

Onderwerp Aangaan geactualiseerde overeenkomst Nieuwe Energie	
Nummer	2018/126639
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM/ Oost
Auteur	Kamphuis, P.E.D.
Telefoonnummer	06-42680886
Email	pkamphuis@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De ontwikkeling van het plangebied Nieuwe Energie naar culturele bedrijvigheid stagneert sinds 2008. Onder druk van gemeente en financier Syntrus Achmea heeft Haarlem Energy B.V. in juli 2017 voorgesteld het onroerend goed Nieuwe Energie te verkopen aan Lingotto Ontwikkeling B.V. Lingotto is een ontwikkelaar met een bewezen ervaring en gespecialiseerd in het (her)ontwikkelen van erfgoed naar een culturele, creatieve horecabestemming. Lingotto heeft inmiddels een specifieke project B.V. opgericht voor de ontwikkeling van het gebied in de vorm van Haarlemmer Stroom B.V.</p> <p>Medewerking van de gemeente en de financier Syntrus Achmea is essentieel om de overdracht van het vastgoed naar Lingotto /Haarlemmer Stroom te effectueren. In september 2017 heeft de gemeente besloten medewerking te geven in de vorm van een inspanningsverplichting wat betreft het verruimen van het bestemmingsplan (woningbouw blijft uitgesloten) en het royeren van de tweede hypotheek van de gemeente op het onroerend goed ad € 1.000.000,-. Tenslotte een betaalde optie voor de aankoop van de twee gemeentelijke kavels binnen het plangebied door Lingotto. Op 28 september 2017 heeft de raad geen bedenkingen uitgesproken over de overeenkomst tussen Lingotto en gemeente. De weigering om mee te werken aan woningbouw is gebaseerd op bestaande milieucirkels. Daarnaast leidt woningbouw tot beperkende maatregelen voor de omliggende bedrijven.</p> <p>De afgelopen maanden is tussen de partijen gesproken hoe de overdracht van het vastgoed vanuit Haarlem Energy naar Lingotto vorm te geven. In dat kader heeft Lingotto de gemeente recent gevraagd de overeenkomst van 28 september jl. te actualiseren inzake data en verder ongewijzigd alsnog te ondertekenen. Hierdoor ligt de overeenstemming tussen de partijen vast binnen de verschillende scenario's om tot levering te komen. Mocht Lingotto het vastgoed van Haarlem Energy alsnog niet kunnen verwerven, dan is de overeenkomst van rechtswege ontbonden inclusief de optie op de twee gemeentelijke kavels.</p> <p>De raad is via een geheime nota medio februari 2018 geïnformeerd over de stand van zaken en het voornemen van het college om de overeenkomst met Lingotto te actualiseren.</p> <p>Geheimhouding: De eerder opgelegde geheimhouding op grond van de Gemeentewet artikel 25 lid 1 op de (geactualiseerde) overeenkomst (bijlage 1) wordt door het college gecontinueerd. Aanvullend en daarnaast wordt op basis van de Gemeentewet artikel 86 ten behoeve van de toezending ter informatie aan de commissie en onder b van de Wet openbaarheid bestuur geheimhouding opgelegd op de geactualiseerde overeenkomst. De geheimhouding wordt opgelegd om de</p>

	<p>economische en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Het college stelt de raad voor om de geheimhouding op de overeenkomst te laten gelden tot het moment van mogelijke notariële levering van de grond of doordat derden onderwerpen en scenario's uit de geactualiseerde overeenkomst openbaar maken.</p>
Behandelveorstel voor commissie	De geactualiseerde overeenkomst onder geheimhouding naar de raad ter informatie te zenden.
Relevante eerdere besluiten	<p>- Nieuwe Energie tweede hypotheek, BBV 2014/435855.</p> <p>- Medewerking aan verkoop vastgoed Haarlem Energy aan Lingotto, BBV 2017/392616</p>
Besluit College d.d. 20 maart 2018	<p>Het college besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tot het aangaan van de 'Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie' tussen de gemeente Haarlem en Haarlemmer Stroom B.V.; 2. Het college legt met inachtneming van artikel 86 van de Gemeentewet geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling wat betreft de in het eerste besluitpunt genoemde overeenkomst, vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding geldt tot het moment van mogelijke notariële levering van de grond inclusief gemeentelijke kavels of tot het moment dat derden zelfstandig de onderwerpen of scenario's zoals opgenomen in de overeenkomst openbaar maken. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Na jarenlange stagnatie rond het plangebied Nieuwe Energie kan met de mogelijke overname van het vastgoed van Haarlem Energy B.V. door Lingotto B.V. een doorbraak worden bereikt worden in de transformatie naar een gebied gericht op culturele bedrijvigheid met behoud van het industrieel erfgoed.

