



Informatienota

Onderwerp: Voortgang Nieuwe Energie
BBV nr: 2017/109524

Deze informatie nota betreft de voortgang van de ontwikkeling Nieuwe Energie.

Historie en context

Na een selectie heeft de gemeente Haarlem in 2002 resp. 2004 de ontwikkellocatie Nieuwe Energie verkocht aan Haarlem Energy B.V. met het doel de locatie te herontwikkelen met behoud van het industrieel erfgoed en in hoofdzaak gericht op horeca, maatschappelijke doeleinden, (kleinschalige) bedrijvigheid en kantoren.

Na een aanvankelijke start van de uitvoering in 2006, waarin een aantal nieuwbouwvolumes is toegevoegd, is mede onder invloed van de financiële crisis de verdere ontwikkeling niet op gang gekomen en is de onderhoudstoestand van het industrieel erfgoed sterk achteruit gegaan. Na 2006 werden nieuwe impulsen binnen het ontwikkelingsproject verwacht nadat de samenstelling van de aandeelhouders van Haarlem Energy B.V. werd gewijzigd. Op verschillende terreinen is na 2006 weliswaar beperkte vooruitgang geboekt in de verhuur en het gebruik van de ruimten, maar de grote ontwikkeling van het gebied in de (ver)nieuwbouw en restauratie is tot op de dag van vandaag uitgebleven. Hoewel in de afgelopen jaren meerdere partijen interesse hebben getoond -onder meer om de Oerkap te gebruiken voor hoogwaardige horeca- is de ontwikkeling tot (ver)nieuwbouw en restauratie niet van de grond gekomen. Factoren daarbij zijn o.a. terughoudendheid van de markt bij de acceptatie van het door de ontwikkelaar ingezette ontwikkelingsconcept, de teruggang in de onderhoudstoestand (inspectierapport Nieuwe Energie 12 september 2016; inmiddels zijn hogere investeringen noodzakelijk) van het industrieel erfgoed in combinatie met hoge financieringslasten en de financiële crisis.

Met de verkoop en gedeeltelijke levering van het ontwikkelingsgebied Nieuwe Energie aan Haarlem Energy B.V. in 2002 respectievelijk 2004 is de positie van de gemeente gewijzigd van eigenaar naar een publiekrechtelijke verantwoording en zijn de sturings- en sanctiemogelijkheden vanuit de gemeente in strikte zin beperkt tot het publiekrechtelijk kader. De gemeente heeft echter nog een klein gedeelte van het ontwikkelingsgebied Nieuwe Energie in eigendom. Haarlem Energy B.V. heeft twee deellocaties in het plangebied namelijk nog niet afgenomen en betaald. Voor deze deelgebieden geldt een overeengekomen koopsom met een rente index. De verplichtingen jegens de gemeente door Haarlem Energy B.V. tot afname en betaling van deze grond, zijn tot heden niet nagekomen.

Aangezien de renovatie van de oudbouw uitbleef heeft de gemeente de afgelopen jaren via het publiekrecht bestuursdwang toegepast en de daaraan gekoppelde sturings- en sanctiemogelijkheden ingezet om verder verval van de monumenten tegen te gaan. Het gaat hier vooral om kleinere maar wel cruciale ingrepen. Dit heeft plaatsgevonden via tussentijdse aanschrijvingen en opgelegde dwangsommen, die na het hebben verkregen van een executoriale titel uiteindelijk in 2014 zijn geseceerd door middel van een tweede hypotheek (na Syntrus Achmea met 1^e hypotheek) waarmee de rechtspositie van de gemeente is versterkt.

Gaandeweg het proces is duidelijk geworden dat de huidige waarde en toekomstige verdien capaciteit (vanuit de huidige ontwikkelingsmogelijkheden) van het terrein en de wens om te investeren door de ontwikkelaar te gering is/zijn ten opzichte van de omvang van de leningen en verdere financiële verplichtingen van de ontwikkelaar.

De ontwikkeling van een haalbaar en financieerbaar plan kan bereikt worden door optimalisatie van het programma en het aanpassen/herstructureren van de financiering. Het behoud van het industrieel erfgoed blijft daarbij vanuit de gemeente centraal staan.

Recente ontwikkelingen

Om de ontwikkeling weer op gang te brengen zijn in het afgelopen halfjaar veelvuldig gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar/eigenaar van het gebied (Haarlem Energy B.V., de belangrijkste financier en eerste hypotheekhouder (Syntrus Achmea) en de gemeente Haarlem. Het doel was om de impasse die was ontstaan in de ontwikkeling van het project te doorbreken en zaken weer op gang te krijgen. Daarbij geldt dat een discussie tussen de hypotheekhouder en de ontwikkelaar/eigenaar vooral een privaatrechtelijke kwestie is waar de gemeente zelf niet in directe zin invloed op heeft. Wel heeft de gemeente verschillende publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten in handen binnen dit project waardoor de gemeente als contractspartner vanuit de koopovereenkomsten, 2^e hypotheekhouder en als ter zake bevoegd gezag een partij is waar Haarlem Energy B.V. en Syntrus Achmea rekening mee moeten blijven houden.

De gemeente Haarlem heeft sinds september 2016 gesprekken tussen partijen geïnitieerd en gefaciliteerd om tot een strategie te komen die verdere ontwikkeling mogelijk maakt. Dit heeft begin 2017 geresulteerd in een nieuwe wijziging van aandeelhouders binnen Haarlem Energy B.V.. Verder is er de toezegging vanuit Haarlem Energy B.V. om op korte termijn met een herzien ontwikkelplan voor het gebied te komen inclusief financiering.

Daarnaast heeft de gemeente Haarlem nog een garantiestelling van € 4 mln. lopen op Haarlem Energy B.V. vanuit de ontwikkeling van het Raaksgebied vanwege het faillissement van Postkantoor B.V. Deze claim is in formeel-juridische zin nog niet afgehandeld.

Herzien ontwikkelplan Haarlem Energy B.V.

Half februari 2017 is vanuit de nieuwe aandeelhouders door Haarlem Energy B.V. een eerste presentatie gegeven van een globaal herzien ontwikkelingsplan Nieuwe Energie. Het college heeft nog geen gedocumenteerd plan van de aandeelhouders ontvangen.

In de gegeven presentatie stelt de eigenaar/ontwikkelaar voor het programma meer af te stemmen op de huidige marktvraag inclusief een uitvoering in twee fasen. In de eerste fase onder andere horeca in verschillende vormen waaronder een foodcourt (conceptueel vergelijkbaar met het foodcourt zoals in de Hallen Amsterdam) in het industrieel erfgoed en het gedeeltelijk terugbrengen van historische elementen van het directiekantoor in een nieuwbouwwolume. Daarnaast een hotel met shortstay facilities.

In de tweede fase een invulling van de nog af te nemen nieuwbouwkavels van de gemeente. Hier wordt door de ontwikkelaar een woningbouwprogramma gewenst. Verder de realisatie

van de parkeergarage zodat het gehele gebied autoluw wordt met behoud van de parkeernorm. Deze plannen met betrekking tot woningbouw passen niet binnen het bestemmingsplan en afspraken binnen het coalitieprogramma.

Verder stelt Haarlem Energy B.V. een herstructurering van de lopende financiële afspraken met partijen voor.

Na een zeer globale toets van het gepresenteerde globale volumestudie lijkt dit op een aantal punten af te wijken van de huidige beleidskaders van de gemeente, zoals het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de financiële kaders. Daarbij volgt de eerste fase op hoofdlijnen grotendeels het ruimtelijk en stedenbouwkundig programma, maar wijkt dit op punten af van het vigerend bestemmingsplan. De tweede fase volgt grotendeels de stedenbouwkundige ruimtelijke opbouw, maar een gewenste invulling met woningbouw wordt in de huidige kaders en afspraken niet geboden.

De komende periode wordt Haarlem Energy B.V. gevraagd een gedetailleerd en gedocumenteerd plan in te dienen dat inhoudelijk kan worden beoordeeld. Deze beoordeling vindt plaats op de gebruikelijke methode via de verschillende vakafdelingen. Dit moet leiden tot een goed overzicht van eventuele knelpunten zodat vervolgens een bestuurlijke afweging gemaakt kan worden.

