Haarlem

Informatienota

Onderwerp: Aanvulling scenario's Voorgenomen verkoop Het Dolhuys
BBV nr: 2016/180863

1. Inleiding

In de vergadering van de commissie Ontwikkeling d.d. 28 januari 2016 is opnieuw de Informatienota 'Voorgenomen verkoop Het Dolhuys' (kenmerk 2015/457917) behandeld. Het college heeft kennis genomen van de diverse opmerkingen van de commissieleden en is zich bewust van de sentimenten die rond de mogelijke verkoop van rijksmonument Het Dolhuys spelen. De commissie heeft tijdens de commissiebehandeling het college verzocht, naast de uitgewerkte scenario's, een extra scenario uit te werken. Eveneens is toen duidelijk geworden dat er inclusief het nieuwe scenario in totaal 3 scenario's mogelijk zijn:
1. Handhaving huidige situatie: Stichting Het Dolhuys blijft huurder van het pand;
2. Verkoop van het pand en de grond aan Stichting Het Dolhuys, waarbij de stichting de investering (inclusief achterstallig onderhoud; de gemeente Haarlem subsidieert € 622.000) en uitbreiding zelf financiert;
3. De gemeente werkt het achterstallig onderhoud weg. Stichting Het Dolhuys verwerft het pand daarna tegen de dan geldende marktwaarde.

In deze nota is het bovenstaande 3de scenario in uitgewerkte vorm toegevoegd, zodat deze vergeleken kan worden met de beide andere scenario's. Hierbij is een taxatie uitgevoerd en een berekening gemaakt van de marktwaarde van Het Dolhuys ná het herstel. De taxateur heeft ook enige aanvullende vragen van de commissie n.a.v. de eerdere taxatie beantwoord. Deze antwoorden zijn als geheime bijlage bij deze nota gevoegd.

Het college legt op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet geheimhouding op ten aanzien van de bijlagen die behoren bij deze informatienota, om reden van de bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van derden, een en ander als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Het college verzoekt de raad in zijn eerstvolgende vergadering de geheimhouding te bekrachtigen. Dit betreft de volgende bijlagen:
-het taxatierapport, behorende bij scenario 3;
-de berekening van de marktwaarde van Het Dolhuys na herstel;
-de beantwoording van de aanvullende vragen, zoals gesteld tijdens het besloten deel van de commissievergadering d.d. 28 januari 2016.

Aan de commissie wordt een uitspraak gevraagd over de voorkeur voor deze mogelijke scenario's.

2. Kernboodschap

De vraag ligt voor of tegemoet kan worden gekomen aan het verzoek van Stichting Het Dolhuys om het pand Het Dolhuys in eigendom aan de stichting over te dragen. De stichting ziet dit als oplossing voor een duurzame toekomst van Museum Het Dolhuys in Haarlem. Dan kan het museum groeien in bezoekersaantal (nu jaarlijks meer dan 40.000) en daardoor nog belangrijker worden voor de lokale economie.

3. Consequenties
Het college is zich ervan bewust dat op het eerste gezicht scenario 3 de hoogste financiële opbrengst voor de gemeente genereert op de korte termijn. Stichting Het Dolhuys ziet alleen in scenario 2 een reële oplossing.

Argumentatie voor verkoop in algemene zin

- Indien de gemeente overgaat tot verkoop faciliteert het Stichting Het Dolhuys in haar ambitie om het pand in stand te houden en te ontwikkelen naar een duurzame toekomst.
- Voor de gemeente blijft het monumentale pand "Het Dolhuys" met haar museale functie behouden voor Haarlem, waardoor er sprake is van instandhouding van cultuur en erfgoed.
- Met Het Dolhuys in eigendom is de verwachting dat de stichting nog eenvoudiger fondsen en sponsors kan aanschrijven voor een bijdrage in de investeringssom.
- Na verkoop wordt Stichting Het Dolhuys verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het pand.

De keuze om in te stemmen met de verkoop van Het Dolhuys heeft een aantal gevolgen, zowel inhoudelijk als financieel. De 3 mogelijke scenario's worden toegelicht met de voor- en nadelen, en de financiële gevolgen zijn in beeld gebracht.

