



Aan	Aanwezigen informatieavond Egelantier d.d. 27 mei 2019
Datum	27 mei 2019
Onderwerp	Informatieavond Egelantier
Van	Gemeente Haarlem

Aanleiding

Op maandag 27 mei is van 19.00 tot 20.30 uur in het ABC Architectuurcentrum een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd over de verkoop van de Egelantier. Hierbij waren ruim 80 aanwezigen.

<https://www.haarlem.nl/Egelantier-ontwikkeling/>

Programma

19:00 Inloop met gelegenheid om informatiepanelen te bekijken

19:20 Plenaire bijeenkomst

- Welkomstwoord avondvoorzitter
- Interview Wethouder
- Toelichting op verkoopprocedure
- Vragen

20:10 Napraten bij informatiepanelen

Plenaire bijeenkomst



De avondvoorzitter, Sascha Baggerman (SB) heet iedereen welkom. Deze bijeenkomst is bedoeld om buurtbewoners en geïnteresseerden te informeren over de verkoop van de Egelantier .

SB geeft aan zelf ook inwoner van Haarlem te zijn geweest en gedeputeerde voor de provincie Noord-Holland. Zij zal deze avond voorzitten. Doel is om de aanwezigen te informeren over de verkoopprocedure én ideeën op te halen voor de invulling van het maatschappelijk cultureel programma van de Egelantier. Eenieder wordt uitgenodigd voor een inspiratiesessie om ideeën voor dit programma op te halen.

We zijn hier in het ABC architectuurcentrum, niet ver van de Egelantier vandaan. De Egelantier is een heel oud oorspronkelijk ziekenhuis uit de 15^e eeuw en sinds de jaren 1970 voornamelijk gebruikt als cultureel centrum. Velen hebben hier muzikles gehad. Inmiddels staat het leeg en is al enige tijd geleden besloten tot verkoop van het pand.



Interview met wethouder Jur Botter (JB)



Wethouder Jur Botter, portefeuille vastgoed. Waarom is ervoor gekozen dit mooie pand te verkopen?
Antwoord JB: de gemeente, zoals iedere Haarlemmer wel weet, verkeerd niet in de financiële omstandigheden om allerlei panden op te knappen. Er zijn hier weinig middelen voor beschikbaar en de schuld van de stad bedraagt 480 miljoen. Er is gekozen om het niet strategische vastgoed te verkopen. De Egelantier is acht jaar geleden bestempeld als niet strategisch vastgoed. De gemeente heeft 440 panden in bezit, waaronder 200-220 gebouwen die zijn aangemerkt als zijnde niet strategisch vastgoed. Met de verkoop wordt het onderhoud van de strategische panden bekostigd en zelfs dat is lastig. Regelmatig is er kritiek op de

abominabele toestand van veel vastgoed, vanwege het achterstallig onderhoud. Momenteel vindt er een scan plaats om de onderhoudsstaat van het vastgoed te inventariseren. Naar verwachting zijn tientallen miljoenen nodig voor onderhoud en verduurzaming van het strategisch vastgoed. Daarom is, met pijn in het hart, jaren geleden besloten een van de iconen te verkopen. De voorgaande verkoopprocedure is op dat moment niet goed afgerond, waarop het pand is terug getrokken uit de verkoop. Onder begeleiding van een nieuwe team is de verkoopprocedure eind vorig jaar weer opgestart, zodat straks beter duidelijk wordt voor marktpartijen wat er moet gebeuren.

Vraag SB: ik heb begrepen dat in de Egelantier een hotel gaat komen. Wat is ooit de reden geweest om een hotel te vestigen in de Egelantier ?

Antwoord JB: er is niet vanaf het begin idee geweest voor een hotel. Er zijn verschillende plannen voorbij gekomen. Gekeken is naar wat is er mogelijk qua verbouwing, zelf houden en exploitatie. Uiteindelijk gekozen om er een hotel in te realiseren in combinatie met een woonfunctie en mogelijk sociaal culturele functies. Zodat er een interessante mix ontstaat en om zo een deel van het sociaal-maatschappelijk en culturele karakter voor buurt te behouden.

Vraag SB: kunt u iets vertellen over hoe dat er uit ziet? Staat het bijvoorbeeld vrij om er 50 woningen in te maken? Of wat voor soort hotel? Zijn daar voorwaarden aan gesteld?

Antwoord JB: er is niet zo zeer gezegd wat voor soort hotel of oppervlakte aan woningen. Er is gesteld dat minimaal 55% van de oppervlakte voor hotel wordt gebruikt en dat er minimaal tien stadswoningen moeten komen. Dit naar aanleiding van hoeveelheid vierkante meters benodigd voor een hotel. Een kwalitatief hoogwaardig hotel heeft een minimale omvang nodig van 55% van het vloeroppervlakte van het pand.

Vraag SB: ik ben in het verleden gedeputeerde cultuur geweest en weet dat de gemeente Haarlem veel geld uitgeeft aan cultuur. Het is een ontzettend cultuurrijke stad, maar ik kan me wel voorstellen dat het een beetje op is op dit moment?

