Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. I. Dijk
Telefoon 0235114034 E-mail: idijk@haarlem.nl
Reg.nr. 2012/84360
Bijlagen: 2
B & W-vergadering van 20 maart 2012

Onderwerp
Exit-strategie Fortress

DOEL: Besluitvorming
Fortress heeft aangegeven alle dossiers in Haarlem te willen sluiten. Mede onder druk van de last onder dwangsom wil Fortress dit zo snel mogelijk geregeld hebben. Het doel is te komen tot een ontvlechting van de relatie met Fortress op Nieuwe Energie, waar beide partijen financieel mee kunnen instemmen. Het gaat erom dat de gemeente de regie terugneemt op Nieuwe Energie, zodat het industrieel erfgoed in ere kan worden hersteld en de beoogde ontwikkeling alsnog gerealiseerd kan worden.

Als eerste uitwerking van de strategie stelt de Gemeente Haarlem aan Fortress voor om een Intentieovereenkomst op te stellen, waarin beide partijen zich uitspreken over het ontvlechten van de relatie op Nieuwe Energie. Als bijlage wordt het “Voorstel tot het maken van een intentieovereenkomst” meegestuurd.

B&W

1. Het college besluit in te stemmen met de voorgestelde projectaanpak, projectorganisatie en strategie, zoals vermeld in de, onder geheimhouding ex artikel 55 Gemeentewet, bijgevoegde bijlage 1 “Exit strategie Fortress”.
2. Het college besluit om te komen tot een intentieovereenkomst met Fortress over de ontvlechting van de relatie op Nieuwe Energie. In deze overeenkomst dienen de punten zoals opgesomd in bijlage 2 “Voorstel tot het maken van een intentieovereenkomst” geregeld te worden.
3. Deze nota heeft geen financiële consequenties. Mogelijke financiële consequenties als gevolg van een onderhandelingsresultaat zullen in een later stadium te goedkeuring worden voorgelegd aan het college.
4. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. de bij deze nota behorende bijlage 1 “Exit strategie Fortress”, vanwege economische en financiële belangen van de gemeente en vanwege het voorkomen van onevenredige benadeling van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen danwel derden.
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Bestuur.

Collegebesluit

Onderwerp: Exit-strategie Fortress
Reg. Nummer: 2012/84360

1. Inleiding
Fortress heeft aangegeven alle dossiers in Haarlem te willen sluiten. Mede onder druk van de last onder dwangsom wil Fortress dit zo snel mogelijk geregeld hebben. Het gaat hierbij concreet om twee projecten, namelijk Zijlpoort en Nieuwe Energie. De gemeente moet zich op op haar positie beraden en bepalen op welke wijze de ontvlechting zo spoedig en goed mogelijk geraliseerd kan worden. In deze nota worden de belangrijkste aspecten voor Nieuwe Energie behandeld. Daarnaast wordt de strategie, de projectaanpak op hoofdlijnen met een bijbehorende projectorganisatie neergezet in de, onder geheimhouding ex artikel 55 Gemeentewet, bijgevoegde bijlage 1 "Exit strategie Fortress".
Als eerste uitwerking van de strategie stelt de gemeente Haarlem aan Fortress voor een Intentieovereenkomst op te stellen, waarin beide partijen zich uitspreken over het ontvlechten van de relatie op Nieuwe Energie. Als bijlage 2 wordt het "voorstel tot het maken van een intentieovereenkomst" meegestuurd.

2. Besluitpunten college
1. Het college besluit in te stemmen met de voorgestelde projectaanpak, projectorganisatie en strategie, zoals vermeld in de onder geheimhouding ex artikel 55 Gemeentewet, bijgevoegde bijlage 1 "Exit strategie Fortress".
2. Het college besluit om te komen tot een intentieovereenkomst met Fortress over de ontvlechting van de relatie op Nieuwe Energie. In deze overeenkomst dienen de punten zoals opgesomd in bijlage 2 "Voorstel tot het maken van een intentieovereenkomst" geregeld te worden.
3. Deze nota heeft geen financiële consequenties. Mogelijke financiële consequenties als gevolg van een onderhandelingsresultaat zullen in een later stadium ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college.
4. Geheimhouding op te leggen ex artikel 55 gemeentewet t.a.v. de bij deze nota behorende bijlage 1 "Exit strategie Fortress", vanwege economische en financiële belangen van de gemeente en vanwege het voorkomen van onevenredige benadeling van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen danwel derden.
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Bestuur.

3. Beoogd resultaat
Het beoogde resultaat is te komen tot een ontvlechting van de relatie met Fortress op Nieuwe Energie, waar beide partijen financieel mee kunnen instemmen. Voor de gemeente is het van groot belang dat de gemeente de regie terugneemt op Nieuwe Energie, zodat het industrieel erfgoed in ere kan worden hersteld en de beoogde ontwikkeling alsnog gerealiseerd kan worden.

4. Argumenten

De ontvlechting van de relatie met Fortress stelt de ontwikkeling van nieuwe energie zeker

Om op een efficiënte en effectieve wijze een goed onderhandelingsresultaat te bereiken is het noodzakelijk om een projectorganisatie op te zetten met betrekking tot de ontvlechting en de ontwikkeling van Nieuwe Energie. De projectgroep is al gestart en heeft een ontwikkelingsstrategie opgesteld, op basis waarvan het onderhandelingstraject kan worden gevolgd.

In de intentieovereenkomst voor de ontvlechting nemen we passages op die richtinggevend zijn voor zowel het losmakingsproces als de ontwikkeling van het terrein
Zo is omwille van een zo goed mogelijke onderhandelingsresultaat en het vlot laten verlopen van het onderhandelingstraject, noodzakelijk dat de gemeente de mogelijkheid heeft om de termijn waarop aan de last onder dwangsom moet zijn voldaan te verlengen. Hiervoor dient een artikel in de Intentieovereenkomst te worden opgenomen. In het verlengde hiervan dient er een mediator te worden aangesteld die de onderhandelingen tussen beide partijen kan begeleiden. Voor een goede herontwikkeling van Nieuwe Energie is herstel van de oudbouw plus inrichting openbare ruimte cruciaal. Invulling van de lege kavels kan wachten (= graszaadscenario). In plaats van bouw van een parkeergarage kan kavel 4 voorlopig ingericht blijven als parkeerterrein. Op beide kavels drukken geen rentelasten.

5. Kanttekeningen

Onderhandelingen houden altijd een risico in
Met de uitvoering van het voorgaande maakt de gemeente een goede kans om de ontvlechting met Fortress te realiseren. Tijdens de onderhandelingen kunnen zich echter meerdere scenario's voordoen. Het is uiteraard afhankelijk van het concrete onderhandelingsresultaat of het een aanvaardbaar resultaat voor de gemeente is of niet. Het college besluit over het behaalde onderhandelingsresultaat.

De regie terug
De gemeente heeft geen belang bij een faillissement van Haarlem Energy B.V. Een faillissement van één van de Fortress B.V.'s vergroot de onzekerheid voor de gemeente. Tevens is het strijdig met de wens om de regie op Nieuwe Energie naar ons toe te trekken. Het is van belang dat de gemeente de geschetste lijn kan volgen en zo snel mogelijk begint met de onderhandelingen om daarmee de gestelde doelen te kunnen realiseren.

6. Uitvoering
Het project behelst in deze fase geen concrete, fysieke activiteiten, maar het opstellen en uitvoeren van een ontwikkelingsstrategie. Deze strategie dient als basis waarop de gemeente de juiste keuzes kan maken. In de ontwikkelingsstrategie kunnen verschillende scenario's worden opgenomen waarin de ambities, intenties, mogelijkheden van de locatie, marktomstandigheden, de gewenste inzet van de gemeente en de gewenste inbreng van marktpartijen worden onderzocht.

De processtappen die nu moeten worden genomen zijn:
1. Projectopdracht vaststellen, inclusief voorbereidingskrediet B&W.
2. Intermediar/procesbegeleider aanstellen.
3. Intentieovereenkomst opstellen en verlengen last onder dwangsom.
4. Strategie operationaliseren.

Het verlengen van de begunstigingstermijn van de last onder dwangsom is nodig om de mediator de tijd te geven zijn werk te laten doen. Met het verlengen van de begunstigingstermijn schelden we niets kwijt. De last onder dwangsom blijft onverkort gehandhaafd, maar schuift op in de tijd met drie maanden, om het onderhandelingsproces de benodigde ruimte te geven om tot een oplossing te komen.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Betreft de nota “Exit strategie Fortress” (geheimhouding ex artikel 55 Gemeentewet).
Bijlage 2: Betreft het “Voorstel tot het maken van een intentieovereenkomst” waarin Fortress en de gemeente zich uitspreken over het ontvlechten van de relatie op Nieuwe Energie.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester

Bijlage 2

Voorstel tot het maken van een intentie overeenkomst Nieuwe Energie

(Reg. nr. 2012/84360)

Gemeente Haarlem stelt Fortress voor om een Intentie-overeenkomst op te stellen waarin beide Partijen zich uitspreken over het ontvlechten van de relatie op Nieuwe Energie. Hierbij gaat het erom dat de gemeente de regie terug neemt op Nieuwe Energie, opdat het industrieel erfgoed in ere kan worden hersteld en de beoogde ontwikkeling alsnog op een andere wijze gerealiseerd kan worden. Het streven hierbij is tevens voor beide partijen om imagoschade zoveel mogelijk te beperken.

In de Intentie-overeenkomst worden de volgende onderwerpen geregeld:
(zonder volledig te zijn en onder voorbehoud van alle rechten)

A. Het proces dat partijen volgen om tot ontvlechting te komen.
   - De bestaande contracten inventariseren en de wederzijdse rechten en verplichtingen benoemen
   - Vaststellen van de zakelijke rechten van Partijen en de waarde die daar aan kan worden verbonden
   - Afspraken over de teruglevering of doorlevering van eigendomsrechten door Fortress en over de wijze waarop de gewaardeerde rechten en verplichtingen uit de overeenkomsten worden vereffend.
   - Uitmondend in een uiteindelijke ontvlechtingsovereenkomst
     Deze overeenkomst leidt ertoe dat de bestaande contracten worden ontbonden, dat Fortress zich terugtrekt uit NE Oudbouw en de nog niet ontwikkelde delen van NE nieuwbouw waardoor de gemeente weer de regie heeft over de ontwikkeling van Nieuwe Energie.

B. De termijn waarbinnen partijen tot een finale oplossing willen komen
   - Het streven is om op 1 juli 2012 een ontvlechtingsovereenkomst te hebben

C. De voorwaarden waaronder en de termijn waarmee de gemeente de begunstigingstermijn van de last onder dwangsom zal verlengen
   - Constructieve medewerking door Fortress en Gemeente aan de ontvlechting
   - Verlenging gedurende de looptijd van het onvlechtingsproces met drie maanden, tot uiterlijk 1 juli 2012.

D. De taken van de door partijen gezamenlijk aan te stellen mediator/procesbegeleider die het ontvlechtingsproces zal begeleiden.
   - Faciliteren van de inventarisatie van de contracten
   - Bewaken van het proces en de door partijen toegezegde afspraken
   - Partijen faciliteren en stimuleren bij het doen van voorstellen die de ontvlechting kunnen bevorderen;