Haarlem Energy B.V. (verder: Haarlem Energy) heeft eind juli 2017 naar de gemeente Haarlem aangegeven (verder: gemeente) haar onroerend goed te willen verkopen aan Lingotto B.V./ Haarlemmer Stroom B.V. (verder: Lingotto). Gemeente Haarlem en de financier Syntrus Achmea (verder: Syntrus) hebben aangegeven hier in beginsel positief tegenover te staan.

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad aangegeven geen bedenkingen te hebben over een overeenkomst waarin de gemeente medewerking verleent aan de transactie tussen Haarlem Energy en Lingotto (2017/392616). Centrale thema's binnen de overeenkomst tussen Lingotto en gemeente zijn: handhaven industrieel erfgoed, planning en fasering renovatie, restsanering, verruiming bestemmingsplan met hotel inclusief shortstay, royement van de tweede hypotheek van de gemeente en tenslotte een optie tot aankoop van de twee gemeentelijke kavels in het plangebied (woningbouw blijft uitgesloten). Uitgangspunt daarbij is de rechtstreekse verkoop van het onroerend goed van Haarlem Energy aan Lingotto met medewerking van Syntrus en gemeente.

Haarlem Energy, Lingotto en Syntrus hebben de afgelopen periode verder gesproken hoe de feitelijke juridische overdracht van het vastgoed van Haarlem Energy naar Lingotto verder vorm te geven. In het kader van de voortgang van die besprekingen heeft Lingotto de gemeente verzocht de overeenkomst tussen gemeente en Lingotto van 25 september 2017 te actualiseren qua data en uiterlijke termijnen rondom opschortende voorwaarden. Verder blijft de overeenkomst ongewijzigd.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot het aangaan van de 'Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie' tussen de gemeente Haarlem en Haarlemmer Stroom B.V.;
2. Het college legt met inachtneming van artikel 86 van de Gemeentewet geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling wat betreft de in het eerste besluitpunt genoemde overeenkomst, vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding geldt tot het moment van mogelijke notariële levering van de grond inclusief gemeentelijke kavels of tot het moment dat derden zelfstandig de onderwerpen of scenario's zoals opgenomen in de overeenkomst openbaar maken.

3. Beoogd resultaat

Door het formaliseren van de geactualiseerde 'overeenkomst op hoofdlijnen' wordt de doorstart van de ontwikkeling van het plangebied Nieuwe Energie gefaciliteerd door medewerking te geven op een aantal essentiële onderdelen noodzakelijk om tot de overdracht van het vastgoed van Haarlem Energy naar Lingotto/Haarlemmer Stroom te komen.

Het gebied wordt getransformeerd tot een hotspot gericht op culturele bedrijvigheid, horeca- en een hotelfunctie met behoud van het industrieel erfgoed. Het gebied kan gaan fungeren als aanvulling en overloop vanuit de binnenstad.

4. Argumenten

Het actualiseren en ondertekenen van de ontwikkelingsovereenkomst tussen Lingotto en de gemeente Haarlem draagt bij aan de doorstart van het plangebied Nieuwe Energie.

Er is begin 2018 tussen Lingotto en de financier Syntrus alsnog aanvullend overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder Syntrus meewerkt aan de overdracht van het vastgoed van Haarlem Energy naar Lingotto. Nu rest nog de route waarlangs de juridische levering van het vastgoed van Haarlem Energy plaatsvindt aan Lingotto. Of Syntrus maakt gebruik van haar onherroepelijke volmacht tot verkoop die Syntrus in het verleden van Haarlem Energy ontvangen heeft. Daarnaast is er de optie waarbij Syntrus als hypotheekhouder tot executoriale verkoop overgaat. Tenslotte de optie waarbij een partij het faillissement van Haarlem Energy aanvraagt. In dat scenario zal Syntrus als dominante schuldeiser aan een eventuele curator voorstellen om de juridische levering van het vastgoed te effectueren via de onherroepelijke volmacht tot verkoop.

