

Raadsstuk

Onderwerp : Afbreken onderhandelingen hetontwikkeling de Brinkmann
Reg.nummer : 2012/392674

1. Inleiding

De Brinkmann aan de Grote Markt is één van de meest prestigieuze plekken in de binnenstad. Het complex is destijds opgezet als een winkelpassage, met daarboven kantoren en woningen. De passage functioneerde slecht en de uitstraling was zeer matig.

Lips is eigenaar van kelder, begane grond en 1^e verdieping, alsmede van de woningen. De kantoren (2^e t/m 5^e verdieping) zijn in eigendom van én in gebruik door de gemeente. De gemeente vertrekt naar verwachting in 2014 naar de Zijlpoort en daarmee komen de kantoorverdiepingen vrij. Lips heeft aangegeven het gemeentelijk deel te willen kopen, om op die manier de herontwikkeling van het complex in één hand te kunnen uitvoeren.

De raad heeft de verkoop van de Brinkmann in gang gezet (juli 2011). Afgesproken is dat eerst exclusief met Lips wordt onderhandeld. De raad heeft aangegeven dat belang wordt gehecht aan:

- de verkoopprijs i.v.m. de huisvestingsoperatie;
- een nieuwe invulling met toegevoegde waarde;
- de beeldkwaliteit van het Brinkmann complex.

De gemeenteraad heeft op 16 mei 2012 (117210) de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. In mei 2012 was ook in hoofdlijnen overeenstemming bereikt met Lips over de verkoop van het gemeentelijk deel van Brinkmann en heeft de raad opdracht gegeven het afsprakenkader nader uit te werken. Omdat we bij de uitwerking geen overeenstemming konden bereiken over de zekerheidsstelling, is Lips in de gelegenheid gesteld een laatste aanbieding te doen. Deze laatste aanbieding voldoet naar de mening van het college niet aan de gestelde doelen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Kennis te nemen van het final offer van Lips en dit op basis van de gegeven argumenten af te wijzen.
2. In te stemmen met het beëindigen van de exclusieve onderhandelingen met Lips over de verkoop van het gemeentelijk deel van de Brinkmann aan Lips.
3. Opdracht te verlenen aan het college de ontwikkelingsstrategie voor de Brinkmann op basis van scenario's verder uit te werken en aan de raad voor te leggen.

3. Beoogd resultaat

Einddoel is om een goede invulling van het Brinkmanncomplex te bereiken, die enerzijds voor de gemeente financieel haalbaar is en anderzijds een goede beeldkwaliteit oplevert. Dit resultaat kan bereikt worden door verkoop van het gemeentelijk deel van de Brinkmann gekoppeld aan het borgen van (kwalitatieve)

voorwaarden voor de herontwikkeling van het complex of door mogelijk het zelf benutten, verhuren of dergelijke van de betreffende ruimte.

Afbreken onderhandelingen

Het voorstel is om de uitzichtloze onderhandelingen met Lips te beëindigen. In het, in opdracht van de raad uit te werken, afsprakenkader was een zekerheidsstelling opgenomen die bestond uit enerzijds een bankgarantie en anderzijds een koopoptie op een exclusieve entree (namelijk: pand aan de Grote Markt) met een korting op de koopsom. Om te voorkomen dat er een discussie zou ontstaan in 2015 is van Gemeente zijde gesteld dat de waarde van dit onroerend goed thans bepaald en vastgesteld zou moeten worden.

Gebleken is dat er geen overeenstemming bereikt kon worden over de te hanteren uitgangspunten voor het vaststellen van deze waarde. Ook een procesvoorstel van de gemeente voor een (algemeen aanvaard) taxatietraject werd door Lips niet omarmd.

Om tot een helder standpunt te kunnen komen is Lips vervolgens in de gelegenheid gesteld een allerlaatste voorstel in te dienen, in plaats van een koopoptie heeft Lips een huuroptie hierin opgenomen. Dit voorstel is door het college beoordeeld en geconstateerd is dat het voorstel op hoofdpunten niet voldoet aan de gemaakte basisafspraken.

Herontwikkeling

Uitgangspunt voor de komende herontwikkeling is de door de raad vastgestelde gebiedsvisie Brinkmann uit september 2009 (Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie / 2009/98803). Deze visie geeft de ruimtelijke mogelijkheden voor de locatie aan. De beeldkwaliteit van de Brinkmann ontwikkeling is gewaarborgd door de vastgestelde Criteria Ruimtelijke Kwaliteit.

De door Lips ingezette bouwactiviteiten in het kader van de ontwikkeling van de winkelruimte worden voortgezet. In plaats van een inpandige passage komen er thans winkels aan de buitenzijde van het complex. De passage wordt afgesloten en er komen grotere winkels in de kelder, begane grond en eerste verdieping. De winkels worden ontsloten vanuit de Barteljorisstraat en Grote Markt.

De gemeente krijgt twee aangepaste entrees, één aan de Grote Markt en één de Smedestraat; zonodig kan aan de Barteljorisstraat een nooduitgang omgevormd worden tot een kleine (personeels)ingang. Binnen de VVE zal nader overleg plaatsvinden over het dichtzetten van de gaanderij en de renovatie van de gevels aan Smedestraat en Schoutensteeg.

Vervolgtraject

Als de verkooptransactie met Lips niet doorgaat zullen we ons moeten beraden over het vervolg. We zullen dit in overleg doen met de raadscommissie op basis van een scenario-analyse. In een vervolgnota zullen we de verschillende scenario's met een advies voorleggen. De oorspronkelijk beoogde hotelontwikkeling is nog steeds een optie.

Lips is momenteel zijn eigendom aan het herontwikkelen. In de nu ontstane situatie zullen wij ons richten op behartiging van onze (privaatrechtelijke) belangen in de Vereniging van Eigenaren. Belangrijke onderwerpen daarbij zijn: aanpassing van de erfdienstbaarheid/heden, de aanpassing van de entrees, eventuele renovatie van de

gevel en de financiële verantwoording over de afgelopen jaren. Daarnaast vervult de gemeente uiteraard haar publiekrechtelijke taken als het gaat om vergunningverlening.

4. Argumenten

*Negatief advies eindvoorstel**

Het negatieve advies m.b.t. het eindvoorstel van Lips is behoudens vele andere punten gebaseerd op de volgende hoofdpunten:

- .- de bankgarantie is niet meer opgenomen;
- de gemeente moet vooraf al instemmen met de investering in de gevel;
- het First right of refusal van Lips is niet meer beperkt tot 2 jaar en is voor Lips onderhandelbaar;
- de erfdienstbaarheid van pad verdwijnt in het huurvoorstel;
- de huuroptie biedt onvoldoende zekerheid voor een vrije invulling voor gemeente, huurders en/of rechtsopvolgers;
- de huurprijs is veel te hoog, de huur gaat te vroeg in en Lips verstrekt geen zekerheid over het tijdig beschikbaar komen van deze ruimte.

In de bijlage a. treft u het volledige en integrale voorstel van Lips aan.

Beëindigen exclusiviteit

We zijn sinds 1 juli 2011 op basis van exclusiviteit bezig met de onderhandelingen met Lips. Gebleken is dat deze onderhandelingen moeizaam verlopen, steeds wordt er door Lips een opening gezocht om weer iets ter discussie te stellen. We veronderstelden dat we het op basis van de harde basisafspraken eens waren en de transactie konden uitwerken. Helaas bleek dat de gewenste koopsom van de koopoptie door Lips vele malen hoger lag dan men op basis van marktinschattingen had kunnen verwachten. Ook op ons procesvoorstel voor een objectieve taxatie werd niet ingegaan. Lips is onvoldoende bereid rekening te houden met onze belangen en er is geen vertrouwen dat we op redelijke termijn er met Lips ooit uitkomen. Vandaar dat voortzetting van de exclusieve onderhandelingen zinloos is.

Uitwerken Ontwikkelingsstrategie

Daar de gemeente de Brinkmann in 2014 verlaat is het van belang op korte termijn zicht te krijgen op een alternatieve invulling. Leegstand in 2015 moet voorkomen worden. Het verder uitwerken van de verschillende scenario's is daarom noodzakelijk.

5. Kanttekeningen

De beide eigenaren van het Brinkmann complex zijn in sterke mate wederzijds van elkaar afhankelijk.

Afspraken die voor beide partijen van belang zijn, zoals bijvoorbeeld over de toegankelijkheid (in de vorm van erfdienstbaarheid), en over de aanpassing van de entrees, instemming met voorgestelde verbouwingen en aanpassing van de meerjarenbegroting zijn of worden in de VvE vastgelegd. Om de aanpassingen van de erfdienstbaarheid nagelvast te verankeren, willen wij deze vastgelegd hebben in het kadaster. We zijn hierbij afhankelijk van de medewerking van Lips.

Lips zal in het kader van de winkeltransformatie bouwaanvragen en mogelijk ontheffingen aanvragen (winkelsamenvoeging, monumenten ed). Wij zullen deze op hun merites bekijken en beoordelen in het kader van de gestelde criteria (CRK). De aanpassing van de gevel en het dichtzetten van de gaanderij zijn wenselijke verbeteringen van de beeldkwaliteit. Het is thans niet duidelijk in hoeverre Lips

binnen de VVE hieraan nog zal meewerken omdat zijn belang met name ligt bij de winkels.

6. Uitvoering

De heroverweging van de invulling en verkoop cq verhuurtraject zal de komende weken plaatsvinden. Naar verwachting kan in november een concreet voorstel aan de raad aangeboden worden. Er wordt niet uitgesloten dat Lips of andere marktpartijen ons opnieuw benaderen. Vanwege de benodigde zorgvuldigheid zullen wij dit betrekken in onze analyse. Nieuwe één op één gesprekken zullen we thans niet aangaan.

Gedurende de verdere uitwerking zal op gepaste wijze nadere informatie worden verstrekt over de planvorming met name via de klankbordgroep en via de geëigende kanalen om de medewerkers van de gemeente Haarlem op de hoogte te houden.

7. Financiën

Vanwege de moeizame langdurige onderhandelingen en het inzetten van externe adviseurs door het college zijn de gemaakte kosten hoger uitgevallen dan het beschikbare krediet. Ervan uitgaande dat dit verrekend zou worden met de verkoopopbrengst was dit verdedigbaar. Bij het voorstel voor de verdere ontwikkelingsstrategie zullen we een aanvullend krediet aanvragen.

Doordat de verkoop per 1 januari 2015 thans niet doorgaat zal ook de bijdrage aan de gemeentelijke kantoorhuisvesting vanuit Brinkmann nihil zijn. Binnen de totale bijdrage betrof dit slechts een beperkt bedrag.

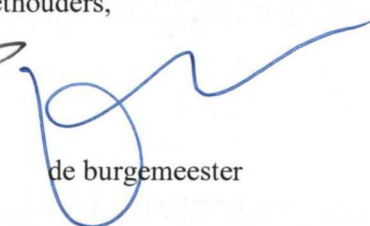
8. Bijlagen

- a. Eindvoorstel Lips dd 7 september 2012 (bijlagen koopovereenkomst c.a. ter inzage)
- b. Brief college op voorstel Lips d.d. 3 oktober 2012

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, besluit:

1. Kennis te nemen van het final offer van Lips en dit op basis van de gegeven argumenten af te wijzen.
2. In te stemmen met het beëindigen van de exclusieve onderhandelingen met Lips over de verkoop van het gemeentelijk deel van de Brinkmann aan Lips.
3. Opdracht te verlenen aan het college de ontwikkelingsstrategie voor de Brinkmann op basis van scenario's verder uit te werken en aan de raad voor te leggen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter