

Raadsstuk

Onderwerp : verkoop/herontwikkeling Brinkmann: vervolgstappen
Reg.nummer : 2013/8075

1. Inleiding

Voor de herontwikkeling van het Brinkmann complex heeft de raad in juli 2011 ingestemd met onderhandelingen met Lips over de verkoop van het gemeentelijk deel. Belangrijk was dat behalve de verkoopopbrengst met name de beeldkwaliteit en de functionele invulling hierbij betrokken werd. Vanaf dat moment is onderhandeld en is tegelijkertijd een aantal uitwerkingen afgesproken. De uitwerkingen hebben te maken met het toekomstige 'functionele concept' van het gebouw, de beoogde ruimtelijke kwaliteit, maar ook het verzamelen van gegevens die nodig zijn bij de verkoop.

In mei 2012 (2012 117120) heeft de gemeenteraad de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld en ingestemd met de verdere uitwerking van de - met Lips overeengekomen - basisafspraken. In september 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met het beëindigen van de onderhandelingen met Lips.

Nu verkoop aan Lips van het gemeentelijk eigendom niet is gelukt, dienen de vervolgstappen voor de herontwikkeling van het Brinkmann complex opnieuw te worden bepaald. De tot heden bereikte resultaten worden benut voor het vervolgtraject.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de afronding van het huidige verkooptraject en het uitvoeren van een verkenning om te komen tot een concreet voorstel voor het vervolg van Brinkmann. Hierin is begrepen het uitwerken van de plannen tot verbetering van de beeldkwaliteit van de gevel op de verdiepingen
2. Hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 10.000, te dekken uit de verlaging van de jaarlijkse VVE kosten van de Brinkmann passage;
3. Kennis te nemen van de verantwoording van het nadelig resultaat ad. € 170.000 binnen de jaarrekening 2012.

3. Beoogd resultaat

Weliswaar is de beoogde transactie met Lips niet tot stand gekomen maar de tot op heden bereikte resultaten zoals de geformuleerde randvoorwaarden voor de verkoop en de gepleegde onderzoeken worden meegenomen in het vervolgtraject.

Het beoogde resultaat van het vervolgtraject is een concreet voorstel voor de invulling (verhuur) of verkopen van het gemeentelijk deel van het Brinkmann complex.

De onderzoeksrichtingen die in de verkenning aan de orde komen zijn weergegeven in de geheime bijlage 1.

Bij dit voorstel worden de beoogde resultaten van het huidige traject meegenomen zoals:

- het realiseren van een hoge beeldkwaliteit in dit deel van de binnenstad
- vergroten van de functionele kwaliteit door een ander concept voor de passage: nieuwe invulling in kelder, begane grond en 1^e verdieping door met name horeca, winkels en andere centrumfuncties
- nieuwe entrees voor de bovengelige verdiepingen met een nog nader te bepalen invulling;
- nieuwe gevel voor de bovengelige verdiepingen;

4. Argumenten

Verkenning vervolg Brinkmann

Verkoop van het gemeentelijk bezit is nog steeds het eerste doel. Door de situatie met betrekking tot de erfdienstbaarheden in de VVE, het imago van de Brinkmann, en de moeilijke markt, wordt de kans op een voldoende hoge opbrengst thans nog niet hoog ingeschat. Bij het zoeken naar een andere invulling wordt voorgesteld om naast de optie van verkoop ook de optie te beschouwen om het pand voor een nader te bepalen periode in bezit te houden.

Zowel voor het verkoopscenario als voor een eventuele (tijdelijke) invulling is in het voortraject reeds veel informatie verzameld die voor het vervolg gebruikt kan worden. Zo zijn gebouwinventarisatie, asbestinventarisatie, taxatie, juridische analyse, gebiedsvisie en criteria ruimtelijke kwaliteit (crk) e.d. beschikbaar. Ook de entree-aanpassingen zijn geëffectueerd. De verkenning kan zich dan ook concentreren op de daadwerkelijke invulling en/of het verkooptraject.

In de bijlage is een aanzet gegeven van de activiteiten en de mogelijke vervolgstappen en de daarbij aanwezige opties. In de verkenning worden de in de bijlage genoemde opties nader onderbouwd met randvoorwaarden, verwachte resultaten, kansen, kosten en risico's zodat een concrete keuze kan worden gemaakt.