Antwoord JB: Dat hangt af van perspectief. Volgens vele van de aanwezigen mag dit ook vast wel een onsje meer. Het is belangrijk om in ogenschouw te nemen dat het realiseren van cultuur meer is dan het gebouw. Cultuur heeft ook te maken met vormen van exploitatie. Neem bijvoorbeeld het popcentrum, uit mijn tijd als wethouder cultuur. Ik kon alleen akkoord gaan met een popcentrum op het slachthuisterrein als we ook de exploitatie rond krijgen. De exploitanten (stichting Hart Haarlem en het Patronaat) gaven aan jaarlijks €300.000 nodig te hebben. Dat is veel op de cultuurexploitatie. Ook wanneer je realiseert dat de cultuursector het de afgelopen jaren niet ruim heeft gehad. Er is ten tijde van de vorige cultuurnota veel afgesnoept van het cultuurbudget. Het popcentrum komt er nu toch bij, evenals de verbouwing van de bibliotheek. In het coalitieakkoord is €6 miljoen uitgetrokken voor de vernieuwing en verbetering. Dit omvat herstel van het gebouw, maar ook over een nieuwe invulling, zodat daar meer dingen kunnen plaatsvinden. Er is ook een groep mensen dat pleit voor behoud van de 'Oerkap'. Het enige niet geheel gepolijste deel van Haarlem dat



we nog hebben met het stadsstrand. Daarvan hebben we gezegd, dat willen we wel één op één verkopen en dan krijg je automatisch niet de hoogste prijs. De Koepel is een ander programma waar we nog mee bezig zijn en waar heel veel culturele activiteiten gaan plaatsvinden. In die zin gebeurt er op het gebied van cultuur best wel heel veel. De angst is als we de Egelantier zelf zouden houden, het pand moeten opknappen voor minimaal €10-12 miljoen en vervolgens ook nog de exploitatie moeten ophoesten. Omdat we toch vaak zien dat hele mooie burgerinitiatieven het niet redden met de crowdfunding en exploitatie die oorspronkelijk is voorgespiegeld. Het risicoprofiel om het dan zelf te houden is dan te hoog. We hebben het geld hard nodig om andere panden te kunnen opknappen. In de politiek is het dan kiezen tussen kwaden. Aan de ene kant het opgeven van zo'n mooi gebouw waar veel Haarlemmers veel gevoel bij hebben, vanwege belangrijke momenten in hun leven zoals eerste muziekles of een toneelvoorstelling hebben ingestudeerd. Of dat je toch kiest voor het opknappen van andere gebouwen die we ook graag in stand willen houden.

SB: In aanloop naar bijeenkomst heb ik al heel veel initiatieven voorbij zien komen. Hoe willen jullie als gemeente omgaan met al deze initiatieven die er liggen?

Antwoord JB: het is heel erg goed als we ons realiseren dat er een keuze is gemaakt om te komen tot een invulling van het pand met hotel en stadswoningen. Daarnaast is er een motie aangenomen waarbij vanuit de politiek is aangegeven om ook de mogelijkheid tot culturele en maatschappelijke functies hierbinnen mogelijk te maken en te behouden voor de buurt. We zijn erg benieuwd naar alle culturele en maatschappelijk voorstellen van mensen die binnen dat kader mee kunnen doen. Wij denken dat het belangrijk is dat een culturele of maatschappelijk functie gedragen wordt door de buurt, past binnen de door de raad vastgestelde kaders en concept van hotel en wonen, en zichzelf voor een belangrijk deel kan bedruipen. Ons voorstel is dat we kijken in hoeverre we initiatieven kunnen matchen met potentiële projectontwikkelaars. Zodat men met elkaar in een soort marktplaats in gesprek kan gaan. Om er voor te zorgen dat in de voorstellen ook die sociaal-maatschappelijk functies zijn geborgd. Dat zal ook meetellen in de beoordeling en een richting zijn in selectiefase van de verkoopprocedure. Dat betekent niet dat we gaan voor winstmaximalisatie. We zijn ook bereid bij een heel erg goed plan dat voldoet aan die criteria en welke bijdraagt aan de buurt, maar iets minder oplevert te kijken, extra punten toe te kennen. Dat is het idee hoe we hiermee denken om te gaan.

SB: Ik kan me voorstellen dat u vragen heeft die u mogelijk niet plenair wilt stellen of gewoon nieuwsgierig bent naar het een of ander. We hebben sowieso na afloop de mogelijkheid het gesprek aan te gaan met de betrokken ambtenaren bij het langslopen bij de panelen. Er liggen daar ook formulieren waar u uw gegevens kunt achterlaten, waarbij u uw vragen of opmerkingen kwijt kunt. En u kunt aangeven of u interesse heeft voor de uitnodiging voor de inspiratiesessie.





Toelichting op de verkoopprocedure

SB benoemt dat de informatieavond bedoeld is om aanwezigen te informeren over de voortgang. Alicia Dessens (AD) is adviseur bij Akro Consult en begeleidt in samenwerking met de gemeente Haarlem de verkoopprocedure voor de Egelantier. SB benoemt dat AD een toelichting geeft over het te doorlopen proces met als einddoel een winnende marktpartij die de Egelantier mag kopen.

AD benoemt dat er geen sprake is van een verkoop met bord in de tuin waarbij de hoogste bieder de Egelantier toegewezen krijgt, maar van een verkoopprocedure waarbij marktpartijen voornamelijk worden beoordeeld op kwalitatieve aspecten en prijs ondergeschikt is.

AD benoemt dat de verkoopprocedure bestaat uit een selectie- en verkoopfase. De voorbereiding voor start van de selectiefase is in volle gang. Op zijn vroegst starten we het vierde kwartaal van 2019 met deze fase waarna in het derde kwartaal van 2020 bekend wordt gemaakt welke partij de verkoopprocedure wint en de Egelantier mag kopen.

Waar bestaat de voorbereidingsfase uit?

In de voorbereidingsfase worden gemeentelijke ambities, uitgangspunten en eisen aan zowel de procedure als de aanbiedingen die door marktpartijen worden uitgewerkt vertaald in een selectie- en verkoopdocument. Het gaat bijvoorbeeld om ambities uit het hotelbeleid, op het gebied van duurzaamheid en functionele invulling. Voor de functionele invulling geldt dat ook wordt geluisterd naar wensen van omwonenden m.b.t. de invulling van culturele en maatschappelijke voorzieningen.

Wat gebeurt er in de selectiefase?

1. De selectiefase start met publicatie van het selectiedocument op TenderNed. Marktpartijen kunnen zich aanmelden en het selectiedocument met bijlagen downloaden.
2. In de selectiefase vragen wij marktpartijen een visie, waaronder de visie op programmatische samenhang, alsmede een aantal referenties in te leveren om de ervaring van marktpartijen te kunnen beoordelen. Voor beide onderdelen krijgen marktpartijen punten naarmate de visie beter aansluit bij de ambities zoals genoemd in het selectiedocument.
3. Op de sluitingsdatum van de selectiefase worden alle binnengekomen aanmeldingen beoordeeld op volledigheid.
4. Enkel volledige aanbiedingen worden beoordeeld door de beoordelingscommissie vertegenwoordigd door beleidsmedewerkers met diverse expertises vanuit de gemeente.
5. De beoordelingscommissie legt een advies neer bij het college van B&W over het voornemen tot toewijzing van vijf marktpartijen die door mogen naar de verkoopfase.
6. Na akkoord van het college vindt toewijzing plaats waarna overige marktpartijen 7 dagen de tijd hebben om bezwaar aan te tekenen middels een kort geding alvorens tot definitieve toewijzing wordt overgegaan.

Het volledige stappenplan is zichtbaar in de presentatie die als bijlage aan dit verslag is toegevoegd.

Vraag uit publiek: ik mis de visie op culturele functies

Antwoord AD: culturele functies (maatschappelijke voorzieningen) vallen samen met wonen en de hotelfunctie onder het onderdeel 'visie op programmatische samenhang'. De beoordeling is een integrale afweging op het onderdeel 'visie op programmatische samenhang'.

Wat gebeurt er in de verkoopfase?

AD heeft het stappenplan voor de verkoopfase op de presentatiesheet zichtbaar gemaakt. Het volledige stappenplan is zichtbaar in de presentatie die als bijlage aan dit verslag is toegevoegd.

De volgende stappen worden uitgelicht:

- **Stap 1:** het Verkoopdocument wordt op TenderNed gepubliceerd en is enkel zichtbaar voor de marktpartijen die zijn geselecteerd voor de verkoopfase. In het verkoopdocument vragen we naar een verdere uitwerking van de in de selectiefase ingediende visie naar een plan.



- **Stap 2:** een rondleiding door het pand komt de uitwerking van het plan ten goede.
- **Stap 3:** vervolgens volgt een eerste gespreksronde. In deze gespreksronde gaan we met de geselecteerde marktpartijen in gesprek over hun visie waarna marktpartijen kunnen werken aan de uitwerking van hun concept aanbidding.
- **Stap 4:** marktpartijen kunnen vragen stellen die middels een Inlichtingendocument voor geselecteerde marktpartijen plenair worden beantwoord.
- **Stap 5:** voordat de 2^e gespreksronde start dienen marktpartijen een concept aanbidding (plan) in. Over en weer kunnen vragen worden gesteld.

Misverstanden tussen partijen kunnen bijvoorbeeld uit de lucht worden gehaald. Deze gespreksronde moeten leiden tot aanscherping en verbetering van plannen. Het plan bestaat uit:

- plan en functionele invulling (waar ook de cultureel maatschappelijke voorzieningen onderdeel van zijn);
- duurzaamheid;
- behoud en herstel van het Rijksmonument;
- financieel plan.

Op basis van de twee gespreksrondes is de gemeente bevoegd eventuele aanpassingen door te voeren na goedkeuring.

- **Stap 7 en 8:** als de definitieve aanbiddingen binnen komen toetsen we eerst op volledigheid, kortom zijn alle verplichte onderdelen ingediend.
- **Stap 9:** vervolgens beoordeeld de beoordelingscommissie plannen inhoudelijk met als resultaat een eindcijfer en advies over het gunningsbesluit richting college en Raad.
- **Stap 10:** tot slot worden marktpartijen geïnformeerd over het voorlopige toewijzingsbesluit en de definitieve toewijzing na de bezwaarperiode.

SB vraagt of er vragen zijn vanuit het publiek over de verkoopprocedure.

Vraag uit publiek: wat is het verschil met de vorige verkoopprocedure?

Antwoord AD: de voorgaande verkoopprocedure verliep via een makelaar en was prijs gedreven. Dit keer is er door de raad heel bewust gekozen voor een procedure waarbij partijen voornamelijk punten kunnen verdienen op kwaliteit. Dit doen we door gemeentelijke ambities te verwoorden in het verkoopdocument waar partijen punten op kunnen scoren naarmate ze hier meer aan voldoen.

Vraag uit publiek: twee praktische zaken die aan de basis liggen: leidend is het bestemmingsplan wat gemengde doeleinden mogelijk maakt. Het hotelbeleidsplan is daarin niet leidend. Tweede is dat we het kunnen verkopen onder allerlei voorwaarden maar waarom kiezen we niet voor het verkopen van ander vastgoed.

Antwoord JB: naast de Egelantier gaan er uiteindelijk 220 panden in de verkoop. Van klein en vervallen tot en met Rijksmonumenten zoals de Egelantier. In 2019 volgen nog 10 andere panden waarvan sommige panden moeilijker te verkopen zijn, zoals de Egelantier. We kiezen mede vanwege de onderhoudskosten voor verkoop van het pand. De verkoop van de Egelantier is ingewikkeld. Er waren meerdere gegadigden tijdens de voorgaande verkoopprocedure, echter heeft dit niet het gewenste resultaat opgeleverd.

Vraag uit publiek: wat is uit de vorige procedure geleerd en toegepast?

Antwoord JB: de gemeente heeft een wijzigingsbevoegdheid. Op het bestemmingsplan (vorig jaar vastgesteld) bij dit pand ligt een wijzigingsbevoegdheid wat de functie hotel en wonen mogelijk maakt.

AD vult aan: er heeft een evaluatiegesprek met bidders uit de voorgaande verkoopprocedure plaatsgevonden. Wat er nu is veranderd is het grotendeels wegnemen van grote risico's door onderzoeken uit



te voeren zoals flora en fauna, fundering en asbest. Indien marktpartijen niet weten of deze risico's aanwezig zijn, heeft dat een negatief effect op de bieding.

Vraag uit publiek: ik ben benieuwd naar de verdeling? 55% hotel en woningen. Hoeveel procent is er dan over voor het maatschappelijk en cultureel programma?

Antwoord JB: naast het hotel moeten er minimaal 10 kleine stadswoningen in het goedkope-, middel dure worden gerealiseerd. De ruimte die overblijft zouden marktpartijen kunnen benutten voor een sociaal maatschappelijke activiteiten. Het is daarbij veel interessanter om na te gaan waar je gebruik kunt maken van dubbelgebruik. Kunstenaars hebben moeite om ateliers te vinden. Denk bijvoorbeeld eens aan een combinatie van woningen met atelierruimte.

Er is vanuit het publiek een suggestie gedaan voor realisatie van een klein theater. Wellicht is dit te combineren met conferentiezaal met hotel. Zo maak je 'meters met meters' of 'werk met werk' zoals we dat zeggen in gemeente. JB legt uit dat er wel sprake moet zijn van een betaalbaar concept. Elke meter die je extra gebruikt voor cultuur drukt de verkoopprijs. Dit geldt ook voor de onzekerheden die een culturele functie met zich meebrengen. Het is belangrijk om een match te maken tussen cultuur en de hotel of woonfunctie.

Vraag uit publiek: wat maakt het voor kopers lastig om te kopen?

Antwoord SB: het is moeilijk om hier als niet-koper op te antwoorden.

Vraag uit publiek: hoe gaat de gemeente waarborgen dat wat in tender staat ook wordt uitgevoerd. Begrepen dat dit bij marktpartijen dit als aparte kunstvorm gebruikt wordt. Wordt dit geborgd, juridisch vastgelegd en hoe hou je partijen hier aan?

Antwoord AD: het plan van de winnaar is een bijlage van het koopcontract. Contractueel is vastgelegd dat partijen niet van het plan mogen afwijken. Het is van belang dat het ambtelijk apparaat van de gemeente deze contractuele afspraak ook borgt. Kortom, zodra de winnaar een bestemmingswijziging aanvraagt, dient er vanuit het ambtelijk apparaat naast de controle op bestemming ook een toets plaats te vinden op het ingediende plan en bijbehorende koopcontract.

Vraag uit publiek: ik kom geen kunst en cultuur tegen in de presentatie. Waarom onderscheidt u kunst en cultuur als eis achteraf i.r.t. andere eisen zoals duurzaamheid. De koper zou moeten aanhaken bij de eisen van de gemeente op het gebied van kunst en cultuur.

Antwoord AD en JB: er is sprake van een misverstand. Het is wel degelijk zo dat er vooraf wordt gekeken naar kunst en cultuur. JB benoemt dat hij juist mensen met een kunst- en culturele achtergrond wil aanhaken bij ontwikkelaars/marktpartijen. Een culturele organisatie mag ook de lead nemen in de tender. Gezien het oppervlakte van het pand verwacht JB dat ook overeenstemming kan komen tussen een ontwikkelaar/marktpartij en culturele functie.

Vraag uit publiek: ik constateer dat kunst en cultuur een eis moet worden waar op wordt getoetst.

Antwoord AD en JB: het selectiedocument moet nog verder worden afgerond. In het selectiedocument vragen wij als eis aan marktpartijen om een toelichting te geven op de programmatische samenhang. Maatschappelijke en culturele voorzieningen, waaronder kunst en cultuur, vallen daaronder. Het selectiedocument wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Als kunst en cultuur daar niet in voorkomt heeft u gelijk.

Vraag uit publiek: wordt er ook al overleg gevoerd met culturele instellingen? Welke vragen worden er gesteld aan bewoners en hoe?

Antwoord AD en SB: dit is de eerste reeks aan informatieavonden. Er volgt een inspiratiesessie (prognose juni) waar u zich middels het aanmeldformulier voor kunt opgeven.

Vraag uit publiek: er is een burgerinitiatief ingediend en ondertekend door meer dan 350 inwoners. Dit geeft aan dat er veel steun is voor behoud van kunst en cultuur in de Egelantier, onder de bevolking leeft wat er met het gebouw gebeurt. We hebben gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek. De verkoop van vastgoed resulteert in opbrengst. Andere instellingen kunnen hierdoor ook op straat komen te staan.



Vanuit het publiek wordt voorgesteld om andere panden te verkopen (bijvoorbeeld voor realisatie woningen) om met deze opbrengst de Egelantier op te knappen. Er zijn zoveel subsidiemogelijkheden, EU en cultureel, bereid om Rijksmonument op knappen. De aanwezigen vanuit het burgerinitiatief geven aan dat hen de kans is ontzegd om het pand op te knappen nu er geen haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd wordt. De Egelantier is niet alleen sociaal, maar ook cultureel belangrijk. De gemeente heeft als strategie het pand eerst te laten versloffen en dan te verkopen, kijk maar naar de Raaks. We groeien als stad met 30.000 inwoners, toeristen en dagjesbezoekers. We moeten hen iets te bieden te hebben. In de eerste hotelnota staat behoefte aan

1200 hotelkamers. Nu al 1400. Er komen ook al extra kamers in de jongens en meisjesschool. De doelstelling is al lang behaald. Waarom hier een hotel?

Antwoord JB: heel terecht, dit zijn de rotste momenten van de politiek. Waarom we beginnen bij de Egelantier en niet bij de Pletterij? De Pletterij kost hooguit 4 ton waar zo'n 26 organisaties aan verbonden zijn. De vastgoedportefeuille is zeer complex. Het is niet eenvoudig om de touwtjes aan elkaar vast te knopen. Als er een simpele oplossing zou zijn zou de wethouder hier aan meewerken. Uit onderzoek is gebleken dat verkoop van de Egelantier de enige mogelijkheid is.

JB benoemt dat hij het mooi vindt hoe het burgerinitiatief zichzelf presenteert. JB benadrukt dat niet alleen hij, maar de meerderheid van de gemeenteraad dit heeft besloten. We kijken wel wat we uit het burgerinitiatief mee kunnen nemen in de verkoopprocedure.

JB nadrukt 'Als het mogelijk was om behoud van het pand met een culturele bestemming financieel rond te breien dan hadden jullie dit zelf al gedaan'. Dit is financieel niet haalbaar te maken vanuit het burgerinitiatief. Ik zou geen knip voor de neus waard zijn als ik deze keuze vanuit de raad niet uitvoer.

Vraag uit publiek publiek: kunt u toelichten waar het uitgangspunt voor hotel en het aantal kamers vandaan komt?

Antwoord JB: de Egelantier is buiten de aantallen zoals genoemd in het hotelbeleid gehouden.

Vraag uit publiek: de wethouder geeft aan dat het moeilijk is om aan atelierruimten te komen. Hoe kijken jullie aan tegen een combinatie met AirBnB?

Antwoord JB: Casa Academica in Amsterdam bijvoorbeeld? Als dat een concept is dat wordt ingediend, wie weet. Waar het om gaat, we worden met een aantal kwesties geconfronteerd waarbij we refereren aan de wensen van de inwoners van de stad. Haarlem heeft al veel kunst en cultuur. Straks komt er een popcentrum bij en komen er culturele functies in De Koepel. Het zou mooi zijn als een aantal woningen atelierwoningen worden. Er zal wel sprake zijn van marktconforme huurprijzen. JB benadrukt dat niet vergeten dient te worden dat Klein Heiligland voor ruim €1 mln. is opgeknapt. Alle cultureel en maatschappelijke instellingen die voorheen in de Egelantier waren gehuisvest zijn daar op een goede en duurzame manier gehuisvest. JB benoemt ook het Magdalenaklooster waar veel geld is gestoken in het opknappen van het pand en waar relatief lage huurprijzen worden gehanteerd. Ik bestrijd dat we niets voor cultuur over. Alleen bij Egelantier lopen de meningen tussen velen van u en gemeente uiteen.

Vraag uit publiek: volgens de makelaar heeft de Egelantier al twee keer te koop gestaan en dat dit de derde rond is:

Antwoord JB: niet dat wij weten

Vraag uit publiek: was u vorige keer wethouder?

Antwoord JB: Ja

Vraag uit publiek: een aanwezige vanuit het publiek vraag wie er enthousiast wordt van een hotel.



Ruim tien handen gaan omhoog.

Vraag uit publiek: jaren geleden is op verzoek van de wijkraad gekeken naar plannen voor de Egelantier, bijvoorbeeld een zorghotel of wonen onder een dak (arm, rijk, oud en jong). We noemen dit modern wonen wat mogelijk maakt dat mensen die in de binnenstad wonen, hier ook kunnen blijven wonen. Voorheen is er een gesprek geweest met Humanitas en Ymere. De vraagstelster geeft aan zeker te zijn voor een hotel en wilde dit graag naar voren brengen. Ik ben zeker voor cultuur, maar dit wilde ik toch ook nog even naar voren brengen.

Antwoord SB: bedankt, er zijn in ieder geval genoeg initiatieven.

Vraag uit publiek: Ik ben benieuwd naar extra parkeergelegenheid i.c.m. tien woningen en een hotel.

Antwoord Stefan Poot (SP): SP stelt zichzelf voor als procesmanager voor de verkoop van de Egelantier. De gemeente Haarlem heeft als beleid dat het gemotoriseerde verkeer in de stad teruggedrongen moet worden en dat parkeermogelijkheden op eigen terrein moeten plaatsvinden. De Egelantier heeft geen parkeermogelijkheid op eigen terrein. Er moet dus worden gezocht naar andere oplossingen. In de verkoopprocedure vragen we aan marktpartijen hoe zij om gaan met een parkeeroplossing. Toetsing van het beleid vindt o.a. plaats met de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Vraag uit publiek: we maken ons zorgen om parkeren. Het is halfslachtig om daar zelf geen visie over te hebben en dit bij de marktpartijen neer te leggen. De gemeente zou hier ook een beeld bij moeten hebben.
Antwoord SP: De visie van de gemeente is het terugdringen van auto's in het centrum. SP benoemt dat een hotel mogelijk parkeerplekken kan afnemen in een parkeergarage. De parkeergarages in Haarlem hebben voldoende capaciteit voor hotelgasten. De gemeente staat ook open voor parkeeroplossingen vanuit de marktpartijen.

Uit publiek: er is dus geen oplossing voor bewoners.

Antwoord SP: jawel ook voor de nieuwe woningen geldt een parkeerbeleid. Zo worden er in Haarlem meer woningen opgeleverd, waarbij geen parkeervoorziening op eigen terrein of in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Het beleid staat toe dat bewoners af kunnen zien van een parkeervergunning. Op die wijze neemt de parkeerdruk in de wijk niet toe.

Vraag uit publiek: er is geen parkeernorm voor de hotelfunctie?

Antwoord SP: deze is er zeker. Voor woningen in de parkeernormen in de binnenstad (uit zijn hoofd) 0,6 parkeerplekken per woning. Niet besproken tijdens de informatie, maar aan dit verslag is toegevoegd dat de parkeernorm afhankelijk is van type woning en locatie. Voor het centrumgebied gelden de volgende parkeernormen.

	centrum	aandeel bezoekers
Woning duur	1,2	0,3 pp per woning
Woning midden	0,9	0,3 pp per woning
Woning goedkoop	0,6	0,3 pp per woning
Sociale huurwoning	0,6	0,3 pp per woning

Voor de hotelfunctie was dit tijdens de informatieavond niet bekend. Nagegaan is dat de parkeernorm voor een hotelfunctie 0,5 parkeerplaats per hotelkamer is.¹

Vraag uit publiek: stel een hotel geeft aan geen parkeerplekken nodig te hebben, moeten ze dan toch voldoen aan de parkeernorm?

¹ Voor meer informatie over parkeernormering in Haarlem verwijzen wij graag naar <https://www.haarlem.nl/bouwvergunning/> en het Stappenplan Parkeernormen bij bouwprojecten.



Antwoord SP: ja, voor alle functies geldt dat moet worden voldaan aan de parkeernorm, tenzij binnen de beleidskaders een alternatief is. Bijvoorbeeld parkeren in de garages, haal- en brengservice etc. Dit moet een partij onderbouwen bij de aanvraag omgevingsvergunning hoe zij omgaan met parkeren.

Vraag uit publiek: de 1e verkoopprocedure is mislukt. De 2e procedure klinkt weer ingewikkeld. Waarom is er in dit traject niet voor gekozen om een of meerdere weldenkende burgers in de verkoopprocedure te betrekken?

Antwoord AD en JB: we zijn de verkoopprocedure gestart met een evaluatie van de voorgaande verkoopprocedure. Deze evaluatie bestond uit een bijeenkomst met marktpartijen die een bieding hebben gedaan in de voorgaande verkoopprocedure.

Deze bevindingen hebben we meegenomen en doorlopen in de huidige procedure. Dit betreft onder andere direct en beter overleg met omwonenden. Dat is de reden dat we hier zitten met een zaal weldenkende burgers. Dit is niet het einde van het proces. De verkoopprocedure is inderdaad ingewikkeld, maar duidelijk uitgelegd en per stap goed te volgen en te verantwoorden.

Vraag uit publiek: de 2^e inlichtingenronde wordt niet openbaar gemaakt?

Antwoord AD: er zijn regels aan de verkoopprocedure verbonden. Een van deze regels is dat de documentatie in de 2^e fase van de verkoopprocedure waaronder het verkoopdocument en het inlichtingendocument niet openbaar worden gemaakt.

Constatie uit het publiek: terugkomend op het burgerinitiatief wordt benoemd dat JB het haalbaarheidsonderzoek niet aan durft.

Antwoord JB: ik ben er niet alleen voor u of mijn partij, maar voor alle Haarlemmers. Het haalbaarheids-onderzoek kan ook door initiatiefnemers zelf worden opgepakt.

Vraag uit publiek: het onderwerp strategisch vastgoed komt aan bod. Zijn er ook financiële ondergrenzen vastgesteld?

Antwoord JB: jazeker. Voor al het achterstallig onderhoud voor panden in Haarlem hebben we 30-40 miljoen nodig. Dat gaan we niet redden met de verkoop van de Egelantier. We werken met een kostprijs dekkende huur, waaruit het reguliere onderhoud uit kan worden betaald. We zijn op deze manier niet afhankelijk van de opbrengst van de te verkopen panden.

De wethouder kunst en cultuur krijgt veelal minder huuropbrengsten dan nodig is voor onderhoud, in dat geval is er meer geld benodigd.

Of we bij de Egelantier de ondergrens gaan halen is afhankelijk van de voorwaarden die gesteld worden, het percentage cultureel maatschappelijke voorzieningen drukt de prijs.

Vraag uit publiek: vanaf wanneer dateert de vaststelling van het vastgoed als strategisch vastgoed? Het verbaast mij dat de Egelantier geen strategisch vastgoed is. Mag potentiële koper ook plan zonder hotel indienen?²

Antwoord JB: de lijst is een half jaar/jaar geleden geüpdatet en dat gebeurt jaarlijks. Een aantal maanden geleden zijn een tweetal volkstuinen toevoegt aan de lijst met strategisch vastgoed. Dit gebouw is in de jaren 90 al aangemerkt om te worden afgestoten in verband met het achterstallig onderhoud en het is volstrekt niet energiezuinig. Er wordt nog gebruik door gemaakt van het pand door een vastgoedbeheerder (leegstandsbeheer). JB benoemt het programma groei van de stad. Opnieuw wordt gekeken naar buurten en wijken waar de ontwikkeling gaan plaatsvinden, waar woningen of voorzieningen bij moeten komen. Zo wordt er bijvoorbeeld gekeken naar het voorzieningenniveau vanuit niet strategisch vastgoed. Grosso modo zitten hier ook 80 huurwoningen bij, waarvan de gemeente zelf het beheer doet en huurpenningen incasseert. Dat zij bij uitstek geen taken voor een gemeente zelf.

Vraag uit publiek: had de Egelantier bij goed onderhoud strategisch vastgoed kunnen worden?

Antwoord JB: nee, de Egelantier is te groot en kent teveel loze ruimten. SP benoemt dat het gebouw wordt verkocht met bijbehorend programma (hotel, wonen en mogelijkheid maatschappelijke voorzieningen). Cultuur

² Deze vraag wordt niet beantwoord. Antwoord: nee, de raad heeft vastgesteld dat minimaal 55% van het pand een hotelfunctie krijgt.



kost veel geld, evenals erfgoed. Het publiek wordt uitgenodigd om tijdens de inspiratiesessie een match te maken tussen markt en cultuur.

Publiek: JB wordt uitgenodigd om toezegging te doen over de drie vragen die uit de zaal zijn gekomen:

1. Waarom wordt er niet met de burgers uit de omgeving gepraat waarop JB eerder heeft beantwoord dat burgers worden geïnformeerd. Het publiek stelt dat meepraten anders is dan enkel geïnformeerd worden. Louter informeren is oude democratie. Het publiek vraagt om een toezegging te doen om de burgerparticipatie niet te beperken
2. Een hotel en het aantal woningen worden wel gekwantificeerd maar een cultureel programma niet. Zou u een toezegging kunnen doen hiervoor, te denken valt aan aantal ruimtes, m² enz.?
3. Kunt u sociaal- maatschappelijke voorzieningen ook meenemen in het programma van eisen, te denken valt aan zorgwoningen.

Antwoord JB: Ik kan u op een heleboel punten tegemoet komen. Er is aan een persoon uit het publiek gevraagd om mee te participeren waarop aan werd gegeven door meneer hier slechte ervaringen mee te hebben. Wij hebben geprobeerd om van vorige procedure te leren, ik hoop dat u hiervan overtuigd bent geraakt. We hebben naar eer en geweten naar al uw vragen geluisterd en zijn hier op ingegaan. De nieuwe democratie is geen panacee. JB nodigt een ieder uit om het stuk wat afgelopen week in college is vastgesteld over nieuwe democratie te lezen. Nieuwe democratie betekent niet dat het mogelijk is om het alle burgers naar de zin te maken. Zoveel Haarlemmers, zoveel meningen. JB benoemt dat er tegenwoordig veel aandacht is voor single issues/onderwerpen wat burgers gezamenlijk bindt op een bepaald moment. Zodra we zaal verlaten zijn we weer individuen met eigen meningen.

Ik ben bereid een aantal vierkante meters sociaal- maatschappelijk vast te leggen onder de volgende voorwaarden: in de inspiratiesessie moeten ideeën op tafel worden gelegd met heel duidelijk business case, benodigde vierkante meters en wijze van financieren. Hetzij als eis of criterium in puntentelling.

Vraag uit publiek: we hebben al gevraagd om hier een haalbaarheidsonderzoek naar te doen?

Antwoord JB: ook voor cultureel ondernemen moeten risico's genomen worden. De raad schrijft voor 55% hotel, minimaal 10 stadswoningen (atelier, zorg, studenten, startersappartement) en er is dus nog ruimte voor maatschappelijk-culturele functies. De gemeente gaat niet in detail voorschrijven, maar nodigt de markt en andere partijen uit om met concepten te komen. Er is dus nog ruimte voor culturele functies.

Vraag uit publiek: wat heeft voor u prioriteit/nadruk? Bijvoorbeeld koopwoningen of zorgwoningen?

Antwoord JB: Er is door de gemeenteraad een opdracht meegegeven voor goedkope-middel dure woningen. SP benoemt dat er een nieuw beleid is vastgesteld rondom wooncategorieën. Voor de Egelantier is voor de kleine stadswoningen gekozen voor lage- middeldure koop en huur wat inhoudt een huur van maximaal € 970,- per maand en een maximale koopsom van € 250.000,- V.O.N³ met een oppervlakte van 50-60 m² gebruiksoppervlakte per woning.

Inspiratiesessie

Benoemd wordt dat burgers mogen mee participeren door hun gegevens achter te laten op daarvoor bestemde formulier. Er volgt dan een uitnodiging voor een inspiratiesessie waarin we aanwezigen vragen mee te denken over de mogelijkheden op het gebied van maatschappelijk en sociale voorzieningen, waaronder kunst en cultuur.

SP benoemt dat de hotelfunctie al een tijd bekend is en meegenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Ook hierover is inspraak mogelijk geweest. Dit geldt eveneens voor hotelbeleid.

Vraag uit publiek aan JB: u benoemt single issue. Is het niet een idee om boven de single issue uit te stijgen en een strategische notitie over cultuur en vastgoed te maken. Zodat er voor burgers samenhang tussen de verschillende kwesties?

³ Het college van B&W heeft op 9 juli 2019 de prijsniveaus per 1/1/2019 bijgesteld. Meer informatie hierover is te vinden op: <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Besluitenlijst-BenW/2019/09-juli/10:00>



Antwoord JB: dit is op zichzelf interessant. Een dergelijke nota lost sommige zaken op en andere niet. Wanneer er een pand in verkoop gaat worden alle beleidsafdelingen aangeschreven. Gevraagd wordt of de beleidsafdelingen vanuit hun beleid nog iets kunnen met het pand. Wanneer een pand in de verkoop gaat is duidelijk dat er vanuit de beleidsterreinen met brede contacten geen concrete verzoeken zijn. Dit is in het verleden wel degelijk gebeurd, zoals horizontaal verticaal. Panden met een waarde boven de 5 ton komen in de gemeenteraad.

De strategische nota vastgoed en cultuur heeft an sich niet direct meerwaarde, omdat we de concrete problemen kennen. Dit moet wel plek krijgen in de cultuurnota. Kijkend naar andere panden, we hebben een aantal ateliers voor kunstenaars, maar dat is niet voldoende.

Er is een geste gedaan of er binnen de Egelantier een aantal atelierwoningen kunnen worden gerealiseerd. JB sluit af met het antwoord dat hij dit zal bespreken met de wethouder cultuur.

SB bedankt eenieder voor zijn/haar komst en nodigt eenieder uit voor het stellen van vragen bij de diverse panelen.