Financiën
De navolgende financiële parameters zijn van belang voor de verkoop:

Omvang pand	WOZ waarde	Boekwaarde / kapitaalslasten	Marktwaarde	Huurbaten	Omvang onderhoud	bestemming
3.078 m2 BVO	€ 602.000	€ 1.096.366 (ultimo 2016) / € 94.000 in 2016	€ 1.160.000 (augustus 2015, in huidige staat)	~ € 196.000 (exp. 1/1 2018. verlenging kan met 5 jaar)	€ 622.000, gealloceerd als bestemmings-reserve. ~ € 53.000 gemiddeld per jaar o.b.v. MJOP	Cultuur en ontspanning

Met het oog op de verkoop van het pand heeft een taxatie plaatsgevonden. Uitgangspunt is een beoogde transactie tegen de getaxeerde marktwaarde.[1] De taxatie is uitgevoerd door een deskundig en onafhankelijk taxateur.[2] Met Stichting Het Dolhuys vindt overleg plaats over de precieze voorwaarden en tevens de mogelijkheid van een deels uitgestelde betaling.

[1] De taxatie betreft uiteraard het gehele pand. In 2007 is besloten tot de restauratie van de Regentenkamer (kenmerk: SO/VG/2007/204292). Deze restauratie heeft € 381.000 gekost. Het Rijk subsidieerde het merendeel van de kosten. Stichting Het Dolhuys (€ 40.000) en de gemeente Haarlem (€ 31.000) droegen beide eveneens bij. Op dit project rust geen boekwaarde meer.
[2] Ingeschreven bij Stichting Vastgoedcert, Lid vakgroep NVM Business en NVM Wonen en aangesloten bij Taxatie Management Instituut TMI.

Drie mogelijke scenario's
Aan de commissie wordt een uitspraak gevraagd over de voorkeur voor de 3 mogelijke scenario's.
Stichting Het Dolhuys ontvangt overigens geen exploitatiesubsidie van de gemeente. Museum Het Dolhuys is opgezet als initiatief van diverse GGZ-instellingen, die jaarlijks budget beschikbaar stellen om de missie en doelstellingen van het museum te kunnen realiseren.

1. ***Handhaving huidige situatie: Stichting Het Dolhuys blijft huurder van het pand***

In deze situatie blijft de huidige huursituatie tot aan 2018 ongewijzigd, het bestaande contract blijft intact. De gemeente zal het achterstallig onderhoud wegwerken en hiervoor de reserve van € 622.000 aanwenden. Na 2018 sluiten de gemeente en Stichting Het Dolhuys idealiter een nieuwe huurovereenkomst. Deze huuropbrengst zal kostprijsdekkend dienen te zijn.

Voordelen van deze situatie zijn:
- De gemeente blijft eigenaar van het pand;
- De huurinkomsten dekken de exploitatielasten af;
- Geen uitzondering van de eigendomssituatie bij verhuur cultureel vastgoed.

Nadelen zijn:
- Mogelijk zal de stichting Haarlem als vestigingsplaats heroverwegen;
- Bij het voortzetten van de huursituatie zal het voor Stichting Het Dolhuys niet mogelijk zijn om voldoende middelen aan te trekken voor de noodzakelijke investeringen. Er is derhalve een aanzienlijk risico dat Stichting Het Dolhuys de nieuwe huurovereenkomst niet zal aangaan, danwel niet zal uitdienen, waarbij de gemeente waarschijnlijk met een leeg pand zal komen te zitten;
- Vanuit de maatschappelijke bestemming is een alternatieve invulling niet direct voorhanden, tenzij het bestemmingsplan wordt gewijzigd;
- De investering in het achterstallig onderhoud is mogelijk veel hoger dan het nu daarvoor gereserveerde bedrag ad € 622.000.

Financiën scenario 1
Het huurcontract met Stichting Het Dolhuys loopt tot 1 januari 2018. In de gemeentebegroting zijn de huurbaten ook na deze datum geraamd.

2. ***Verkoop van het pand en de grond aan Stichting Het Dolhuys, waarbij de stichting de investering (inclusief achterstallig onderhoud; de gemeente Haarlem subsidieert € 622.000) en uitbreiding zelf financiert***

De gemeente verkoopt het pand en de onderliggende grond aan Stichting Het Dolhuys voor de getaxeerde waarde. Met de bijdrage t.b.v. het achterstallig onderhoud kan de stichting dit zelf ter hand nemen.

De kosten van de renovatie en uitbreiding van Het Dolhuys zijn door Benthem Crouwel Architecten, in opdracht van Stichting Het Dolhuys, geraamd op ongeveer € 6 miljoen. Stichting Het Dolhuys heeft aangegeven vooral bijdragen van marktpartijen en private fondsen hiervoor te willen werven. Naast de reguliere exploitatiebijdragen van de GGZ-instellingen verwacht de stichting de verbouwingskosten zelf te kunnen financieren.

Voordelen:

- Museum Het Dolhuys blijft behouden voor de stad;
- De boekwaarde wordt naar € 0 gebracht, de begrote bedragen voor het doen van onderhoud vallen weg;
- De gemeente is niet (financieel) verantwoordelijk voor de investeringen in de uitbreiding. Stichting Het Dolhuys wordt de risicodrager;
- Het achterstallig onderhoud dat aanwezig is in het pand wordt onder verantwoordelijkheid van de stichting binnen 5 jaar weggewerkt. Daarmee heeft de stichting een groot bijkomend voordeel, namelijk het op de eigen planning aan kunnen passen van de werkzaamheden.

Nadelen:

- De huurbaten vallen weg. Dit leidt tot een budgettair tekort;
- Mogelijke precedentswerking rond eigen gemeentelijk cultureel vastgoed.

Financiën scenario 2

In navolgende tabel is de onderbouwing van de financiële gevolgen voor de gemeentebegroting opgenomen (bedragen x € 1.000; min is nadeel):

	2016	2017	2018	2019	2020
Verkoopprijs	1.160				
Afschrijving huidige boekwaarde	-1.096				
Subsidie voor achterstallig onderhoud	-622				
Onttrekking aan reserve Het Dolhuys	622				
Derving huurbaten gemeente	-99	-198	-198	-198	-198
Wegvallen rente en afschrijving		92	90	88	86
Wegvallen budget onderhoud	53	53	53	53	53
	18	-53	-55	-57	-59

Kanttekeningen:

- Bij verkoop van vastgoed heeft de raad besloten (kenmerk: 2013/284532) dat de beschikbare middelen voor onderhoud niet vrijvallen, maar worden ingezet om het structurele tekort tussen beschikbaar en benodigd onderhoudsbudget te dichten;
- In dit geval zou een uitzondering op die afspraak gemaakt kunnen worden en valt het budget voor onderhoud vrij.

3. De gemeente werkt het achterstallig onderhoud weg. Stichting Het Dolhuys verwerft het pand daarna tegen de dan geldende marktwaarde

In deze variant besteedt de gemeente het gealloceerde bedrag van € 622.000 aan het wegwerken van het achterstallig onderhoud dat is ontstaan door de aanwezigheid van de (verwijderde) bonte knaagkever. Stichting Het Dolhuys verwerft vervolgens het pand tegen de getaxeerde waarde ná de werkzaamheden.

Deze waarde bedraagt, zo blijkt uit de taxatie, € 2.084.000. Deze waarde is hoger dan de waarde in huidige staat, met daarbij opgeteld het bedrag ten bate van het wegwerken van het achterstallig onderhoud alleen.
Dit komt enerzijds doordat de taxateur er van uit gaat dat ook aanvullende kosten meegenomen worden bij de investering. Hierbij gaat het om posten die samenhangen met het tijdelijk uitplaatsen van de huurder en mogelijke aanvullende werkzaamheden. De taxateur begroot dit op ca. € 250.000. In scenario 2 komen deze niet voor rekening van de gemeente.

Daarnaast is het beleggingsrisico lager van een gerenoveerd pand, dan bij een pand wat nog achterstallig onderhoud kent. Dit uit zich in een lagere rendementseis en daarmee in een potentieel hogere verkoopwaarde.

Voordelen:
- Museum Het Dolhuys kan voor de stad behouden blijven indien de stichting met deze variant instemt;
- Het pand wordt verkocht tegen een hogere waarde;
- De gemeente beslist zelf exact waaraan het bedrag wordt besteed.

Nadelen:
- De gemeente behoudt in de tussentijd een exploitatierisico en het risico van mogelijke tegenvallers;
- Het is niet mogelijk om de investeringen in achterstallig onderhoud af te stemmen op de uitbreidingsinvesteringen;
- De huurbaten vallen weg. Dit leidt tot een budgettair tekort;
- Mogelijke precedentswerking rond eigen gemeentelijk cultureel vastgoed.

Stichting Het Dolhuys heeft schriftelijk aangegeven deze variant niet als optie te zien (zie bijlage, brief Museum Dolhuys d.d. 25 april 2016).