Beeldkwaliteit

Lips past de benedenverdiepingen aan en in VVE verband zullen de gevels van de bovenverdiepingen uitgewerkt worden. Afhankelijk van de invulling op de verdiepingen en afspraken in de VVE zal het gehele blok een betere uitstraling krijgen.

De beeldkwaliteit is gewaarborgd door de gezamenlijke verdere uitwerking en de vastgestelde Criteria Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) waarop bouwaanvragen getoetst worden. Binnen de CRK afspraken vindt, ter aanscherping een architectonische uitwerking plaats, die ook getoetst zal worden door de ARK.

Invulling kelder, begane grond, 1^e verdieping

Lips als eigenaar van de kelder, begane grond en 1^e verdieping is reeds gestart met de voorbereiding van de herontwikkeling en invulling van de betreffende ruimten. Na de strip/sloop periode, het aanpassen van de installaties en het maken van grote vides zullen naar verwachting vanaf de tweede helft van 2013 de nieuwe winkelformules worden ingevuld. De betreffende bouwaanvragen zijn deels begin 2013 al ingediend

Nieuwe entrees bovengelegen verdiepingen

Binnen de VVE is overeengekomen dat de oorspronkelijke algemene ruimten (passage) die dienden als toegang voor de bovengelegen verdiepingen gewijzigd worden naar entrees aan respectievelijk Grote Markt, Barteljorisstraat, Smedestraat en Schoutensteeg. In eerste instantie zullen de kantoorverdiepingen ontsloten worden via de Smedestraat en de Grote Markt. Deze entrees zijn mogelijk ook bruikbaar voor andere invullingen zoals een hotel. De definitieve locaties van de entrees zijn afhankelijk van de toekomstige invulling en zullen in overleg met Lips worden bepaald en gerealiseerd. De woningen worden ontsloten via de Smedestraat en de Schoutensteeg.

Nieuwe gevel bovengelegen verdiepingen

Het is voor zowel de gemeente als voor Lips van belang dat de uitstraling van het geheel verbeterd wordt door het aanbrengen van een nieuwe gevel op de bovengelegen verdiepingen (2 t/m 5). Voor de gemeente betekent dit:

- dat de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd die werd beoogd;
- dat er sprake is van het uniform en ook kosten-efficiënt uitvoeren van de nieuwe gevel;
- dat afstemming met de beoogde invulling kan plaatsvinden;
- dat de verkoopwaarde van het gemeentelijk eigendom kan worden voor een verkooptraject.

Getracht wordt in VVE verband tot realisatie van de nieuwe gevel te komen.

5. Kanttekeningen

Consequentie keuze verkoop

In de huidige markt zijn de verwachtingen voor verkoop van het gemeentelijk deel niet hoog gespannen. Daarbij komt dat een potentiële koper ook altijd met Lips als VVE –lid verder zaken zal moeten doen. Of we de beoogde opbrengst bij verkoop op korte termijn kunnen realiseren is twijfelachtig. Als een dergelijke mogelijkheid (tot verkoop) zich wel blijkt voor te doen dan zou een uitwerking van de ontwikkeling in een PPS constructie wellicht meer kansen kunnen bieden. Dit vraagt evenwel extra begeleiding en zo nodig wij leggen dit aan u voor.

Samenwerking Lips

Ondanks dat de onderhandelingen door ons beëindigd zijn werken we in het belang van de herontwikkeling van de Brinkmann wel met Lips samen. Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente in dit project meerdere rollen: publiekrechtelijk, als eigenaar, en als hoeder van het cultureel erfgoed. In het kader van de bouwaanvragen werken wij binnen de kaders mee aan de verbetering van het centrumblok en wij voeren onze publieke taak op zorgvuldige wijze uit. In VVE verband regelen we met name de entrees en de gevel en worden, door het wegvallen van de algemene ruimten, de gezamenlijke contracten m.b.t. energie, bewaking e.d. ontvlochten en teruggebracht naar individuele contracten.

Met betrekking tot het vervolg kunnen er in dit verband geen garanties gegeven worden over de medewerking van Lips.

6. Uitvoering

Op basis van de verkenning kan vervolgens medio 2013 een concreet voorstel aan de raad worden aangeboden.

Gedurende de verdere uitwerking worden degenen die ook eerder in het proces zijn betrokken geïnformeerd, zoals de klankbordgroep

7. Financiën

Verantwoording extra kosten

Tijdens het onderhandelingstraject heeft wethouder Cassee de commissie, in beslotenheid, op de hoogte gehouden van de voortgang en een substantiële budgetoverschrijding aangekondigd. Naast de veel langere doorlooptijd, de extra activiteiten die nodig waren, zijn met name de kosten voor de extra externe kosten (externe adviseur en juridische begeleiding) de oorzaak geweest voor een overschrijding van het beschikbare krediet. Argumenten:

- Oorspronkelijk was uitgegaan van een onderhandelingsperiode van tot 31 december 2011 en hiervoor is € 100.000 als krediet ter beschikking gesteld. In mei 2012 is een tweede krediet verstrekt van € 100.000 omdat de onderhandelingen meer tijd vroegen. Hierbij werd aangenomen dat, op basis van de gemaakte afspraken, op één juli 2012 een overeenkomst tot stand zou zijn gebracht. Helaas is dit niet gelukt. Er ontstond discussie over de te stellen zekerheid. Uiteindelijk kon geen overeenstemming worden bereikt en dit leidde ertoe dat gemeenteraad op 11 oktober 2012 heeft ingestemd met de beëindiging van de onderhandelingen.
- Ten behoeve van dit complexe verkooptraject zijn extra onderzoeken en externe adviezen ingewonnen. Het gaat hierbij om het veelvuldig inschakelen

- van de stadsadvocaat en het inschakelen van een strategisch adviseur (Colliers) door het college. Het verkooptraject leidde ook tot extra inspanningen in het kader van de VVE die hebben geleid tot aanscherping van de afspraken.
- In het kader van het borgen van onze doelstellingen voor de herontwikkeling is extra assistentie ingezet voor planvorming en begeleiding bouwaanvragen van Lips.
 - Al deze extra adviezen hebben tot extra kosten geleid ter hoogte van €193.000.

In totaal is voor dit project tot nu toe ca. € 370.000 uitgegeven, derhalve een overschrijding van ca. € 170.000 ten opzichte van het verstrekte krediet. Het college stelt voor dit tekort in het jaarrekeningresultaat van 2012 te verwerken.

Tegelijkertijd is op de begroting van de VVE, met name in het meer jaren onderhoudsprogramma, een aanzienlijke besparing (ca. € 300.000) doorgevoerd in het aandeel van de gemeente hierin. Dit betekent dat de tegenvaller bij het onderdeel 'verkoop gemeentelijk eigendom' indirect gecompenseerd wordt door een meevaller in 2013 bij de onderhoudsuitgaven aan het gemeentelijk bezit.

Vervolg

Voor de voorgestelde afronding en verkenning is naar verwachting een beperkt budget nodig van € 10.000. Dit budget is nodig voor met name inzet van uren voor projectmanagement en planeconomie. Op basis van de verkenning wordt vervolgens een concreet voorstel opgesteld. Op basis van dit voorstel kunnen enkele opties worden uitgewerkt. Voor het opstellen van dit voorstel verzoeken we een krediet beschikbaar te stellen van € 10.000. Basis voor dit krediet is het uiteindelijke resultaat van verkoop of verhuur, omdat deze opbrengst vooralsnog onzeker is wordt voorgesteld dit krediet te dekken uit de besparingen die op het budget VVE Brinkmann zijn bereikt.

8.Bijlagen

Vertrouwelijke bijlagen geheim op grond art.55

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. In te stemmen met de afronding van het huidige verkooptraject en het uitvoeren van een verkenning om te komen tot een concreet voorstel voor het vervolg van Brinkmann. Hierin is begrepen het uitwerken van de plannen tot verbetering van de beeldkwaliteit van de gevel op de verdiepingen
2. Hiertoe een budget beschikbaar te stellen van € 10.000, te dekken uit de verlaging van de jaarlijkse VVE kosten van de Brinkmann passage;
3. Kennis te nemen van de verantwoording van het nadelig resultaat ad € 170.000 binnen de jaarrekening 2012.

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

De griffier

De voorzitter