



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,  
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 11 mei 2017  
Ons kenmerk 2017/221286  
Contactpersoon A. Smal  
Doorkiesnummer 5134  
E-mail [asmal@haarlem.nl](mailto:asmal@haarlem.nl)  
Onderwerp verkoopscenario's Drijfriemenfabriek

Geachte leden,

Op 9 maart heeft de commissie Ontwikkeling opnieuw gesproken over het stedenbouwkundig kader en de verkoop van de Drijfriemenfabriek. De commissie sprak daar al twee keer eerder over, te weten op 28 januari 2016 en 13 september 2016.

Tijdens de laatste vergadering heeft de commissie gevraagd om verschillende verkoopscenario's te beschrijven waarbij verkoop aan de huidige gebruikers ook nadrukkelijk in kaart moet worden gebracht. In deze brief wordt een aantal scenario's beschreven. Voorgesteld wordt om de scenario's met de commissie ontwikkeling in samenhang met de eerdere nota's te bespreken.

Op 21 maart 2017 en 6 april 2017 hebben gesprekken plaatsgevonden met de huidige exploitant van de Drijfriemenfabriek, De Oerkap. Tijdens deze gesprekken zijn de ambities van De Oerkap ten aanzien van de Drijfriemenfabriek verkend. De Oerkap heeft aangegeven dat zij de ambitie heeft om de huidige activiteiten op deze locatie voort te zetten. Zij willen de volledige locatie graag kopen van de gemeente Haarlem tegen een marktconforme prijs. De restauratie van het monumentale pand kunnen zij, zo stelt De Oerkap, gefaseerd en in overleg met de Gemeente Haarlem uitvoeren.

De Oerkap heeft tevens aangegeven om de groene zone tussen de drijfriemenfabriek en de Oudeweg, in te willen richten als toegankelijk park voor de omgeving. Met het behoud van het monument met verdere uitbreiding van haar huidige functies en het toegankelijk maken van de groene zone ziet De Oerkap een grote maatschappelijke toegevoegde waarde voor de omgeving, creatief Haarlem en de Haarlemse popscene. De huidige exploitanten zien geen meerwaarde in extra bebouwing omdat dit niet ten goede komt van het monument en het industriële karakter van de Drijfriemenfabriek in combinatie met het stadsstrand.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden  
Stadhuis, Grote Markt 2 Haarlem - Telefoon 14 023



## Haarlem

2

Voor de verkoop van de Drijfriemenfabriek zijn de volgende scenario's mogelijk:

1. Eén op één verkoop van de Drijfriemenfabriek aan De Oerkap tegen een marktconforme prijs.
2. Openbare verkoop waarbij behoud van de huidige gebruiker (als huurder) als gunningscriterium is opgenomen.
3. Openbare verkoop waarbij horeca en cultuur als zwaarwegend gunningscriterium zijn opgenomen.
4. Openbare verkoop zonder functionele beperking.
5. Naast de scenario's m.b.t. de verkoop is er ook een scenario mogelijk waarbij er geen verkooptransactie plaats vindt. Hier wordt dan het huidige gebruik van De Oerkap geformaliseerd met een huurovereenkomst aan de huidige exploitant, waarbij de Drijfriemenfabriek in eigendom van de gemeente blijft.

### Marktconformiteit:

Het bestemmingsplan laat op de locatie diverse functies toe. In het taxatierapport, dat op 7 juli 2016 is uitgevoerd, in opdracht van de gemeente, is gekeken naar een combinatie van functies die op deze locatie de meeste opbrengst kan genereren. De variant waarbij de functies horeca en kantoor/bedrijf gecombineerd zijn op de locatie, levert volgens het taxatierapport de meeste opbrengst op. Dit is door de taxateur benoemd als de marktconforme waarde van de locatie. Dit is variant 2 zoals beschreven in het taxatierapport(geheime bijlage bij raadsvoorstel).

### Initiatieven uit de markt:

Op 10 december 2015 heb ik u per brief geïnformeerd over de voorgenomen verkoop van de Drijfriemenfabriek. Naar aanleiding hiervan heeft een aantal geïnteresseerde (markt)partijen zich bij de gemeente Haarlem gemeld om op de hoogte te worden gehouden over de verkoopprocedure. De (markt)partijen hebben ook aangegeven welke functie zij op de locatie beogen te realiseren. Dit zijn o.a.: hotel, kantoor/bedrijf, muziekcentrum, stadsstrand en behoud van de huidige functies.

Een groot aantal partijen spreekt nadrukkelijk de voorkeur uit voor een openbaar verkoopproces, andere partijen vragen om een één op één verkoop.

### Beleid verkoop vastgoed

De Gemeente Haarlem verkoopt niet strategisch vastgoed via een openbaar verkoopproces. Hierbij kan de Gemeente Haarlem ervoor kiezen om vooraf verkoopcriteria te stellen aan de verkoop. De huidige horecafunctie van de Drijfriemenfabriek is niet strategisch.

### Behoud monumentale waarde van het pand

In alle scenario's wordt uitgegaan van een verplichting tot herstel en behoud van het monumentale pand. Een redelijke termijn die gesteld kan worden voor het herstel is 3 jaar. Daarnaast zal het monumentale herstel moeten worden afgestemd met de Gemeente Haarlem.



## Beschrijving van de scenario's

### **Scenario 1: Eén op één verkoop aan de huidige exploitant, met behoud van de huidige functies**

In dit scenario wordt de locatie en de opstal één op één verkocht aan de huidige gebruiker. Bij de verkoop wordt in de overeenkomst vastgelegd dat het huidige gebruik wordt voortgezet. De huidige gebruiker (De Oerkap) heeft een onafhankelijke taxateur de opdracht gegeven om de locatie op basis van de huidige functies te taxeren. Deze taxatie is qua functies op de locatie vrijwel gelijk de gemeentelijke taxatie (behoud huidige functies). De Oerkap heeft mondeling een bandbreedte aangegeven van de getaxeerde waarde. Deze komt grofweg overeen met de taxatiewaarde van de gemeentelijke taxatie, behorend bij deze functie.

#### Voordelen:

- Marktconforme prijs
- In lijn met het beleid om vastgoed af te stoten en geen vastgoed in bezit te hebben dat niet tot de kerntaak behoort;
- Geen kapitaalslasten ten behoeve van beheer en onderhoud;
- Door omgeving gewaardeerde functie en exploitant blijft behouden;
- Overdracht en levering kunnen op korte termijn plaatsvinden.

#### Nadelen:

- De prijs is lager dan bij een openbare verkoop met dezelfde functies maar zonder het gebruik van de Oerkap mogelijk is
- Dit scenario levert ondanks de marktconforme prijs wel een negatief verschil van ca EUR 2-3 ton op ten opzichte van de boekwaarde en daarmee een negatieve Grex voor SMK
- Geen invloed op waardestijging van de locatie na verkoop. Dit kan ondervangen worden door een doorverkoopvoorwaarde op te nemen, waarbij doorverkoop alleen is toegestaan na goedkeuring door de gemeente. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan doorverkoop, bijvoorbeeld dat een eventuele waardestijging ten gunste van de gemeente komt. Dit heeft naar verwachting een negatief effect op de verkoopprijs.
- De huidige (horeca functie) past niet binnen het bestemmingsplan. Hiervoor zal een planologische procedure moeten worden doorlopen.

### **Scenario 2: Openbare verkoop met behoud van huidige gebruiker**

In dit scenario wordt het behoud van de huidige gebruiker als voorwaarde opgenomen bij de openbare verkoop.

#### Voordelen:

- In lijn met het beleid om vastgoed af te stoten en geen vastgoed in bezit te hebben dat niet tot de kerntaak behoort.
- Geen kapitaalslasten ten behoeve van beheer en onderhoud
- Door omgeving gewaardeerde functie en exploitant blijft behouden
- Openbare selectieprocedure



## Haarlem

4

### Nadelen:

- Geen marktconforme prijs; de ontwikkelaar wordt functioneel beperkt doordat de huidige gebruiker op de locatie blijft. Dit heeft een negatief effect op de prijs. Ten opzichte van de boekwaarde een verwacht negatief verschil van 2-3 ton, en daarmee een negatieve Grex voor SMK.
- Geen invloed op waardestijging van de locatie na verkoop. Dit kan ondervangen worden door een doorverkoopvoorwaarde op te nemen, waarbij doorverkoop alleen is toegestaan na goedkeuring door de gemeente. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan doorverkoop, bijvoorbeeld dat een eventuele waardestijging ten gunste van de gemeente komt. Dit heeft naar verwachting een negatief effect op de verkoopprijs.
- De huidige (horeca functie) past niet binnen het bestemmingsplan. Hiervoor zal een planologische procedure moeten worden doorlopen.

### **Scenario 3: openbare verkoop met horeca en cultuur als zwaarwegend gunningscriterium**

In dit scenario vindt de verkoop openbaar plaats. Hierbij worden gunningscriteria meegegeven. De functies horeca en cultuur krijgen een hoge wegingsfactor. De aanbiedingen worden door de Gemeente Haarlem beoordeeld. Iedereen kan meebieden. De restauratie van het monumentale pand is een voorwaarde bij de verkoop.