Een sterke positie van Syntrus en Lingotto ondersteunt de gemeentelijke doelstellingen voor het plangebied Nieuwe Energie.

Lingotto is een ontwikkelaar met een bewezen trackrecord op het gebied van het ontwikkelen en herbestemmen van industrieel erfgoed. Daarnaast streeft de gemeente naar een integrale ontwikkeling van het gebied waarbij onder andere een centraal gebouwde parkeervoorziening tot stand komt. Wordt het vastgoed openbaar geveild dan is de kans aanwezig dat de aanwezige bestaande panden individueel verkocht worden door de eventuele curator aan verschillende ontwikkelaars. Daarmee neemt de kans af op een integrale ontwikkeling met behoud van het cultureel erfgoed. Mede daarom is het van belang de overeenkomst tussen gemeente en Lingotto/Haarlemmer Stroom te actualiseren en alsnog aan te gaan.

Conserverende maatregelen en restauratie industrieel erfgoed deels genomen

Er zijn de afgelopen periode al een aantal conserverende maatregelen in het industrieel erfgoed genomen door Haarlem Energy en Syntrus in gezamenlijk overleg, vooruitlopend op de daadwerkelijke verkoop.

5. Risico's en kanttekeningen

Gemeente is geen eigenaar van het onroerend goed Haarlem Energy, alleen indirect invloed.

De gemeente is geen eigenaar van het vastgoed van Haarlem Energy en kan alleen indirect invloed uitoefenen op het proces. Inmiddels heeft de gemeente naast de publiekrechtelijke kaders ook invloed opgebouwd via aanvullende privaatrechtelijke instrumenten waaronder een hypotheek op het vastgoed van Haarlem Energy.

Route juridische levering Vastgoed Haarlem Energy aan Lingotto staat nog niet vast.

Rond de opstelling en de route waarlangs de levering van het vastgoed van Haarlem Energy aan Lingotto plaats vindt zijn vier mogelijkheden:

- a) Vrijwillige levering door de aandeelhouders van Haarlem Energy.
- b) Syntrus Achmea maakt gebruik van de eerdere verkoopvolmachten die door Haarlem Energy zijn getekend.

- c) Een executoriale verkoop van het vastgoed door de hypotheekhouder Syntrus.
- d) Via een faillissement van de besloten vennootschap Haarlem Energy aangevraagd door derden of Haarlem Energy zelf.

De keuze of noodzakelijkheid van een specifieke route kan de planning beïnvloeden. De optie van een faillissement van de besloten vennootschap Haarlem Energy speelt op dit moment nadrukkelijk. Syntrus als dominante schuldeiser verwacht op korte termijn met een eventuele curator in een faillissement tot overeenstemming te komen om het vastgoed via de onherroepelijke volmacht tot verkoop alsnog aan Lingotto te kunnen leveren.

De overeenkomst is van rechtswege ontbonden in het geval van een openbare verkoop. Mocht het binnen de mogelijke scenario's tot levering van het vastgoed komen tot een openbare verkoop, dan geeft de overeenkomst aan Lingotto/Haarlemmer Stroom een concurrentievoordeel t.o.v. de overige inschrijvers. Om concurrentievervalsing binnen dit scenario te voorkomen is de overeenkomst van rechtswege ontbonden in het geval van een openbare verkoping.

Kans is aanwezig dat levering vastgoed Haarlem Energy aan Lingotto niet tot stand komt. Afhankelijk van het gekozen scenario is de medewerking van andere partijen noodzakelijk om tot juridische levering van het vastgoed Haarlem Energy aan Lingotto te komen. Er bestaat een kans dat de levering uiteindelijk niet tot stand komt omdat een maatgevende stakeholder alsnog besluit niet mee te werken. In dat geval is de overeenkomst tussen gemeente en Lingotto van rechtswege ontbonden inclusief de optie op de twee gemeentelijke kavels.

6. Uitvoering

Het college is voornemens de overeenkomst met Lingotto in een geactualiseerde vorm vast te stellen en te ondertekenen. Verder de overeenkomst (bijlage 1 d.d. 13 maart 2018) onder geheimhouding naar de commissie Ontwikkeling te zenden ter informatie.

7. Bijlagen

Geheime bijlage:

Bijlage 1: Geactualiseerde overeenkomst Nieuwe Energie d.d. 13 maart 2018, BBV 2018/126639.

Openbare bijlagen

Geen.