

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten verkoop Egelantier
BBV nr: 2016/581633

1. Inleiding

In het coalitieprogramma Haarlem 2014-2018 “Samen Doen” is vastgelegd dat de verkoop van de Egelantier plaatsvindt in deze collegeperiode. De voorkeur van het college gaat uit naar een hotelontwikkeling. De locatie (in de binnenstad), de ligging ten opzichte van musea en het gebouw zijn hiervoor zeer geschikt. Door in te zetten op kunst en cultuur en de nabijheid van horeca en middenstand, biedt deze ontwikkeling een prachtige kans voor de gemeente om toerisme te stimuleren. Vooruitlopend op deze verkoop moesten diverse huurovereenkomsten worden opgezegd. Voor alle huurders is na intensieve bemiddeling een alternatieve locatie gevonden. Dit maakte de weg vrij voor verkoop en ontwikkeling van de Egelantier. Voor een juiste verkoopwijze is het van belang om de kaders voor de verkoop vooraf vast te leggen in selectiecriteria en randvoorwaarden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Haar zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen verkoop van de Egelantier, waarbij een functiewijziging naar hotel plaatsvindt;
2. Haar zienswijze ten aanzien van de randvoorwaarden bij de openbare verkoopprocedure voor de Egelantier kenbaar te maken.
3. De voorlopig opgelegde geheimhouding ex artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet op de bij dit besluit behorende Bijlage E te bekrachtigen op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur, tot na de definitieve selectie van de marktpartij die de Egelantier gaat herontwikkelen.

Het college is voornemens te besluiten tot:

1. Bij de herbestemming te kiezen voor (hoofdzakelijk) een hotelfunctie;
2. De uitgifte tekening voor verkoop vast te stellen (bijlage A);
3. De randvoorwaarden voor verkoop (bijlage B) vast te stellen;
4. De selectiecriteria voor verkoop vast te stellen (bijlage C);

onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.

3. Beoogd resultaat

Door de randvoorwaarden en selectiecriteria vast te stellen, kan een openbaar en transparant verkooptraject in gang worden gezet waarbij de beoogde hoofdfunctie van hotel wordt gewaarborgd. De definitieve verkoopdocumentatie kan hiermee worden opgemaakt.

4. Argumenten

De verkoop is vastgelegd in het coalitieakkoord 2014 – 2018

In het coalitieprogramma Haarlem 2014-2018 “Samen Doen” is vastgelegd dat de verkoop van de Egelantier plaatsvindt in deze collegeperiode.

Verkoop van de Egelantier kan op korte termijn en onder regie van de gemeente

In het verkoopcontract worden de randvoorwaarden vastgelegd. Daarin wordt vastgelegd dat de gemeente alleen meewerkt aan een ruimtelijk plan als aan de randvoorwaarden voor

verkoop wordt voldaan. De eigenaar kan aan de hand van de nieuwe (passende) ontwikkeling de omgevingsvergunningprocedure starten, waarbij het college medewerking zal verlenen op basis van haar wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Voordeel hiervan is dat er snelheid wordt gemaakt met behoud van regie door de gemeente.

De verkoop zal openbaar en transparant plaatsvinden

De gemeente kiest voor een openbare verkoop met selectie (de criteria zijn opgenomen in bijlage C). Het volledige eigendom zal na betaling van de verkoopprijs overgaan op de koper. De gemeente wordt geen risicodragende partij bij de mogelijke herontwikkeling. De kaders van het (nieuwe) bestemmingsplan zijn leidend bij verkoop, met daarin opgenomen de wijzigingsbevoegdheid, waarbij zowel hotel als wonen mogelijk is *en* de randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage B.

Aanvullende randvoorwaarden sturen op de beoogde hotelfunctie

Het college heeft een sterke voorkeur voor transformatie naar hotel, met eventueel een klein deel wonen (circa 11 woningen). Met de verkoop wordt niet alleen gestuurd op opbrengst: de verkoop versterkt de (gemengde) functie van de binnenstad, het monumentale gebouw sluit goed aan bij de sfeer en beleving die citymarketing aan bezoekers wil geven en past qua functie en nabijheid goed in het Haarlemse Museumkwartier. De woning aan de Kleine Houtstraat 126 wordt mee verkocht vanwege de gebouwlogistiek van de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Een hotel draagt bij aan de economische en toeristische wervingskracht van Haarlem

Er is een grote en nog steeds groeiende vraag naar hotelkamers. Het aantal overnachtingen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is in de achterliggende periode fors gegroeid, en de verwachting is dat de groei de komende jaren zal aanhouden. Binnen de MRA wordt gewerkt aan het spreiden van bezoekers en hotels over de regio, waarbij Amsterdam al grenzen heeft gesteld aan de groei van het aantal hotels. De voor Haarlem in 2012 ingeschatte ruimte voor extra hotelkamers is nog niet ingevuld.

De Egelantier ligt in de nabijheid van het Frans Hals museum en is goed bereikbaar. Een hotel op deze locatie in de binnenstad in combinatie met de karakteristieken van het gebouw resulteren in een kwalitatieve verbreding en daarmee versterking van het hotelaanbod in Haarlem. In de Economische Agenda (2016) wordt ter versterking van de Haarlemse economie ingezet op het speerpunt toerisme, waarvan de hotelsector onderdeel is. De gemeente draagt die kansen actief uit en werkt daarbij samen in de regio.

De gestelde eisen leiden tot een hogere economische meerwaarde

Het is reëel te veronderstellen dat een hotelfunctie kan leiden tot een lagere verkoopprijs dan wanneer er op deze locatie ruimte wordt geboden voor woningbouw. Het verwachte verschil in de directe opbrengst bedraagt circa € 1,2 miljoen. Dit kan nog wijzigen bij de actualisatie van de taxatiewaarden ter voorbereiding van de daadwerkelijke verkoop. Een hotelfunctie kent weliswaar een minder hoge directe opbrengst, maar brengt de stad als geheel een (fors hogere) economische opbrengst. De berekende economische meerwaarde van een hotel ten opzichte van wonen op deze locatie bedraagt naar verwachting € 1,5 miljoen per jaar van ten opzicht van de functie wonen. Voor de onderbouwing hiervan verwijst het college naar bijlage E.

Er wordt afgeweken van het beleid om minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren

Het college heeft een sterke voorkeur voor een hotelfunctie op deze locatie. Een combinatie van hotel met deels wonen is eveneens mogelijk. Gezien het beperkte aantal van maximaal 11 woningen dat naast de hotelfunctie kan worden ingepast, is het voornemen van het college om af te wijken van de 30% eis voor sociale woningbouw.

Groenparagraaf - De Egelantiertuin wordt niet mee verkocht

Voor de verkoop is de uitgiftegrens bepaald (opgenomen in bijlage A). De Egelantiertuin is een belangrijke groenvoorziening in de binnenstad. Herontwikkeling van de Egelantier mag niet ten koste gaan van het bestaande groenoppervlak. De Egelantiertuin dient openbaar toegankelijk te blijven en wordt niet verkocht. Een eventueel (horeca)terras zal kunnen worden gerealiseerd in de (bestaande) binnentuin/patio van het complex.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen blijven behouden

De Egelantier is een monumentaal complex met zeer waardevolle historische elementen; hiervoor is een bouwhistorisch rapport met waardestelling opgesteld (zie bijlage D: "Bouwhistorische verkenning voormalig St. Elisabethgast- en ziekenhuis Gastvest 47 te Haarlem", november 2008). Aanpassingen aan het gebouw zijn alleen toegestaan zonder aantasting van cultuurhistorische waarden. Het bouwhistorisch onderzoek is hierin leidend.

Verkoop vóór activeren wijzigingsbevoegdheid legt het bestemmingsrisico bij de koper

De Egelantier zal worden verkocht met de wijzigingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Start van de verkoop van de Egelantier is thans voorzien in februari 2017. Bij deze constructie worden de procedurerisico's bij de markt gelegd. Dit kan consequenties hebben voor de opbrengst. Als de wijzigingsbevoegdheid wordt geëffectueerd middels een bestemmingsplanwijziging vooraf door de gemeente, zal de verkoop forse vertraging oplopen. Vaststellen van het wijzigingsplan is niet eerder mogelijk dan in het vierde kwartaal 2017, en bezwaar en beroep kunnen voor verdere vertraging zorgen.

Bekrachtigen van geheimhouding van bijlage E tot en met de verkoop van de Egelantier

De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet op het taxatierapport wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. Door openbaarmaking van bijlage E is het risico dat marktpartijen voorinformatie kunnen vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren. Dit raakt de financiële belangen van de gemeente Haarlem. Het taxatierapport wordt openbaar na de definitieve selectie van de marktpartij die de Egelantier gaat herontwikkelen.

5. Risico's en kanttekeningen

Het stellen van randvoorwaarden beperkt het aantal geïnteresseerde kopers

Naarmate meer randvoorwaarden worden opgesteld neemt het risico toe dat er geen overeenstemming met een koper kan worden bereikt. Daarmee bestaat er een risico dat de gemeente onder de gestelde voorwaarden dit eigendom niet kan vervreemden, waardoor de negatieve exploitatie niet kan worden afgesloten en de verwachte opbrengst niet kan worden gegenereerd. Echter in de huidige markt, met de getoonde interesse vanuit de markt en met de Haarlemse behoefte aan extra hotelcapaciteit acht het college dit risico acceptabel.

Wegwerken achterstallig onderhoud Vastgoed loopt vertraging op

Door met de verkoop van de Egelantier te sturen op een transitie naar hotelfunctie, zal de

verwachte opbrengst voor de gemeente Haarlem lager zijn dan een transitie naar woonfunctie. Deze verwachte lagere verkoopprijs betekent dat er minder aan de reserve Vastgoed wordt toegevoegd waardoor het wegwerken van het achterstallig onderhoud van het gemeentelijk vastgoed mogelijk vertraging oploopt.

Beschermde flora en fauna kunnen leiden tot vertraging bij de herontwikkeling

In het plangebied en de bijbehorende binnentuinen en het aangrenzend groen zijn beschermde soorten van de Nieuwe Wet Natuurbescherming aanwezig. Dit betreft beschermde muurplanten en de aanwezigheid van broedvogels. Ook vormt het gebouw potentieel geschikte nestgelegenheid voor gierzwaluwen (deze nesten zijn jaarrond beschermd) en potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarnaast heeft de Egelantier op haar terrein aan de Gasthuisvest een tweetal monumentale bomen, deze dienen te worden behouden. Het risico of de ontwikkeling past met de flora en fauna is voor de nieuwe eigenaar.

6. Uitvoering

Dit besluit zal ter bespreking worden toegezonden aan de commissie ontwikkeling. Na besluitvorming zal de verkoop worden opgestart. Na dit besluit worden de randvoorwaarden voor verkoop en de toekomstige herontwikkeling vastgelegd in de verkoopdocumentatie. Hiermee houdt de gemeente Haarlem regie op de toekomstige ontwikkelingen.

7. Communicatie

De aanstaande verkoop is dit voorjaar door de gemeente onder de aandacht gebracht tijdens de jaarlijkse Provada vastgoedbeurs in de Amsterdamse RAI. Er hebben zich inmiddels diverse belangstellende partijen gemeld. Start van de verkoop wordt bekend gemaakt via de internetsite van de gemeente en door de verkoopmakelaar onder de aandacht gebracht.

8. Bijlagen

- A. Uitgiftetekening*
- B. Ruimtelijke randvoorwaarden*
- C. Selectiecriteria*
- D. Bouwhistorische verkenning Egelantier*
- E. Geheim: Meerwaardestelling hotelfunctie voor de stad (rapport Arcadis)*

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

9. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Haar zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen verkoop van de Egelantier , waarbij een functiewijziging naar hotel plaatsvindt;
- Haar zienswijze ten aanzien van de randvoorwaarden bij de openbare verkoopprocedure voor de Egelantier kenbaar te maken.
- De voorlopig opgelegde geheimhouding ex artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet op de bij dit besluit behorende Bijlage E te bekrachtigen op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur, tot na de definitieve selectie van de marktpartij die de Egelantier gaat herontwikkelen.

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

De griffier

De voorzitter