### Voordelen:

- In lijn met het beleid om vastgoed af te stoten en geen vastgoed in bezit te hebben dat niet tot de kerntaak behoort.
- Geen kapitaalslasten ten behoeve van beheer en onderhoud
- Openbare selectieprocedure

### Nadelen:

- Lagere verkoopprijs; Door de functionele beperking ten gevolge van de gunningscriteria is het aannemelijk dat de verkoopprijs in de buurt zal liggen van variant 1 uit de gemeentelijke taxatie. Ten opzichte van de boekwaarde een verwacht negatief verschil van 1 ton, en daarmee een negatieve Grex voor SMK.
- Geen invloed op waardestijging van de locatie na verkoop. Dit kan ondervangen worden door een doorverkoopvoorwaarde op te nemen, waarbij doorverkoop alleen is toegestaan na goedkeuring door de gemeente. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan doorverkoop, bijvoorbeeld dat een eventuele waardestijging ten gunste van de gemeente komt. Dit heeft naar verwachting een negatief effect op de verkoopprijs.
- De huidige (horeca functie) past niet binnen het bestemmingsplan. Hiervoor zal een planologische procedure voor moeten worden doorlopen.

### **Scenario 4: openbare verkoop zonder functionele beperking**

In dit scenario wordt de locatie openbaar verkocht zonder dat er een functionele wens via gunningscriteria wordt meegegeven. Restauratie van het monumentale pand is een voorwaarde bij de verkoop. Aanbiedingen worden door de Gemeente Haarlem beoordeeld op kwaliteit, duurzaamheid en prijs.



## Haarlem

5

### Voordelen:

- In lijn met het beleid om vastgoed af te stoten en geen vastgoed in bezit te hebben dat niet tot de kerntaak behoort.
- Geen kapitaalslasten ten behoeve van beheer en onderhoud.
- Verkoopprijs in lijn met variant 2 van de gemeentelijke taxatie;
- Openbare selectieprocedure

### Nadelen:

- Geen invloed op waardeestijging van de locatie na verkoop. Dit kan ondervangen worden door een doorverkoopvoorwaarde op te nemen, waarbij doorverkoop alleen is toegestaan na goedkeuring door de gemeente. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan doorverkoop, bijvoorbeeld dat een eventuele waardeestijging ten gunste van de gemeente komt. Dit heeft naar verwachting een negatief effect op de verkoopprijs.
- Ontwikkelaar zal een planologische procedure moeten doorlopen om functies, die afwijken van het bestemmingsplan, mogelijk te maken.

### **Scenario 5: Opstellen huurovereenkomst met huidige gebruiker**

De gemeente Haarlem kan de relatie met de huidige gebruiker formaliseren door een huurcontract op basis van een commercieel (horeca) tarief op te stellen. De huidige gebruiker gaat in dit geval huur betalen, waardoor er geen rechtsongelijkheid ontstaat met andere partijen. Gemeente blijft in dit scenario eigenaar van het pand en de locatie. In de huurovereenkomst kan een bepaling worden opgenomen over het gefaseerd restaureren van het pand, door de gemeente.

### Voordelen:

- Door omgeving gewaardeerde functie en exploitant blijft behouden;
- Locatie en functie kan rol blijven vervullen in citymarketing;
- Huurcontract kan op korte termijn worden gesloten;
- Eventuele waardeestijging ten gunste van Gemeente Haarlem.
- Behoud van vastgoed met een zekere waarde.

### Nadelen

- Er ontstaat een huur-verhuur relatie en daardoor voor de gemeente verantwoordelijkheden en verplichtingen met betrekking tot beheer- en onderhoud.
- Gaat tegen het beleid in om vastgoed af te stoten en geen vastgoed in bezit te hebben dat niet tot de kerntaak behoort. De horecafunctie is commercieel en niet maatschappelijk van aard.
- Forse Kapitaalslasten en aanvullende (niet begrote) kosten ten behoeve van restauratie van het pand. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het kasstroomplafond om gemeentelijke uitgaven te verminderen, realistischer wijs is dit vanwege het kasstroomplafond niet binnen afzienbare tijd te verwachten.
- Het pand moet tegen de reële waarde overgedragen dienen te worden uit de GREX, met de beoogde functie betekent dit een fors verlies. De huidige (horeca functie) past niet binnen het bestemmingsplan. Hier zal een planologische procedure voor moeten worden doorlopen.





Haarlem

6

- Gemeente kan als eigenaar aangesproken worden op eventuele (geluids)overlast van huurder

Vervolg

Na het bepalen van de voorkeursvariant voor de toekomst van de drijfriemenfabriek, kan de gewenste procedure worden gestart. Zodra de documenten vervolgens gereed zijn worden deze voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna zullen deze worden gepubliceerd en kan de procedure starten.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk