



Haarlem

Gemeente Haarlem

Drs. Jur Botter, MPA.

Wethouder Wmo, Welzijn, Volksgezondheid, Cultuur en Vastgoed

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de gemeenteraad

Datum 10 februari 2017
Ons kenmerk 2017/79449
Contactpersoon Kees Lindhout
Doorkiesnummer 06-41022966
E-mail klindhout@haarlem.nl
Onderwerp Nota van Uitgangspunten voor verkoop van de Egelantier

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 2 februari jl. is de Nota van Uitgangspunten van de Egelantier besproken in de Commissie Ontwikkeling. Tijdens deze behandeling zijn enkele onderwerpen benoemd waarop een nadere toelichting gewenst is. Deze toelichting vindt u in onderhavige brief.

Wegingscriteria voor verkoop.

De wegingscriteria zijn opgenomen in Bijlage C van de Nota van Uitgangspunten. Ten aanzien van duurzaamheid staat in dit overzicht opgenomen dat: "De gegadigde aantoonbare ervaring heeft met de duurzame herontwikkeling van vastgoed. De gegadigde toont middels tenminste één referentieproject aan een vergelijkbaar project te hebben gerealiseerd, waarbij hij verantwoordelijk was voor duurzame herontwikkeling, in lijn met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Haarlem, zoals vastgelegd in:

- a. Het Duurzaamheidsprogramma Haarlem;
- b. De Notitie Duurzame nieuwbouw gemeente Haarlem;
- c. De Praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw.

De zin over de selectie op duurzaamheid in Bijlage B is per abuis opgenomen. Er zal geen selectieproces plaatsvinden waarbij partijen een plan voor duurzaamheid moeten maken. Zoals in de (leidende) bijlage C is opgenomen zullen alleen partijen worden geselecteerd die op basis van valide referenties hebben aangetoond een dergelijke ontwikkeling ter hand te kunnen nemen. De gegadigden dienen op voorhand aan te geven dat zij zullen bij de herontwikkeling van de Egelantier voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Haarlem middels Breeam excellent of GPR score. Referenties op het gebied van duurzaamheid zijn hierbij tevens van



groot belang. Het hoogste bod van een geschikte partij zal uiteindelijk doorslaggevend zijn.

Omvang en onderbouwing hotelpercentage

Aanvullende navraag bij hotelexpert Horwath heeft aangetoond dat voor een kwalitatief hoogwaardig hotel (die de Nederlandse markt bediend) een minimum van circa 75 hotelkamers randvoorwaardelijk is. Voor een exploitant die internationaal werkt (denk aan Marriot) is dat aantal kamers hoger en zal eerder circa 125-150 kamers noodzakelijk zijn. De maatvoering van het pand de Egelantier met een relatief ongunstige bruto netto verhouding (als gevolg van onder andere de brede gangen en grote en hoge algemene ruimtes), maakt een percentage van 70% zeer waarschijnlijk noodzakelijk om de genoemde aantallen hotelkamers te kunnen realiseren.

Binnen het percentage hotelfunctie wordt overigens ook rekening gehouden met overige horeca voorzieningen en het behoud van de historische delen (Regentenkamer). Ook andere functies, zoals openbare lobby, restaurant, vergaderruimtes, trouwlocatie e.d. behoren tot de hotelfunctie.

Nadere onderbouwing van vraag naar hotelfunctie (in relatie tot AirBnB).

‘In 2012 sliepen er 21 miljoen mensen in een hotel. In 2016 waren dat er 26 miljoen. Door de gunstige economische omstandigheden worden dit jaar nog meer toeristen verwacht (NOS, 3 februari 2017).’

Haarlem is een aantrekkelijke bestemming voor dagjesmensen en toeristen, trekt steeds meer bezoekers en deze dragen allen bij aan een vitale Haarlemse economie. De aanleiding om Haarlem te bezoeken is meestal een combinatie van redenen (cultuur, evenementen, winkelen, erfgoed, ligging, museumbezoek, restaurants). De kracht van dit Haarlems ‘toeristisch recreatief product’ resulteert in een toenemend aantal overnachtingen, die in de afgelopen drie jaar verder zijn gestegen. De extra overnachtingen zorgen voor toenemende werkgelegenheid (in Haarlem werken momenteel ruim 5.000 mensen in de toeristische sector) en extra bestedingen in de stad, terwijl voor de gemeente de inkomsten uit de toeristenbelasting stijgen. Deze inkomsten bedroegen eind 2014 circa een miljoen euro, dit is bijna een verdubbeling in drie jaar.

Het hotelbeleid is in 2012 vastgesteld, mede op basis van onderzoek en advies van bureau Horwath (rapportage 2012). Horwath berekende een marktruimte van circa 400 kamers tot 2020 voor de gemeente Haarlem. Die marktruimteberekening is gebaseerd op een groot aantal variabelen die de vraag inschatten (economische ontwikkeling, trendstudio's, planvoorraad e.d.). In 2016 heeft een evaluatie plaatsgevonden, waarover de commissie is geïnformeerd en waarbij is ingegaan op de ontwikkelingen rond particuliere verhuur (AirBnB). Er was geen aanleiding om



Haarlem

3

het beleid te wijzigen. Inzake het beleid ten aanzien van hotels en andere accommodaties wordt daarnaast nauw samengewerkt binnen de regio Amsterdam (MRA) en worden de ontwikkelingen nauwgezet gevolgd en afgestemd.