Financiën scenario 3
In navolgende tabel is de onderbouwing van de financiële gevolgen voor de gemeentebegroting opgenomen (bedragen x € 1.000; min is nadeel):

	2016	2017	2018	2019	2020
Uitgangspunt verkoopprijs			2.084		
Afschrijving huidige boekwaarde			-1.096		
Compensatie uitplaatsing etc.			-250		
Wegwerken achterstallig onderhoud			-622		
Onttrekking aan reserve Het Dolhuys			622		
Derving huurbaten gemeente			-198	-198	-198
Wegvallen rente en afschrijving			90	88	86
Wegvallen budget onderhoud			53	53	53
	-	-	683	-57	-59

Kanttekeningen:
- Bij verkoop van vastgoed heeft de raad besloten (kenmerk: 2013/284532) dat de beschikbare middelen voor onderhoud niet vrijvallen, maar worden ingezet om het structurele tekort tussen beschikbaar en benodigd onderhoudsbudget te dichten;
- In dit geval zou een uitzondering op die afspraak gemaakt kunnen worden en valt het budget voor onderhoud vrij;
- Uitgangspunt is dat het verbouwde pand begin 2018 aan de stichting wordt opgeleverd;
- De werkelijke boekwaarde zal dan worden bepaald; deze zal iets lager zijn dan de huidige boekwaarde.

Staatssteun
De voorgenomen verkoop behelst wat betreft de verkoopprijs, die marktconform is, geen staatssteun. Wat betreft de eenmalige bijdrage voor achterstallig onderhoud dient te worden voldaan aan het nationaal monumentenkader om als geoorloofde steun te kunnen worden beschouwd. De bijdrage zal moeten worden gebruikt voor de instandhouding en het herstel van het monumentale pand en niet strekken voor commerciële activiteiten van het museum. Het uitgewerkte advies m.b.t. staatssteun is als bijlage bij deze Informatienota gevoegd.

4. Vervolg
De mogelijkheden tot verkoop van Het Dolhuys wil het college met de commissie Ontwikkeling bespreken, met als doel het standpunt van de commissie hierover te vernemen.

Indien de commissie positief adviseert t.a.v. verkoop van dit pand dan bereidt het college de verkoop voor. Dit besluit wordt vervolgens later dit jaar vanwege de hoogte van zowel de verwachte verkoopopbrengst, als van de over te dragen bestemmingsreserve, via een zware voorhangprocedure aan de raad voorgelegd om definitief de zienswijze van de raad te vernemen.

Bij de eventuele uitwerking van het verkoopbesluit wordt getoetst op fiscale aspecten voor zowel de gemeente als voor Stichting Het Dolhuys en worden de gevolgen voor de gemeentebegroting nader inzichtelijk gemaakt.
Tevens wordt dan een hertaxatie uitgevoerd i.v.m. de marktontwikkelingen.

Daarnaast worden de volgende voorwaarden in het raadsbesluit opgenomen:
- De gemeente neemt het recht tot eerste terugkoop op in de verkoopvoorwaarden, mocht de kopende partij het pand weer willen afstoten. Tevens zal daarbij een bepaling in de voorwaarden worden opgenomen die er op toeziet dat mogelijk dan nog niet uitgegeven onderhoudsgelden terugvloeien aan de gemeente.
- Zowel de maatschappelijke als de museale functie is in het bestemmingsplan geborgd. Overdracht van het eigendom zal niet inhouden dat deze functie wijzigt. Ook de verkoopovereenkomst zal toezien op minimaal het behoud van deze functie. De gemeente zal niet meewerken aan een meer commerciële bestemming en invulling van het Dolhuyscomplex.
  Bovendien zal het Stichting Het Dolhuys niet mogelijk worden gemaakt om het pand door te verkopen aan een commerciële partij, met het oog op een mogelijke (commerciële) herontwikkeling.

- Het Dolhuys is een rijksmonument met een maatschappelijke bestemming. De museale activiteiten worden na de eigendomsoverdracht voortgezet en het gebouw blijft in gebruik.

5. Bijlagen
Bijlage 1: Advies Museum Dolhuys van advocatenkantoor PelsRijcken (april 2016).
Bijlage 2: Brief d.d. 25 april 2016 Stichting Het Dolhuys.
Bijlage 3: Taxatierapport, behorende bij scenario 3. GEHEIM
Bijlage 4: Berekening van de marktwaarde van Het Dolhuys na herstel. GEHEIM
Bijlage 5: Aanvullend advies m.b.t. taxatie Schotersingel 2 GEHEIM

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester