor zowel gemeente als andere betrokkenen.

Behalve de vragen die worden opgeworpen in de samenvatting en analyse van dhr. Souverein, heeft onze fractie ook nog aanvullende vragen m.b.t. deze projecten en de relatie Fortress – gemeente Haarlem. Tevens hebben wij kennisgenomen van de uitgebreide correspondentie tussen dhr. Van Luyken en wethouder van der Hoek, die eveneens de kwestie raakt, voor zover het gaat om het afgeblazen stadionproject”.

Met deze brief wordt antwoord gegeven op uw vragen. Hieronder zijn uw vragen cursief weergegeven. Onder iedere vraag staat de beantwoording van het college.

- 1. Hoe valt te verklaren, dat het college eind 2008 nog dermate veel vertrouwen in Fortress had, dat zij deze € 21 miljoen overmaakte (bankierde) t.b.v. Zijlpoort, terwijl voor het college toen al ((begin september '08) duidelijk was dat deze ontwikkelaar de realisatieovereenkomst m.b.t. Stadion Oostpoort niet zou nakomen en daarmee **toen al** een onbetrouwbare partner was gebleken, evenals rond het project Nieuwe Energie?*



Haarlem

Antwoord vraag 1:

Het bouwen van een stadion of een stadskantoor zijn twee verschillende dossiers die niet met elkaar te vergelijken zijn. De perspectieven voor de stadionontwikkeling waren slecht, de perspectieven voor de stadskantoorontwikkeling waren goed. Het College vond het noodzakelijk om een aanzienlijk krediet te verstrekken om de Zijlpoort te kunnen realiseren. Op 11 november 2008 heeft het college ingestemd met de financiering van de gemeentelijke huisvesting Zijlpoort. Dit besluit is ter kennisname naar de commissie bestuur gebracht.

2. *Actiepartij heeft destijds al stevige vraagtekens gezet bij de mate waarin dit geld, immers overgemaakt aan één van de vele 'lege' bv's van Fortress, ooit nog verhaalbaar zou blijken bij de (moeder)holding Fortress. Keer op keer werd door het college gegarandeerd, dat dit geen probleem zou vormen. Tot in de periode dat de zogenaamde 'klokkenluidersbrief' sterk onder de aandacht stond, werd dit bij onze herhaalde bezorgdheid verzekert door B&W: het zou geen risico vormen, want "de stadsadvocaat had hier goed naar gekeken." Pas recent gaf wethouder Cassee te kennen, dat deze 'concerngarantie' ontbreekt en de holding Fortress dus inderdaad niet aansprakelijk zou kunnen worden gesteld. Onze vrees bleek dus toch gegrond. Hoe verklaart u de langdurig volgehouden onjuiste inschatting / onjuiste informatieverschaffing over dit zo cruciale punt?*

Antwoord vraag 2:

Tot op heden is Fortress haar afspraken in het stadskantoor dossier nagekomen. Daar waar zij dat niet kon is actie ondernomen. Met de laatste gewijzigde contracten van juli 2011 is een maximaal haalbare risicobeperking gerealiseerd. Er waren destijds bij het aangaan van het koopcontract zekerheden verstrekt in de vorm van hypotheekrecht. Bovendien was mede op advies van de accountant sprake van een aanvaardbaar risico. Dit risico is verantwoord in de jaarrekening 2008 / 2009.

3. *Hoe heeft het kunnen gebeuren, dat het opstellen van de contracten hierover destijds is overgelaten aan juristen van Fortress, i.p.v. door onafhankelijke derden en hoe kan het dat het concernbeding daardoor niet in die contracten was opgenomen en dit niet is opgemerkt (?) door gemeentelijke juristen?*

Antwoord vraag 3:

Het college betreurt dit. De procedures ten aanzien van het afsluiten van contracten zijn verscherpt.

4. *In verwijzing naar punt 1 in het feitenrelaas van dhr. Souverein: Op welke ontwikkeling(en) werd destijds (juli 2010) gedoeld, toen het 'nieuwe akkoord met Fortress' ook elders in de stad winst zou kunnen betekenen?*

Antwoord vraag 4:

Mogelijk wordt hier gedoeld op het raadsbesluit dat is genomen om te onderzoeken of de ontwikkeling van CCVT op het terrein van Nieuwe Energie mogelijk is. Dat is 26 juni 2008 in de raad geweest. In dit besluit wordt overigens expliciet gemeld dat er onderhandelingen gaande zijn met de ontwikkelaar van het Nieuwe Energie terrein.



Haarlem

5. *In verwijzing naar punt 2 in het feitenrelaas van dhr. Souverein: Fortress heeft gesuggereerd dat mét de ontbinding en het intrekken van claims aangaande Stadion Oostpoort als 'tegenprestatie' dezelfde dag een overeenkomst over CCVT zou zijn getekend. Klopt het, dat diezelfde dag een overeenkomst over CCVT met Fortress is gesloten? En zo ja, vragen wij u zorgvuldig en volledig weer te geven waarom deze gebeurtenissen gelijktijdig plaats hadden en onder welke argumentatie duidelijk is te maken waarom dit louter toeval was en beide ontwikkelingen volstrekt niet met elkaar gekoppeld zouden zijn.*

Antwoord vraag 5:

In de ontbindingsovereenkomst met betrekking tot het stadion is alleen bevestigd wat eerder al in het raadsbesluit dd. 20 mei 2008 (reg.nr. 2008/87210) en coalitieakkoord 2010-2014 was besloten met betrekking tot de voorbereiding van de nieuwe huisvesting van CCVT op het Nieuwe Energieterrein. In artikel 6 van deze overeenkomst staat dat Partijen ter uitvoering van het genoemde raadsbesluit en het coalitieakkoord de voorbereiding van de nieuwe (hoofd)huisvesting van CCVT op het Nieuwe Energieterrein ter hand hebben genomen. Afgezien van deze bepaling is er geen overeenkomst gesloten tussen Fortress en de gemeente over CCVT. Wel is door beide partijen serieus nagegaan in hoeverre de vestiging van CCVT op het terrein van Nieuwe Energie mogelijk zou zijn.

6. *In verwijzing naar de slotvragen van dhr. Souverein: Nu de gemeente eind 2008 als bankier optrad voor Fortress – hetgeen toch al uiterst dubieus / oneigenlijk is - waarom heeft zij daaraan dan géén harde voorwaarden verbonden t.a.v. het voltooiën van het stadion, dan wel t.a.v. de ontwikkeling en restauratie van Nieuwe Energie?*

Antwoord vraag 6:

In het collegebesluit dd. 11 november 2008 (reg.nr. 2008/189206) gaat het college akkoord met een aangepast betalingsschema en een eerste aanbetaling van € 17 mln. Ter zekerheidstelling wordt het recht van eerste hypotheek op het gebouw Zijlpoort gevestigd. Fortress dient over de voorschotten een rente te vergoeden van 6%. Overigens heeft het college er bewust voor gekozen om de ontwikkeling van Zijlpoort los te zien van de ontwikkeling van projecten elders.

7. *In aanloop naar het stadionproject heeft onder andere de aanvraag en afhandeling van de bouwvergunning veel vertraging opgelopen; waar deze afgegeven zou worden in oktober 2007 wordt in april 2008 ambtelijk gemeld dat de vertraging werd veroorzaakt door kwantitatieve onderbezetting op de juridische afdeling van de gemeente. Met verwijzing naar de juridische problematiek uit de eerste vragen willen wij graag weten of die onderbezetting structureel is of dat de juridische afdelingen inmiddels kwantitatief en kwalitatief (weer) dusdanig op orde zijn, dat de gemeentelijke organisatie grote projecten verantwoord ter hand zou kunnen nemen?*

Antwoord vraag 7:

Het betreft niet alleen de bezetting van de afdeling juridische zaken, maar gezien de omvang en de impact van het project betreft het de bezetting van meerdere gemeentelijke afdelingen waaronder milieu, vergunningen, veiligheid en handhaving.

8. *Fortress hield zich eind 2008 niet aan de afspraak om, evenals BAM en gemeente, een ton bij te dragen aan het noodlijdende HFC Haarlem. Ook met het aangepaste ontwerp dat zij zou leveren, kwam de ontwikkelaar niet. Hetzelfde zien we nu ook al jaren met de ton die Fortress contractueel heeft vastgelegd bij te dragen aan installaties voor de Lichtfabriek. Fortress komt niet over de brug. Inmiddels hebben bovendien vrijwel alle gebruikers op Nieuwe Energie de*



Haarlem

ervaring dat ondanks een forse huurverhoging geen onderhoud door Fortress wordt gepleegd. Grof gezegd kun je stellen dat Fortress in Haarlem in al die jaren ondanks miljoenenprojecten op papier, nog nergens ook maar een spijker in een muur heeft geslagen. Elders in het land komt van Fortressprojecten in praktijk ook weinig terecht. Een enquête onder lezers van het HD wees onlangs uit, dat 97% Fortress de stad uit wil hebben. Hoe kan het, dat de gemeente toch nog zo lang met dit onbetrouwbare concern zaken heeft gedaan en welke acties onderneemt u in het vervolg om te voorkomen dat we met dit soort ontwikkelaars in zee gaan en belazerd worden? (denk bijvoorbeeld ook aan risico's met eigenaar LCG van Brinkmann Passage)

Antwoord vraag 8:

Er worden op projectniveau risico-inventarisaties gedaan en aan de hand daarvan worden beheersmaatregelen getroffen. Dit risicomanagement heeft er onder andere toe geleid dat wij tot twee maal toe de contracten met Fortress hebben gewijzigd en het gebouw Zijlpoort inmiddels in eigendom hebben verworven.

9. *In een paginagroot artikel in het HD van 28 januari '09 ("Nieuwe Energie staat er lusteloos bij") wordt gememoreerd dat de gebouwen op Nieuwe Energie eind jaren '90 aan de voorgangers van Fortress tegen gereduceerd tarief zijn verkocht. Maar dat daarbij blijkbaar geen voorwaarden zijn gesteld t.a.v. de termijn waarop de gebouwen gerestaureerd dienen te zijn. Is dit juist en zijn er in het geheel geen voorwaarden aan die verkoop gesteld?*

Antwoord vraag 9:

Dit is onjuist. In de koopovereenkomst zijn voorwaarden gesteld t.a.v. de wijze waarop en de fasering waarbinnen de gebouwen gerestaureerd moeten worden. 'Na verkrijgen bouwvergunning dient koper z.s.m. te starten met de (ver)bouwwerkzaamheden'.

10. *In hetzelfde artikel meldt de programmamanager Waarderpolder, dat men toen al wel bezig was met o.a. een bouwvergunning voor de conciërgewoning en dat opknappen van Oliehuis en Turbinehal dat jaar (2009) zou beginnen. Ook was er destijds sprake van dat Holland Symfonia naar het terrein zou komen. Tot op heden is er allemaal niets van terecht gekomen. Zijn er andere redenen dan een lakse houding bij Fortress te noemen, waardoor sinds overdracht eind jaren '90 vrijwel nooit iets terecht kwam van alle plannen?*

Antwoord vraag 10:

Het college gaat niet in op andere projecten van Fortress. De vastgoed- en kredietcrisis is mede oorzaak van het stagneren en afblazen van projecten; niet alleen bij Fortress, ook bij andere partijen in de vastgoedbranche en niet alleen in Haarlem, maar ook bij andere gemeenten.

11. *Hoe zit het met de honderdduizenden euro's subsidie die volgens genoemd artikel de provincie ooit voor renovatie van het Meterhuis zou hebben verstrekt?*

Antwoord vraag 11:

In het artikel staat: 'De ramen van de Oerkap, naast het Meterhuis, zijn dichtgespijkerd. De provincie Noord-Holland heeft honderdduizenden euro's voor de renovatie van het gebouw gegeven, maar dat geld is dus nog niet gebruikt'. Hier gaat het over de subsidie van € 1,4 miljoen die de provincie heeft toegezegd voor herstel van de Oerkap, de Zuiveringshal en het Administratiekantoor. Hiervan is voor € 2,7 ton een voorschot verleend en besteed aan renovatie van het Administratiekantoor. De provincie stelde de volgende voorwaarden aan deze subsidie: o.a. tijdige renovatie, herstel beheerderswoning door Jeugdzorg en herstel overige



Haarlem

panden. Omdat Fortress niet aan deze voorwaarden voldeed, heeft de provincie in januari 2011 de toegezegde subsidie, verminderd met het verleende voorschot, ingetrokken. Er is derhalve geen sprake van subsidies voor renovatie van het Meterhuis.

12. *Later dat jaar (15 okt. '09) meld ook burgemeester Schneiders al "het geloof in Fortress als ontwikkelaar verloren" te hebben. "Van dat gebrek aan activiteit (door Fortress) baal ik als en stekker". Ook meldt hij het terrein liever vandaag dan morgen als stad weer in handen te hebben. En, dat Fortress de grond nog altijd niet feitelijk zou hebben afgerekend. Hoe zit het daarmee? En welke kansen ziet u om daadwerkelijk het terrein weer terug te krijgen?*

Antwoord vraag 12:

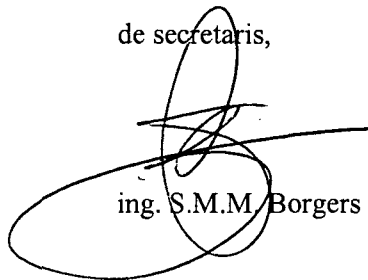
Haarlem Energy BV (Fortress) is eigenaar van Nieuwe Energie Oudbouw plus van twee fases van Nieuwe Energie Nieuwbouw. Deze percelen zijn verkocht, geleverd en betaald. Nog twee andere percelen zijn wel verkocht aan Haarlem Energy BV, maar nog niet betaald en dus ook niet geleverd. Het college is in onderhandeling met Fortress over het nakomen van deze privaatrechtelijke overeenkomsten.

Daarnaast heeft het college ook haar publiekrechtelijke taak ter hand genomen. Met het niet uitvoeren van de renovatie van de oudbouw, overtreedt Haarlem Energy de Woningwet, het Bouwbesluit, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Monumentenverordening. Haarlem Energy BV is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen te leveren. Vervolgens heeft het college op 5 september dit jaar een Last onder Dwangsom verstuurd op grond waarvan Haarlem Energy BV opgelegd wordt voor februari 2012 een eind te maken aan de overtredingen. Hiermee heeft het college de druk op de ontwikkelaar maximaal verhoogd.

Hoogachtend,

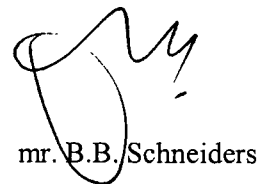
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



ing. S.M.M. Borgers

de burgemeester,



mr. B.B. Schneiders