



Onderwerp Vaststellingsovereenkomst Beresteyn	
Nummer	2018/802653
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kaldenhoven, J.M.
Telefoonnummer	023-5113578
Email	m.kaldenhoven@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In februari 2018 heeft Pinnacle de gemeente de huur opgezegd van de Beijneshal en de Stationsgarage. Pinnacle heeft het complex Beresteyn (bestaande uit: commerciële ruimten, kantoren, woningen, evenementen-/ sporthal en parkeergarage) in 2014 gekocht om te herontwikkelen. Pinnacle heeft bij het opzeggen van de huur aangegeven met de gemeente nadere afspraken te willen maken over de datum waarop de parkeergarage en evenementenhal dienen te worden opgeleverd. De gemeente en Pinnacle zijn sinds de opzegging met elkaar in gesprek over de huurbeëindigingen waarbij partijen rekening hebben gehouden met eenieders belangen. Parallel hieraan en ter meerdere zekerheid heeft de gemeente de opzegging aanhangig gemaakt bij de rechtbank.</p> <p>De gesprekken met Pinnacle hebben geresulteerd in afspraken voor een minnelijke beëindiging welke partijen willen vastleggen in een vaststellings-overeenkomst. De gang naar de rechter is dan niet meer nodig. In deze nota wordt de vaststellingsovereenkomst ter vaststelling voorgelegd aan het college.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">• 22 februari 2018 Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 – 2028 ‘Sport aan zet’ (besluit 2018/15838)• 6 november 2018 Bewoners naar de garage (besluit 2018/684410)
Besluit College d.d. 27 november 2018	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De vaststellingsovereenkomst Beresteyn vast te stellen (bijlage A)2. De lasten van het product parkeergarages (5204) stijgen in 2024 t/m 2029 met €30.000 <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft al sinds het Masterplan Spoorzone (2003) de ambitie om het Stationsgebied te herontwikkelen. Dit is deels gelukt bij de herinrichting van de openbare ruimte en de aanleg van een nieuw busplein is in 2010. De toenmalige eigenaar van het vastgoed aan het Stationplein (complex Beresteyn, bestaande uit commerciële ruimte, woningen, parkeergarage en sporthal) wilde destijds niet mee in de ontwikkeling. In 2014 heeft Pinnacle Property Developers het complex Beresteyn gekocht. In de periode 2014 – 2016 zijn er gesprekken geweest met Pinnacle om te onderzoeken of een integrale herontwikkeling van het Stationsplein mogelijk was. Vanwege de toegenomen mobiliteitsdruk op het openbaar vervoerknooppunt Haarlem CS bleek het noodzakelijk om voor de opgave van het Stationsgebied eerst onderzoek te doen naar de huidige en toekomstige OV-mobiliteit en zijn de gesprekken met Pinnacle op een 'laag pitje' gezet. In 2016 is het provinciale programma OV-knooppunten de "Corridordialoog Kennemerlijn" van start gegaan. Voor Haarlem CS gaan de gemeente en de Provincie Noord Holland een integrale visie opstellen waarin alle aspecten van knooppuntontwikkeling worden meegenomen. Bij het opstellen van deze visie wordt Pinnacle als eigenaar van Beresteyn betrokken.

De gemeente Haarlem huurt al ca. 40 jaar de parkeergarage Stationsplein en de sporthal Beijneshal. Pinnacle wil in het kader van herontwikkeling af van de langdurige huurovereenkomsten en heeft derhalve de huren eenzijdig opgezegd. De afgelopen maanden is onderhandeld over het minnelijk beëindigen van de huurovereenkomsten. Dit heeft geresulteerd in een vaststellingsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt wanneer en onder welke voorwaarden de huren beëindigd worden. Zo zijn er o.a. afspraken gemaakt over de beëindiging van de huur van de sporthal en het beschikbaar houden van 100 parkeerplaatsen tegen gereduceerd tarief voor bewoners van parkeerzone B.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de vaststellingsovereenkomst Beresteyn vast te stellen (bijlage A)
2. De lasten van het product parkeergarages (5204) stijgen in 2024 t/m 2029 met €30.000

3. Beoogd resultaat

Het op minnelijke wijze beëindigen van de huurovereenkomsten van de Beijneshal en de Stationsgarage met een vaststellingsovereenkomst rekening houdend met:

- het handhaven van de sportfuncties in de Beijneshal voor de komende jaren, tot 1 juli 2021, waarna de sportfuncties kunnen verhuizen naar een nieuwe en permanente locatie.
- het beschikbaar houden van 100 parkeerplaatsen tegen gereduceerd tarief voor bewoners van parkeerzone B (in relatie tot de uitbreiding autoluwe binnenstad en maatregel 5 'bewoners naar de garage' uit Moderniseren Parkeren) in de Stationsgarage voor een periode van 10 jaar.