De regio telde eind 2015 bijna 680 hotels, die goed zijn voor ruim 42.000 kamers. Haarlem beschikte eind 2015 over circa 800 kamers en 15 hotels (met 10 of meer kamers). Zuid-Kennemerland beschikt over circa 8% van alle hotelkamers in de MRA. Haarlem is binnen de regio zodoende een - in absolute termen - kleine speler, maar heeft binnen Zuid-Kennemerland nog steeds de grootste hotelmarkt in aantal kamers. Echter Haarlem heeft voor de zakelijke markt nog een beperkt aantal kamers. Meer kamers zijn noodzakelijk om de zakelijke markt te kunnen bedienen (denk aan congressen).

Het groeiende aanbod Bed&Breakfast en overige accommodaties zoals AirBnB zorgt voor kwalitatieve verbreding van het kameraanbod. Nog steeds is er in Haarlem behoefte aan bijzondere en kwalitatief hoogwaardige hotels en speciale hotels zoals boetiekhotels.

De marktruimte (opgenomen in rapportage Horwath 2012) is in 2016 nog niet ingevuld. Inmiddels is de bouw van het hotel bij de IJsbahn gestart. En daarmee zal een deel van de marktruimte worden ingevuld, maar er nog voldoende ruimte in de markt is. Er heeft zich dan ook een groot aantal partijen gemeld, waaronder diverse partijen die interesse hebben in een hotelontwikkeling van de Egelantier. Dit geeft expliciet aan dat er nog voldoende ruimte in de Haarlemse hotelmarkt is. Immers als de hotelmarkt zou zijn verzadigd, zou de interesse (zeer) beperkt zijn.

Parkeren en logistiek

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat woningen geen parkeervergunning voor op straat krijgen. In de verkoopvoorwaarden zal worden opgenomen dat parkeren voor de hotels in nabij gelegen parkeergarages dient te geschieden. Het is aan de exploitant om hier de voor hem meest passende oplossing voor te vinden.

Het pand aan de Kleine Houtstraat nr 128 wordt mee verkocht aangezien het direct in verbinding staat met de Egelantier. De invulling van dit pand is uiteindelijk aan koper. Een mogelijkheid is om dit pand in te zetten voor (kleine) bevoorrading, bijvoorbeeld via elektrische voertuigen of anderszins. Een en ander vergelijkbaar met de nu aanwezige restaurants en winkels. De maat en schaal van de Kleine Houtstraat zal het niet mogelijk maken dat meer grootschalig vrachtvervoer van deze ruimte gebruik zal maken. Deze optie geeft de exploitant de mogelijkheid om naast de primaire toegang aan de Gasthuisvest een tweede toegangspunt tot het pand te realiseren.



Haarlem

4

(Sociale) Woningbouw

De Egelantier zal primair worden ingezet om een hotel met bijbehorende functies mogelijk te maken. Het minimum percentage waarvan nu wordt uitgegaan betreft 70% hotel. Indicatief wordt nu uitgegaan, dat naast de hotelfunctie, ook ca 11 woningen met een oppervlak van 75 m² VVO worden gerealiseerd. Indien de woningoppervlakte kleiner wordt dan wel een meer efficiënte indeling mogelijk is kan dit aantal hoger worden. Echter in alle gevallen zal het aandeel woningen in omvang kleiner zijn dan de beoogde hotelfunctie. Het is echter zeer wel mogelijk dat ook een 100% hotel zal worden gerealiseerd.

Ondanks de grote opgave vind ik het op deze locatie, en voor dit kleine aantal, niet realistisch om in te zetten op bepaald aantal sociale huurwoningen die verhuurd gaan worden door corporaties. De WOZ waarde is op deze locatie dermate hoog, dat het niet mogelijk lijkt om binnen de sociale huurprijsgrens een rendabele exploitatie te realiseren. In dit project zou dat bovendien betekenen dat de corporatie een minderheidsbelang in een VVE moet accepteren, wat het qua zeggenschap in de beheerfase voor de corporatie ingewikkeld (risicovol) maakt. We achten het daarom in dit specifieke geval zeer onwaarschijnlijk dat een van de corporaties bereid zal zijn om in dit project te participeren. Dat zou betekenen dat de woningen verhuurd gaan worden door een belegger waardoor ze, gelet op marktomstandigheden, slechts voor een bepaalde tijd beschikbaar blijven voor de lagere inkomens.

Ik vind het, ook gelet op mijn andere portefeuille, van belang dat er sociale huurwoningen gebouwd worden. Om dat te realiseren zet het college vooral in op het realiseren van een zeer groot deel van de bouwopgave voor sociale huurwoningen binnen de zgn. ontwikkelzones. Daarbij wordt gekeken naar projecten van groter schaalniveau die een substantiële bijdrage leveren aan de sociale voorraad, en die voor de woningcorporaties geschikt zijn om in beheer te nemen. De aanwezige wens om goedkopere (huur)woningen te realiseren, zal worden meegenomen bij de verkoop en zal onderdeel zijn van de verkoopdocumentatie. Het is dan aan de kopende partij hoe deze te realiseren. De exacte locatie van de woningen is nu niet aan te geven. Gelet op de eisen die voortkomen uit het bouwbesluit maakt dat het aannemelijk is dat de woningen aan de buitenzijde van het complex, al dan niet aan de Egelantiertuin gerealiseerd zullen worden.

Met vriendelijke groet,

J. Botter