Overzicht strategische opties.

De kans dat o.b.v. de huidige beleidskaders de ontwikkeling Nieuwe Energie doorgezet kan worden, lijkt op het eerste gezicht beperkt en daarmee komen voor de gemeente (en andere stakeholders) een aantal strategische opties in beeld.

Belangrijke variabele voor de gemeente is de mate waarin afgeweken wordt van de eerder vastgestelde ruimtelijke en financiële beleidskaders. Verder welke juridische constellaties/opties mogelijk zijn.

De ruimtelijke/publiekrechtelijke kaders bestaan uit het vastgesteld bestemmingsplan gericht op maatschappelijke doeleinden, kleinschalige bedrijvigheid, horeca en kantoren en een incidentele bedrijfswoning. Ruimtelijk kwalitatief staat het behoud van de oudbouw centraal (panden hebben een monumentale status). Verder is er sprake van een stedenbouwkundig plan waarbij de oudbouw wordt aangevuld met een aantal nieuwbouwvolumes. Essentieel zijn hierin de zichtlijnen vanuit het terrein naar het water in combinatie met een gebouwde parkeeroplossing om het maaiveld autoluw te houden.

De financiële kaders bestaan in hoofdzaak uit een verkoopovereenkomst uit 2002 respectievelijk 2004 tussen de gemeente en Haarlem Energy B.V. voor het plangebied Nieuwe Energie. Hieruit zijn de grond en bestaande opstallen als fase 1 in 2006 betaald en afgenomen door Haarlem Energy B.V. en daarmee niet langer eigendom van de gemeente. Deze eerste fase omvat de bestaande oudbouw en een aantal nieuwbouwlocaties waarop inmiddels nieuwbouw gerealiseerd is. De tweede fase die bestaat uit een tweetal stroken gericht op nieuwbouw die nog onbebouwd zijn. De koopsom bedraagt €4 mln. per 2004 met daarboven een renteclausule en inmiddels bedraagt de verschuldigde rente over de koopsom €2,0 mln. euro. Deze stroken zijn in juridische zin verkocht aan Haarlem Energy B.V. maar

nog niet geleverd of betaald. De gemeente kan tussentijds ontbinding van de koopovereenkomst op dit punt vorderen vanwege niet nakoming. Dit kan buitengerechtelijk en behoeft geen medewerking van Haarlem Energy B.V.

De volgende opties (of combinaties) zijn mogelijk:

1. *De ontwikkeling wordt door Haarlem Energy B.V. doorgezet o.b.v. de bestaande ruimtelijke en financiële kaders.*

Voordeel van deze optie is dat het proces wordt doorgezet zonder beleidsmatige aanpassingen. Nadeel is dat de kans dat het vasthouden aan deze optie de ontwikkeling weer op gang brengt, uiterst beperkt c.q. nauwelijks reëel lijkt. De vraag vanuit de markt is gewijzigd t.o.v. het oorspronkelijk programma waarbij o.a. de vraag naar kantoren sterk is afgenomen. Ook zijn de huidige financieringslasten niet in evenwicht met de waarde van het terrein. Daarmee lijkt de kans op een financierbaar en exploiteerbaar plan zeer beperkt.

2. *De ontwikkelaar Haarlem Energy B.V. stelt voor de ontwikkeling door te zetten en verzoekt een wijziging van de gemeentelijke ruimtelijke en financiële kaders.*

De ontwikkelaar stelt in deze optie voor de ontwikkeling door te zetten op basis van een wijziging van de bestaande kaders. Het gaat hier waarschijnlijk om gewijzigde kaders met betrekking tot volumes, hoogte, bestemmingen en wijzigingen in de financiële kaders. Voordeel binnen deze optie zou kunnen zijn dat de ontwikkeling doorgezet zou kunnen worden met de bestaande eigenaar/ontwikkelaar, hetgeen sneller zou kunnen leiden tot voortgang. Nadeel is dat dit een hernieuwde afweging (en vaststelling) van de huidige, vastgestelde ruimtelijke, juridische kaders vanuit de gemeente vraagt. Daarnaast vraagt dit om het aanpassen van de nog steeds lopende koopovereenkomst tussen gemeente en Haarlem Energy B.V.

Bij deze optie zal het college Haarlem Energy B.V. vragen een gedetailleerd plan in te dienen dat middels de gebruikelijke ambtelijke toetsing via het college aan de gemeenteraad worden gepresenteerd. Het college zal aangeven welke wijzigingen het college aanvaardbaar acht en welke niet, waarna de gemeenteraad hierover een afweging maakt en een besluit neemt.

3. *Ontbinden koopovereenkomst van de nog af te nemen percelen Haarlem Energy B.V.*
In 2002 respectievelijk 2004 is voor het gehele plangebied een koopovereenkomst gesloten tussen Haarlem Energy B.V. en de gemeente Haarlem. De eerste fase die voornamelijk de oudbouw omvat, is door Haarlem Energy B.V. afgenomen en betaald. Voor de tweede fase, die bestaat uit twee nieuwbouwstraken en een gebouwde parkeervoorziening, is wel de koopovereenkomst gesloten maar deze percelen heeft Haarlem energy B.V. tot op heden nog niet afgenomen dan wel betaald.

De gemeente kan inmiddels de verkoop van de nog af te nemen kavels buitengerechtelijk ontbinden vanwege niet nakoming, om op die wijze haar handen vrij te hebben bij het maken van nieuwe afspraken met Haarlem Energy B.V. dan wel in de toekomst met andere partijen. Nadeel is dat door het eigendom te splitsen de

kans vergroot wordt dat dit leidt tot meer zelfstandige deelprojecten. Daarmee kan de stedenbouwkundige samenhang van het totale gebied meer onder druk kan staan.

Deze optie 3 kan ook onderdeel zijn van de andere opties

4. *Vanuit de markt worden tussentijdse initiatieven aangedragen die eventueel al dan niet gedeeltelijk in de bestaande structuur van eigenaren ingebracht kunnen worden of kunnen leiden tot een wijziging van eigenaren, financiers etc..*

De gemeente Haarlem en Syntrus Achmea worden benaderd door initiatiefnemers die concrete ontwikkelvisies op Nieuwe Energie willen aandragen of op delen daarvan. Vanuit haar publiekrechtelijke verantwoording kan en wil de gemeente een gesprek over een dergelijk initiatief niet weigeren, maar de gemeente is geen eigenaar meer van het gebied (de twee deellocales als hiervoor genoemd zijn weliswaar nog in eigendom van de gemeente, maar zijn nog steeds verkocht aan Haarlem Energy B.V.). De gemeente kan dergelijke initiatiefnemers in contact brengen met Haarlem Energy B.V., maar is daarbij afhankelijk of de betreffende initiatiefnemer hiermee instemt. Een geslaagde toetreding van een initiatiefnemer kan leiden tot een herziening van de samenstelling van de eigenaren of financiële- dan wel juridische structuur. De gemeenteraad wordt ook hier eerst geïnformeerd welke eventuele wijzigingen in de vastgestelde kaders door de ontwikkelaars of initiatiefnemers gevraagd worden en welke wijzigingen het college aanvaardbaar acht, waarna de gemeenteraad hierover een afweging kan maken en een besluit nemen.

5. *Grondverkoop met juridische medewerking van Haarlem Energy B.V.*

De houder van de eerste hypotheek Syntrus Achmea en/of Syntrus Achmea en de gemeente gezamenlijk kunnen het initiatief nemen de grond met opstallen in eigendom van Haarlem Energy B.V. te laten verkopen door Haarlem Energy B.V. aan een derde marktpartij. Dit scenario is aannemelijker als er een toetsbaar en reëel plan ligt vanuit de markt (al dan niet gefaseerd). Het college constateert dat er marktpartijen belangstelling hebben voor deze optie. De verkoop kan in beginsel alleen geschieden met de medewerking van Haarlem Energy B.V. Een nieuwe eigenaar zal met een nieuwe financiering initiatieven kunnen ontplooiën.

Voordeel is dat de gemeente mogelijk tot afspraken met de nieuwe eigenaren kan komen die op basis van een nieuwe financieringsstructuur tot nieuwe initiatieven in de ontwikkeling leiden.

Nadeel is weliswaar dat de gemeentelijke positie als tweede hypotheekhouder daarmee eindigt en onze privaatrechtelijke invloed beperkt wordt, maar de gemeente kan ook weer jegens de nieuwe eigenaar handhavend optreden, indien niet tot onderhoud en restauratie wordt overgegaan. Een verder nadeel kan zijn dat bij een onvoldoende verkoopopbrengst de eerder verbeurde dwangsommen, tot zekerheid waarvan de tweede hypotheek is gevestigd, niet aan de gemeente zullen worden betaald.

De gemeente kan als variant overwegen ook haar eigen grondpositie in de vorm van de nog af te nemen kavels in dat kader tegen (marktconforme) waarde mee te verkopen. Daartoe zal ze wel eerst de koopovereenkomst met Haarlem Energy B.V. moeten ontbinden vanwege niet nakoming tot nu toe. Dit kan buitengerechtelijk.

Vanwege het stedenbouwkundig ensemble heeft het de voorkeur oudbouw en nog af te nemen kavels als een geheel te zien.

6. *Een striktere inzet van juridische middelen waarbij de eerste hypotheekhouder en of gemeente haar tweede hypotheekrecht op het onroerend goed van Haarlem Energy B.V. uitoefent en niet primair de besloten vennootschap Haarlem Energy aanspreekt.* Bij de inzet van striktere juridische middelen is er de keuze om de besloten vennootschap Haarlem Energy als geheel aan te spreken (optie 7) of alleen te opteren voor het onroerend goed binnen de B.V. (optie 5). In het geval van de hier besproken optie 6 kan de gemeente de grond met opstallen Nieuwe Energie c.q. Haarlem Energy B.V. met medewerking van de eerste hypotheekhouder verkopen middels executieverkoop en zonder medewerking van Haarlem Energy B.V.. De prijs zal met een toetsbaar en reëel plan (al dan niet gefaseerd) bij onderhandse verkoop (zie optie 5.) hoger kunnen zijn. Mogelijk kan een dergelijk plan ook als voorwaarde worden gesteld bij de executieverkoop, maar daarvoor is medewerking van Syntrus Achmea nodig. Vanwege de niet nakoming door Haarlem Energy B.V. van haar verplichtingen jegens Syntrus Achmea en jegens de gemeente is voor executie geen medewerking van Haarlem Energy B.V. nodig.

De gemeente kan overwegen ook haar eigen grondpositie (de nog af te nemen kavels) in dat kader tegen (marktconforme) waarde (mee) te verkopen. Daartoe zal ze wel eerst de koopovereenkomst met Haarlem Energy B.V. moeten ontbinden vanwege niet nakoming tot nu toe. Dit kan buitengerechtelijk.

In dit scenario zal de eerste hypotheekhouder waarschijnlijk (wederom) trachten in een kort geding de executie tegen te houden, maar ze kan ook besluiten tot het verlenen van medewerking aan onderhandse verkoop of tot medewerking aan de executieverkoop. In dat geval zal ze mogelijk de executie wensen over te nemen. De gemeente zal er in dat geval rekening mee moeten houden dat ze geen uitkering uit de verkoopopbrengst van de gronden in eigendom van Haarlem Energy B.V. ontvangt omdat de verkoopopbrengst eerst aan de eerste hypotheekhouder toekomt en waarschijnlijk een surplus na aflossing van de eerste lening ontbreekt en als bijkomend nadeel haar invloed als tweede hypotheekhouder eindigt.

In deze optie 6 is de kans is groot dat de gemeente Haarlem haar aanvullende financiële aanspraken op Haarlem Energy B.V. moet afschrijven. Dit betreft de rente over de koopsom van de nog af te nemen gronden ad € 2,0 mln. en de tweede hypotheek ad € 1,2 mln. Positief is dat de gronden met opstallen in ieder geval verkocht worden aan een derde met wie de gemeente nieuwe afspraken kan maken over in ieder geval onderhoud en renovatie van Nieuwe Energie en eventueel verkoop van haar eigen grondpositie. De gemeente kan in dit scenario ook (weer) handhavend optreden jegens de nieuwe eigenaar indien niet tot onderhoud en restauratie wordt overgegaan.

7. *Een striktere juridische aanpak waarbij een partij en of gemeente het faillissement van Haarlem Energy B.V. aanvraagt*
Een partij (waaronder de gemeente) kan het faillissement aanvragen van Haarlem Energy B.V. wanneer scenario's uitblijven die (ook) de gemeente recht doen. De

consequenties hiervan kunnen zijn: een nieuw juridisch traject, op korte termijn uitblijven van onderhoud aan de oudbouw en op korte termijn geen zicht op herontwikkeling van het terrein als geheel. Daarnaast zal de gemeente haar vorderingen op Haarlem Energy B.V. tot betaling van de koopprijs en rente moeten afschrijven (de grond blijft uiteraard in de boeken). Met een faillissement zal de curator wenselijk over te gaan tot de verkoop van de reeds afgenomen gronden en met opstallen en eventueel het recht om de resterende kavels af te nemen tegen de in 2004 overeengekomen condities tussen de gemeente en Haarlem Energy B.V. (dat laatste licht overigens niet voor de hand) om zodoende een verkoopopbrengst in de boedel te krijgen c.q. de hypotheek van Syntrus Achmea af te lossen. Door het faillissement vervallen echter niet de eerder gevestigde hypotheekrechten. De eerste hypotheekhouder en de gemeente zullen derhalve een rol hebben bij de verkoop (zie hiervoor het scenario van de executie). De gemeentelijke hypotheek is echter 2^e in rang waardoor het niet voor de hand ligt dat er een opbrengst voor de gemeente zal zijn uit de verkoop door de curator. Door het faillissement krijgen de reeds afgenomen gronden met opstallen uiteindelijk een nieuwe eigenaar met wie de gemeente nieuwe afspraken kan maken over in ieder geval onderhoud en renovatie van Nieuwe Energie en eventueel verkoop van haar eigen grondpositie.

In dit scenario is het waarschijnlijk dat de gemeente haar financiële aanspraken op Haarlem Energy B.V. moet afschrijven (rente koopsom ad € 2,0 mln. en 2^e hypotheek ad € 1,2 mln.). De kans dat de verkoopopbrengst van de nog af te nemen gronden niet ontvangen wordt door de gemeente bij een faillissement en verkoop door de curator nihil. Voor de curator geldt ook dat de in 2004 overeengekomen koopsom plus rente betaald moet worden bij overdracht van het gemeentelijk eigendom aan derden. Wel bestaat het risico dat het recht om de tweede fase aan te kopen mee verkocht wordt in het faillissement en dit kan aanleiding zijn tot aanvullende juridische procedures dan wel onderhandelingen op basis van de bestaande overeenkomst. Om helderheid te houden en haar positie in het gebied te versterken kan de gemeente de koopovereenkomst voor de nog af te nemen kavels op voorhand, dan wel afhankelijk van de verdere ontwikkelingen tussentijds ontbinden vanwege de huidige situatie: niet nakoming door Haarlem Energy B.V.. De verkoopopbrengst van de resterende kavels zal na ontbinding waarschijnlijk afwijken van de eerder overeengekomen verkoopsom in 2004 en dit wordt o.a. beïnvloed door de voortgang van de renovatie van oudbouw.

Haarlem Energy B.V. kan ook zelf faillissement aanvragen. In die situatie geldt grotendeels het gestelde in dit scenario 6.

Keuze strategische optie

Na afweging is het college voornemens onder voorwaarden in te zetten op optie 2 tot 1 juni 2017 en dit op korte termijn in een brief aan Haarlem Energy B.V. mede te delen.

Los van het feit dat de gemeente Haarlem vanuit het principe van behoorlijk bestuur de bereidheid heeft om met de eigenaren van vastgoed in gesprek te gaan over nieuwe plannen, is daarnaast de overweging dat optie 2 op dit moment het meeste perspectief biedt op een

snelle doorstart van de ontwikkeling. Daarbij zet het college in op behoud van het industrieel erfgoed en is in principe bereid haar positie als tweede hypotheekhouder op te geven zodra het industrieel erfgoed gerenoveerd is.

Bij deze optie wordt de gemeenteraad eerst geïnformeerd welke wijzigingen in de vastgestelde kaders door de ontwikkelaar gevraagd worden op basis van een gedetailleerd plan en welke wijzigingen het college aanvaardbaar acht, waarna de gemeenteraad hierover een afweging maakt en een besluit neemt.

Is op 1 juni 2017 geen overeenstemming bereikt tussen gemeente en Haarlem Energy B.V. over een (herzien) ontwikkelingsplan inclusief financiering dan komen de overige opties nadrukkelijk in beeld.

In het geval van een gedwongen grondverkoop door Haarlem Energy B.V. dan wel het ophouden van het bestaan van Haarlem Energy B.V., kan de gemeente komen tot hernieuwde afspraken met de toekomstige eigenaren.

Daarbij is de gemeente niet de enige speler in het totaal en kunnen andere stakeholders ook tussentijds acties inzetten die de bestaande status quo wijzigen en die tussentijds tot nieuwe gezichtspunten kunnen leiden.

Samenvatting

De verdere ontwikkeling van het gebied Nieuwe Energie blijft uit. Enkele conserverende maatregelen aan de oudbouw zijn uitgevoerd maar andere maatregelen blijven uit en de toestand van het industrieel erfgoed gaat achteruit.

Vanuit overleg en bemiddeling heeft de gemeente de afgelopen periode onder andere ingezet op mediation. Dit heeft geresulteerd in een recente wijziging binnen de aandeelhoudersstructuur van Haarlem Energy B.V. en de presentatie van een globaal, geactualiseerd ontwikkelplan Nieuwe Energie medio februari 2017

Om de bestaande impasse in de ontwikkeling te doorbreken zet het college in op een gedifferentieerde aanpak waarbij aan de ene kant ruimte is voor overleg en bemiddeling tussen partijen. Aan de andere kant heeft het college de inzet vast te houden aan de formeel-juridische positie van de gemeente met de daarbij behorende juridische instrumenten.

Vanuit formeel-juridisch perspectief stelt de gemeente de ontwikkelaar/eigenaar tot 1 juni 2017 in staat met de gemeente en financiers tot een haalbare ontwikkelingsvisie te komen. De gemeente stelt daarbij het behoud van het industrieel erfgoed centraal en is in principe bereid haar positie als tweede hypotheekhouder in het gebied op te geven zodra het industrieel erfgoed gerenoveerd is.

Mocht op 1 juni 2017 geen overeenstemming bereikt zijn met Haarlem Energy B.V. dan komen overleg met andere stakeholders en overige formeel juridische stappen nadrukkelijk in beeld.

De gemeente is geen eigenaar meer van het gebied (met uitzondering van de 2 deellocaties die aan Haarlem Energy B.V. zijn verkocht, maar nog niet zijn geleverd) en daarmee zijn de juridische mogelijkheden beperkt tot de formeel publiekrechtelijk rol in combinatie met een positie als tweede hypotheekhouder op Haarlem Energy B.V..

De herontwikkeling van een uitvoerbaar en financierbaar plan kan daarbij waarschijnlijk alleen bereikt worden door optimalisatie van het programma en het herstructureren van de financiering. Het college blijft daarbij vasthouden aan het in stand houden van het industrieel erfgoed.

Uitgangspunt daarbij is om de gemeenteraad eerst te informeren welke wijzigingen in de vastgestelde kaders door de ontwikkelaar gevraagd worden en welke wijzigingen het college aanvaardbaar acht, waarna de gemeenteraad hierover een afweging maakt en besluit neemt.

Bijlagen

Inspectierapport Nieuwe Energie 12 september 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester