

Collegebesluit

Onderwerp Nieuwe Energie / Medewerking aan verkoop vastgoed Haarlem Energy aan Lingotto en mogelijkheid optie 2 kavels gemeente	
Nummer	2017/392616
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	GOB/ Oost
Auteur	Kamphuis, P.E.D.
Telefoonnummer	0642680886
Email	pkamphuis@haarlem.nl
Kernboodschap	De ontwikkeling van het plangebied Nieuwe Energie naar culturele bedrijvigheid stagneert sinds 2008. Onder druk van gemeente en financier stelt Haarlem Energy B.V. voor het onroerend goed van Haarlem Energy 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/horeca bestemming. Met het sluiten van de overeenkomst wordt een belangrijke stap gezet om de transformatie van het gebied naar culturele bedrijvigheid daadwerkelijk vorm te geven en de stagnatie te doorbreken, inclusief het behoud van het industrieel erfgoed in het gebied en de mogelijke verkoop van de gemeentelijke kavels. Medewerking van de gemeente en de financier is essentieel om de verkoopovereenkomst tussen Haarlem Energy en Lingotto te kunnen effectueren. De medewerking van de gemeente bestaat uit de inspanningsverplichting mee te werken aan het verruimen van het bestemmingsplan naar een hotelfunctie, shortstay in een ondergeschikte rol en kantoren en bedrijvigheid gericht op de creatieve industrie (woningbouw blijft uitgesloten). Verder het royeren van de tweede hypotheek van de gemeente op het onroerend goed ad € 1.000.000,- van Haarlem Energy en deze hypotheek vervangen door een set afspraken, inclusief sancties, op het gebied van planning en voortgang met Lingotto. Tenslotte de mogelijkheid van een betaalde optie voor de aankoop van de twee gemeentelijke kavels binnen het plangebied door Lingotto, tegen een nader te bepalen marktconforme verkoopsom. Deze optie zal afhankelijk zijn van op korte termijn, nader te maken afspraken inzake de restsanering (bijlage 1/geheim). De bovengenoemde afspraken zijn vastgelegd in een 'concept overeenkomst op hoofdlijnen'. Het royement en de mogelijkheid tot optie overstijgen de vastgoedwaarde van € 500.000,-. Het college is op grond van art. 160 Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze te geven. (de zg. zware voorhangprocedure) Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad hierover.

	Geheimhouding: De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid bestuur op: 1. De concept overeenkomst op hoofdlijnen inclusief bijlagen (bijlage 4 van nota). 2. Voorwaarden optie op gemeentekavels voor Lingotto (bijlage 1). De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. De geheimhouding wordt opgelegd om de economische en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Het college stelt de raad voor de geheimhouding op de overeenkomst te laten gelden tot het moment van mogelijke notariële levering van de grond
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorgenomen besluit aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 4 weken een zienswijze te geven.
Relevante eerdere besluiten	- Koopovereenkomst gemeente /Haarlem Energy BV d.d. 5 april 2002. - Verkoop grond plangebied 2 aan Haarlem Energy B.V. regnr. 05/1737. - Nieuwe Energie tweede hypotheek, BBV 2014/435855. - Quicksan plan Haarlem Energy BV d.d. 6 februari 2017.

Besluit College
d.d. 5 september 2017

1. Het college is voornemens te besluiten tot het aangaan van een ‘concept overeenkomst op hoofdlijnen’ tussen de gemeente Haarlem en Lingotto inzake de “Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie” onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. De concept overeenkomst omvat globaal:
 - a. Het royement van de van de tweede hypotheek op het huidig vastgoed in het plangebied Nieuwe Energie van Haarlem Energy B.V. ad € 1.000.000,- en deze te vervangen door een set afspraken met Lingotto over planning, vereiste voortgang en sancties.
 - b. Medewerking in de vorm van een inspanningsverplichting aan de verruiming van het bestemmingsplan naar een hotelfunctie, shortstay in een ondergeschikt aantal en kantoren en bedrijvigheid in de creatieve sector (woningbouw blijft uitgesloten).
 - c. De mogelijkheid tot betaalde optie van 2,5 jaar vanaf 1 jan 2018 op de twee gemeentelijke kavels in het plangebied voor Lingotto, zoals aangegeven in bijlage 2 en vervolgens de koopsom nader te bepalen.
2. Het college legt met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding op:
 - a. De concept overeenkomst op hoofdlijnen inclusief bijlagen (bijlage 4 nota).
 - b. Voorwaarden optie op gemeentekavels voor Lingotto (bijlage 1).Dit op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid bestuur. De geheimhouding geldt tot het moment van mogelijke notariële levering van de grond.
3. Het college verzoekt de raad de geheimhouding te bekrachtigen.

de secretaris,

de burgemeester,

Zienswijze raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college te besluiten tot het voornemen tot het aangaan van een ‘concept overeenkomst op hoofdlijnen’ inzake de “Ontwikkeling van het plangebied Nieuwe Energie” tussen Lingotto en de gemeente Haarlem. Gedaan in de vergadering van ... (wordt ingevuld door de griffie). de griffier, de voorzitter,
---	--

1. Inleiding

Met de mogelijke overname van het vastgoed van Haarlem Energy in het plangebied Nieuwe Energie door Lingotto is na jarenlange stagnatie een doorbraak bereikt in de transformatie naar een gebied gericht op culturele bedrijvigheid met behoud van het industrieel erfgoed.

De gemeente Haarlem heeft rond 2000 de beleidskaders vastgesteld om het plangebied Nieuwe Energie te transformeren naar gebied met culturele bedrijvigheid. In 2002 respectievelijk 2006 heeft de gemeente Haarlem met dat doel het plangebied verkocht aan Haarlem Energy. Sinds 2008 stagneert de ontwikkeling echter en hebben de gemeente en de financier van Haarlem Energy druk uitgeoefend op Haarlem Energy om alsnog tot ontwikkeling van het gebied te komen. Naast de publiekrechtelijke middelen heeft de gemeente ook inmiddels privaatrechtelijk een positie opgebouwd naar Haarlem Energy door het vestigen van een tweede hypotheek op het vastgoed van Haarlem Energy in 2014. Mede onder druk van de gemeente heeft Haarlem Energy op 6 februari 2017 een herzien plan voor het gebied gepresenteerd. Dit plan is door de gemeente beoordeeld en op essentiële punten afgewezen eind juni 2017. Tegelijk heeft de financier van Haarlem Energy aangegeven te overwegen het onroerend goed van Haarlem Energy te laten verkopen als opbrengst voor de uitstaande financiering van Haarlem Energy. De gemeente heeft begin juli 2017 de verkoopovereenkomst tussen Haarlem Energy en de gemeente van twee gemeentelijke kavels in het plangebied ontbonden. Deze kavels zijn in 2006 verkocht door de gemeente maar zijn nooit afgenomen (of betaald) door Haarlem Energy.

De financier van Haarlem Energy heeft aangegeven de openbare verkoop van het vastgoed van Haarlem Energy op te schorten tot eind september 2017 om zo Lingotto de gelegenheid te geven de randvoorwaarden rond de aankoop van het plangebied van Haarlem Energy nader uit te werken met andere stakeholders.

Sinds begin augustus zijn de gemeente en Lingotto in gesprek om aanvullende afspraken te maken rond de ontwikkeling van het gebied. Centrale thema's zijn daarbij: handhaven industrieel erfgoed, planning renovatie, restsanering, verruiming bestemmingsplan en royement tweede hypotheek gemeente.

De set tot dusver gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de 'concept overeenkomst op hoofdlijnen Plangebied Nieuwe Energie' die thans ter besluitvorming wordt voorgelegd. Eventuele nadere overeenkomsten (gebruiksovereenkomst grond, optieovereenkomst grond, koopovereenkomst grond) zullen conform gebruikelijke procedure t.z.t. ter instemming worden voorgelegd.

De mogelijke bestemming short stay voor deze locatie wordt nader uitgewerkt en wordt tevens ter besluitvorming voorgelegd. (Dit zouden bijvoorbeeld een klein aantal zelfstandige (kleine) verblijfsruimten in een hotel kunnen zijn, waar expats tijdelijk kunnen verblijven).

2. Besluitpunten college

1. Het college is voornemens te besluiten tot het aangaan van een 'concept overeenkomst op hoofdlijnen' tussen de gemeente Haarlem en Lingotto inzake de "Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie" onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. De concept overeenkomst omvat globaal:
 - a. Het royement van de van de tweede hypotheek op het huidig vastgoed in het plangebied Nieuwe Energie van Haarlem Energy B.V. ad € 1.000.000,- en deze te vervangen door een set afspraken met Lingotto over planning, vereiste voortgang en sancties.
 - b. Medewerking in de vorm van een inspanningsverplichting aan de verruiming van het bestemmingsplan naar een hotelfunctie, shortstay in een ondergeschikt aantal en kantoren en bedrijvigheid in de creatieve sector (woningbouw blijft uitgesloten).
 - c. De mogelijkheid tot betaalde optie van 2,5 jaar vanaf 1 jan 2018 op de twee gemeentelijke kavels in het plangebied voor Lingotto, zoals aangegeven in bijlage 2 en vervolgens de koopsom nader te bepalen.
2. Het college legt geheimhouding op met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet, op:
 - a. De concept overeenkomst op hoofdlijnen inclusief bijlagen (bijlage 4 nota).
 - b. Voorwaarden optie op gemeentekavels voor Lingotto (bijlage 1).Dit op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid bestuur. De geheimhouding geldt tot het moment van mogelijke notariële levering van de grond.
3. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen.
4. Het college zendt dit voorgenomen besluit aan de commissie Ontwikkeling en de Raad en verzoekt de raad binnen 4 weken een zienswijze te geven.

3. Beoogd resultaat

Door het sluiten van deze ‘concept overeenkomst op hoofdlijnen’ maakt het plangebied Nieuwe Energie een doorstart. 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

Met de verkoop van het onroerend goed van Haarlem Energy B.V. wordt de jarenlange stagnatie in de ontwikkeling doorbroken.

Haarlem Energy heeft eind juli 2017 gemeld dat men een verkoopovereenkomst voor het onroerend goed binnen plangebied Nieuwe Energie heeft gesloten met Lingotto. In de overeenkomst is een periode opgenomen tot eind september 2017 waarin Lingotto de noodzakelijke afstemming en nader onderzoek kan doen met andere stakeholders. De medewerking van de gemeente en de financier zijn daarbij essentieel om de verkoopovereenkomst tussen Haarlem Energy en Lingotto te kunnen effectueren. Lingotto is een financieel sterke partij met bewezen ervaring op het gebied van de (her)ontwikkeling en exploitatie van erfgoed tot een hotspot gericht op cultuur, creatieve sector en horeca. Recente projecten van Lingotto zijn de A’dam Tower (voormalig Shellgebouw) in Amsterdam Noord, de Westergasfabriek en de Kauwgomballenfabriek in Amsterdam (een voormalig bedrijventerrein aan de Amstel in Amsterdam die getransformeerd is naar een creatieve hotspot en hotelontwikkeling).

De gemeentelijke visie op het plangebied Nieuwe Energie wordt uitgevoerd.

Lingotto onderschrijft de gemeentelijke visie op het plangebied en neemt het vigerend beleid c.q. bestemmingsplan als uitgangspunt met een uitbreiding van functies (hotel, beperkt shortstay en bedrijvigheid gericht op de creatieve sector) die aansluiten op de door de gemeente gewenste uitstraling en identiteit van het plangebied. Dit beperkt de noodzaak van uitgebreide, langdurige, ruimtelijke procedures en vergroot daarmee de kans op een snelle start van de renovatie van het industrieel erfgoed.

Conserverende maatregelen en restauratie industrieel erfgoed op korte termijn

Lingotto zal op korte termijn aanvangen met de voorlopige maatregelen ter bescherming van de opstallen en deze maatregelen voor 1 februari 2018 afronden (binnen kwartaal na overname van de opstallen). Daarnaast wordt uiterlijk 1 februari 2018 een plan opgesteld voor de ontwikkeling van het gehele gebied waarbij de opstallen als eerste gerenoveerd worden omdat deze de ‘ziel’ vormen en identiteitsdragers zijn van Nieuwe Energie. Lingotto is inmiddels in gesprek met diverse zeer geïnteresseerde huurders.

Integrale ontwikkeling van het gehele plangebied Nieuwe Energie heeft de voorkeur.

De mogelijke optie tot koop van de twee gemeentelijke kavels biedt Lingotto de zeggenschap over de ontwikkeling van het gehele plangebied Nieuwe Energie. Een integrale ontwikkeling van het gehele plangebied door één partij heeft als voordeel dat de ruimtelijke samenhang en kwaliteit beter geborgd zijn. Daarnaast moet één centrale, gebouwde parkeervoorziening en de semi-openbare ruimte ingericht worden voor het gehele plangebied. Dit is geborgd in de overeenkomst met Lingotto.

Snelle start restauratie door gefaseerde afname

Het bestaand industrieel erfgoed moet dringend gerenoveerd worden. Dit vereist grote investeringen. Om de risico's en investeringen te beperken maar wel een integrale aanpak als uitgangspunt te kunnen nemen, start Lingotto met de restauratie / renovatie en verhuur van de bestaande opstallen en daarna met de ontwikkeling van de gemeentelijke kavels. In de mogelijkheid tot optie betaalt Lingotto een reserveringsvergoeding voor de optie tot koop van de twee gemeentelijke kavels en wordt een uiterste afnamedatum van 1 juli 2020 afgesproken.

Handhaving tweede hypotheek niet langer noodzakelijk

Om renovatie van de opstallen af te dwingen heeft de gemeente in het verleden dwangsommen opgelegd aan Haarlem Energy ter waarde van 1 miljoen euro. Deze dwangsommen werden niet betaald en zijn via diverse juridische procedures omgezet in een tweede hypotheek op het terrein in plaats van een vordering op de Besloten Vennootschap. De hypotheek dient uitsluitend als dwangmiddel om het verder verval van het industrieel erfgoed tegen te gaan dan wel als dekking van de kosten indien de gemeente zelf besluit conserverende maatregelen uit aanschrijvingen uit te voeren. Lingotto geeft aan dat men binnen een kwartaal na de overdracht van het plangebied door New Energy de conserverende maatregelen zal treffen. Daarnaast is Lingotto aanspreekbaar indien men de door haar gemaakte afspraken niet nakomt. In de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente een nieuwe "Last onder Dwang/dwangsom" zal opleggen zodra de conserverende maatregelen en het definitief herstel van het industrieel erfgoed niet op tijd worden gestart c.q. afgerond. Verder geeft Lingotto op voorhand een notariële volmacht af om een eventuele dwangsom om te zetten naar een hypotheek mocht de dwangsom niet tijdig betaald worden. Daarmee is de noodzaak van het handhaven van de tweede hypotheek niet langer aanwezig. De tweede hypotheek beperkt onevenredig de financieringsmogelijkheden van de ontwikkeling voor Lingotto.

Financieel / Verkoop grond is gebonden aan voorwaarden die de belangen van de gemeente zeker stellen

Het royeren van de tweede hypotheek heeft geen financiële consequenties voor de vastgestelde begroting van de gemeente Haarlem. De voorwaarden rondom de mogelijkheid tot optie op de grond voor Lingotto zijn omschreven in bijlage 1 (geheim).

Geheimhouding in verband met financieel belang gemeente

Na besluitvorming door college en Lingotto wordt de Overeenkomst gesloten. De Overeenkomst bevat de details voor verdere afspraken over wijze van financiering en plichten van partijen. Op bijlagen 1 en 4 van deze nota wordt geheimhouding opgelegd tot het moment van mogelijke notariële levering van de grond, dit om de financiële belangen van gemeente en Lingotto niet te schaden.

Indien de overname van het onroerend goed van New Energy door Lingotto en/of de mogelijke grondverkoop van gemeente aan Lingotto niet doorgaat, zullen andere partijen zich melden bij de gemeente. Contractafspraken zijn maatwerk en moeten per partij beoordeeld worden. Het is daarom van groot belang dat de bijlagen 1 en 4 geheim blijven, zodat andere potentiële partijen hierin geen inzage hebben.

5. Risico's en kanttekeningen

De concept overeenkomst op hoofdlijnen met Lingotto krijgt geen vervolg.

Lingotto heeft een koopovereenkomst gesloten met Haarlem Energy B.V. waarin zij tot eind september de ruimte heeft de koop te ontbinden. Verder moet de financier van Haarlem Energy meewerken aan de aflossing van de eerste hypotheek door Haarlem Energy. Indien Lingotto niet tot aankoop van Haarlem Energy overgaat, zal de financier van Haarlem Energy overgaan tot verkoop van het onroerend goed en daarbij het gebied wellicht in gedeelten verkopen.

Vrijwaring claims vanuit Haarlem Energy

Haarlem Energy een aantal malen schriftelijk gemeld claims in de richting van de gemeente Haarlem te overwegen. Dit gezien de houding van de gemeente bij de recente beoordeling van het plan van Haarlem Energy. Het betreft onder andere de weigering van de gemeente om grootschalige woningbouw in het plangebied op korte termijn toe te staan. Het is van groot belang dat Haarlem Energy op voorhand afziet van mogelijke aansprakelijkheidsstellingen richting gemeente, voorafgaand aan de verkoop van haar onroerend goed aan Lingotto. Dit is als voorbehoud / ontbindende voorwaarde vastgelegd in de Overeenkomst op hoofdlijnen met Lingotto en is onderwerp van gesprek tussen gemeente en Haarlem Energy.

Financieel / Nadere definiëring saneringsplicht gemeente

In de contractvorming (en notariële akten van levering) tussen gemeente en New Energy is vastgelegd dat de gemeente garant staat voor de sanering van het plangebied voor rechtsopvolgers van New Energy. Deze afspraak is destijds gemaakt in het kader van de totaaldeal met New Energy en het feit dat men samenwerkingspartners (rechtsopvolgers) had. De sanering omvat een ernstige grondwaterverontreiniging waarvoor de gemeente een permanente zuiveringsinstallatie heeft geplaatst. De sanering wordt jaarlijks gemonitord. Het terrein is verder gereed gemaakt om, conform het bestemmingsplan bebouwd te worden. De eventuele restsanering zal mede afhankelijk zijn van de planvorming van Lingotto. De saneringsplicht van de gemeente wordt de komende weken nader gedefinieerd en afgestemd met Lingotto. Afhankelijk van deze gesprekken wordt bepaald of Lingotto een optie op de kavels kan verkrijgen en in welke vorm.

6. Uitvoering

De volgende maatregelen worden uitgevoerd:

- Nadere definiëring en afspraken met Lingotto omtrent eventuele resterende sanering door gemeente.
- Uiterlijk eind september 2017 neemt Lingotto een definitief besluit tot aankoop van het plangebied van New Energy.
- Direct voorafgaand aan het transport van Haarlem Energy naar Lingotto wordt de gemeentelijke tweede hypotheek geroyeerd.
- Er wordt een tijdelijke gebruiksovereenkomst en mogelijk een optieovereenkomst voor de kavels gemeentegrond opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd
- Er wordt een definitie voor short stay opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd..
- Uiterlijk 1 februari 2018 heeft Lingotto de visie voor ontwikkeling van het terrein gereed.
- De tijdelijke maatregelen tot behoud van de opstallen wordt uitgevoerd door Lingotto.
- De feitelijke renovatie voor het eerste monument wordt uiterlijk 1 januari 2019 gestart.

- De renovatie van alle monumenten en opstallen is uiterlijk 31 december 2022 afgerond.
- De communicatie en participatie met stakeholders zal opnieuw vormgegeven worden door Lingotto en gemeente.

7. Bijlagen

Geheime bijlagen bij deze nota

Bijlage 4: De concept overeenkomst op hoofdlijnen inclusief bijlagen.

Bijlage 1: Voorwaarden optie op gemeentekavels voor Lingotto.

Openbare bijlagen

Bijlage 2: Tekening plangebied, tekeningnummer 17407 d.d. 7 augustus 2017.

Bijlage 3: Tekening gemeentelijke kavels, tekeningnummer 17450 d.d. 22 augustus 2017.