4. Argumenten

1. De gemeente en de Provincie Noord Holland maken een integrale visie voor het stationsgebied waar het complex Beresteyn in wordt meegenomen.

Het is al jaren de wens van de gemeente de stadsentree van het stationsplein te herontwikkelen tot een hoogwaardige, compacte levendige stationsomgeving. Als onderdeel van de “Corridordialoog Kennemerlijn” zal de gemeente een integrale visie gaan opstellen voor knooppuntontwikkeling van Haarlem CS. Het gebouwencomplex Beresteyn drukt in huidige staat een negatief stempel op de uitstraling en het gebruik van de stationsomgeving. Bij het opstellen van de integrale visie zal er onderzocht worden hoe Beresteyn in relatie tot de toekomstige mobiliteitsbehoefte kan worden herontwikkeld, in vorm en functie.

2. In het integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018 – 2028 ‘Sport aan zet’ is vervanging van de Beijneshal voorzien.

In 2017 en 2018 is onderzoek gedaan naar vervangende nieuwbouw voor de Beijneshal elders in Haarlem. In het investeringsplan van het Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018-2028 is dekking opgenomen voor vervangende nieuwbouw. Argumenten voor nieuwbouw en verplaatsing zijn:

- De Beijneshal is ‘op’ en aan vervanging toe.
- Het complex Beresteyn en met name de toegang van de Beijneshal is qua ontwerp / opzet sociaal onveilig / -wenselijk (oa. verhoogde maaivelden, onoverzichtelijke plekken, slechte toegankelijkheid).
- In het kader van knooppuntontwikkeling andere functies beter passend zijn in het Stationsgebied.
- De kosten voor vervanging van de Beijneshal zijn opgenomen in het investeringsplan van het Integraal uitvoeringsplan sportaccommodaties 2018-2028.
- Voor de vervangende nieuwbouw wordt ingezet op een betere bezetting door middel van dubbelgebruik.
- De huidige gebruikers van de Beijneshal gaan mee naar de vervangende nieuwbouw dan wel kunnen in andere gemeentelijke faciliteiten terecht.
- Voor de schoolsport van de basisschool De Kring wordt nabij de school een nieuwe gymzaal gebouwd op de locatie van het rioolgemaal.
- De gemeente huurt nu de Beijneshal en een vervangende sporthal wordt eigendom.

3. De vaststellingsovereenkomst borgt dat parkeerplaatsen tegen gereduceerd tarief beschikbaar blijven voor bewoners van parkeerzone B.

Vanuit de uitbreiding autoluwe binnenstad en maatregel 5 ‘bewoners naar de garage’ uit Moderniseren Parkeren bestaat de ambitie en noodzaak om meer bewoners uit de binnenstad te laten parkeren in parkeergarages. Met Pinnacle is overeengekomen dat de komende 10 jaar garagecapaciteit tegen gereduceerd tarief beschikbaar is in de Stationsgarage. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om te bezien hoe deze maatregel aanslaat en lange termijnplannen te maken voor

het faciliteren van bewoners in garages. Dat kan bijvoorbeeld integraal worden opgenomen in het Stationsgebied, gealloceerd worden in een andere garage of opgevangen worden in een nieuwe parkeergarage.

4. De parkeergarage blijft beschikbaar voor kortparkeerders en reguliere abonneementhouders met dien verstande dat Pinnacle (of beoogd exploitant) zelf tariefstelling en abonneementsvormen bepaalt.

In de nieuwe situatie zal Pinnacle naar verwachting de parkeergarage in exploitatie geven aan een derde partij. Deze derde partij zal de tariefstelling en abonneementsvormen bepalen. Daarmee zal de garage nog steeds een functie vervullen als parkeergarage voor kortparkeerders (bijvoorbeeld bezoekers van de binnenstad) en abonneementhouders (bijvoorbeeld bewoners en bedrijven uit omgeving). Verwachting is dat de nieuwe exploitant tarieven gaat aanpassen om bezetting en daarmee omzet te verhogen. Daarbij zal de nieuwe exploitant rekening moeten houden met haar concurrentiepositie ten opzichte van de gemeentelijke garages. Een hogere bezetting sluit aan bij ambities van de gemeente Haarlem om bezoekers meer te laten parkeren in garages.

5. Financiën

Voor de Beijneshal is het financiële effect van de vaststellingsovereenkomst neutraal. De voorwaarden uit het huidige contract blijven van kracht zo ook beheer en exploitatie door de gemeente, hier wijzigt tot oplevering niets.

Voor de parkeergarage heeft de vaststellingsovereenkomst een structureel financieel negatief effect van circa € 50.000,- per jaar op de parkeerexploitatie vanaf 2020. Dit negatief effect kan worden gedekt in de totale parkeerexploitatie.

Na 5 jaar zal de gemeente een toeslag van € 25 per maand per uitgegeven abonnement voor maatregel 5 'bewoners naar de garage' betalen aan de exploitant van de garage gedurende een periode van maximaal 5 jaar. Afhankelijk van het aantal uitgegeven abonnementen zal dus in de begroting van 2024 – 2029 rekening gehouden moeten worden met een bijdrage van maximaal (100 x 12 maanden x €25) = €30.000,- per jaar aan de exploitatie.

6. Communicatie

De gemeente zal belanghebbenden informeren over de gewijzigde huursituatie. Voor de gebruikers van de sporthal verandert er niets tot 1 juli 2021. De huidige gebruikers van de parkeergarage Stationsplein zullen in het eerste kwartaal 2019 worden geïnformeerd over de wisseling van exploitant en wat de gevolgen daarvan zijn. Uitgangspunt is een warme overdracht van huidige gebruikers naar de nieuwe exploitant. Indien de huidige gebruikers om redenen geen gebruik willen maken van de Stationsgarage kunnen zij terecht in andere Haarlemse garages.



5. Risico's en kanttekeningen

1. De vervangende nieuwbouw voor de Beijneshal en basisschool de Kring zijn niet klaar.

Om te anticiperen op de beëindiging van de huur en tevens het gebruik van de Beijneshal zijn er twee processen opgestart. Één proces om te komen tot nieuwbouw van een gymzaal voor basisschool De Kring en één proces voor de vervangende nieuwbouw voor de Beijneshal elders in de stad. In beide processen zullen publiekrechtelijke procedures moeten worden doorlopen waardoor het kan gebeuren dat vervangende huisvesting niet op tijd klaar is. Mocht een dergelijke situatie zich voordoen dan dient daar tijdig op worden geanticipeerd door gebruikers tijdelijk onder te brengen in andere locaties dan wel in tijdelijke voorzieningen.

2. Pinnacle gaat de parkeergarage op (korte) termijn herontwikkelen waardoor de parkeergarage (tijdelijk) wordt opgeheven.

Mocht Pinnacle op korte termijn (binnen 10 jaar) een concreet plan hebben voor herontwikkeling van de parkeergarage dan is er een "breekoptie" (zie bijlage Vaststellingsovereenkomst, bijlage 3) overeengekomen waarbij de parkeerplaatsen vroegtijdig zullen worden opgeheven. Bij de herontwikkeling van Beresteyn op lange termijn (vanaf 2028) kan het zijn dat de huidige parkeergarage wijzigt (in functie en in vorm) of verdwijnt. De gemeente kan dan voor een theoretisch probleem staan dat het bewoner parkeren (maatregel 5, "bewoners naar de garage") elders moet worden ondergebracht. Om op dit risico te anticiperen zal de gemeente blijven monitoren hoe de maatregel 5 "bewoners naar de garage" aanslaat en onderzoekt de gemeente mogelijkheden voor nieuwe parkeervoorzieningen rond de binnenstad, zoals Haarlem oost, Gonnetbuurt dan wel het faciliteren van bewoners in bestaande gemeentelijke garages, zoals Cronje, Dreef, De Kamp en het Houtplein.

6. Uitvoering

Met het vaststellen van de vaststellingsovereenkomst worden de huren van de Beijneshal en Stationsgarage beëindigd, respectievelijk per 1 juli 2021 en 15 mei 2019.

Met de exploitant van de Stationsgarage afspraken maken over een warme overdracht van abonnementen en de technische uitvoering voor het verstrekken van abonnementen tegen gereduceerd tarief voor bewoners van parkeerzone B.

7. Bijlagen

Bijlage: Vaststellingsovereenkomst Beresteyn