

Onderwerp Verkoop Drijfriemenfabriek, Harmenjansweg 95	
Nummer	2020/1078134
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Valkhoff, C., Buisman, S.
Telefoonnummer	023-5114443
Email	cvalkhoff@haarlem.nl , sbuisman@haarlem.nl
Kernboodschap	Conform de wens van de commissie Ontwikkeling is onderzocht hoe een één-op-één verkoop van de Drijfriemenfabriek aan de huidige exploitanten van stadsstrand de Oerkap kan plaats vinden. Dit heeft geleid tot een voorlopig koopcontract met de Oerkap. Het is een langdurig traject gebleken om de ambities van het College namelijk: behoud en herstel van het erfgoed, het behoud van deze specifieke culturele functie als onderdeel van de Haarlemse muziekindustrie en het in stand houden van het stadstrand, te kunnen waarborgen binnen redelijke kaders van marktconformiteit, stedenbouwkundige kwaliteit, afdwingbaarheid en opbrengsten.
Behandellootstel voor commissie	Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij overige bijzondere contracten (artikel 7 lid c financiële verordening) beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) aan het college te melden, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening. Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven (zware voorhangprocedure).
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> • Collegebesluit 'Een op een verkoop Drijfriemenfabriek met publicatie en kaders', 2019/45769, besproken in de commissie Ontwikkeling op 9 mei 2019. • Brief wethouder Van Spijk met betrekking tot verkoopscenario's Drijfriemenfabriek, 2017/221286, besproken in de commissie Ontwikkeling op 31 mei 2017. • Vastgesteld verslag commissie Ontwikkeling d.d. 31 mei 2017 waarin de commissie kiest voor variant 1 uit de brief van wethouder van Spijk: Verkoop aan de Oerkap voor een marktconforme prijs. • Raadsbesluit 'Stedenbouwkundig kader verkoop Drijfriemenfabriek' (niet besloten, meerdere keren besproken in de Commissie Ontwikkeling, laatste

<p>Besluit College d.d. 15 december 2020</p>	<p style="text-align: center;">keer op 9 maart 2017</p> <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De Harmenjansweg 95 te Haarlem (Drijfriemenfabriek en omliggende grond), kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie E, nummers 3784, 6079 (ged.) en 7322 (ged.) met een oppervlakte van ca. 1200 m2 te verkopen voor € 350.000 aan de huidige exploitanten, De Oerkap. 2. Een nabetaling te laten plaatsvinden door de Oerkap indien de omzetcijfers over jaar 4, 5, 6 na transportdatum gemiddeld hoger zijn dan € 1.500.000,00 tot een maximum van € 375.000,00. 3. De Oerkap te verplichten een bedrag van € 375.000,00 te betalen bij doorverkoop van de grond en opstal binnen 10 jaar na de transportdatum aan de gemeente. 4. Akkoord te gaan met bijgevoegde koopovereenkomst waarin voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot restauratie, duurzaamheid, huur, benefit-sharing en anti-speculatiebeding. 5. De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. 6. Ten aanzien van bijgevoegd taxatierapport (bijlage 2), de exploitatieberekening (bijlage 3), de analyse prijsstelling Oerkap (bijlage 4) geheimhouding op te leggen aan de raad op grond van artikel 25 Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur en tevens in het kader van de exploitatieberekening en de analyse prijsstelling Oerkap op grond van artikel 10, eerste lid onder c met betrekking tot bedrijfsgegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn medegedeeld. De geheimhouding voor het taxatierapport (bijlage 2) is opgelegd voor bepaalde duur en wel tot het moment waarop de grond is verkocht. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd. De geheimhouding met betrekking tot de exploitatieberekening (bijlage 3) en de analyse prijsstelling Oerkap (bijlage 4) is voor onbepaalde tijd of zo lang als de onderneming bestaat. 7. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
--	---

2. Een nabetaling te laten plaatsvinden door de Oerkap indien de omzetcijfers over jaar 4, 5, 6 na transportdatum gemiddeld hoger zijn dan € 1.500.000,00 tot een maximum van € 375.000,00.
3. De Oerkap te verplichten een bedrag van € 375.000,00 te betalen bij doorverkoop van de grond en opstal binnen 10 jaar na de transportdatum aan de gemeente.
4. Akkoord te gaan met bijgevoegde koopovereenkomst waarin voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot restauratie, duurzaamheid, huur, benefit-sharing en anti-speculatiebeding.
5. De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven.
6. Ten aanzien van bijgevoegd taxatierapport (bijlage 2), de exploitatieberekening (bijlage 3), de analyse prijsstelling Oerkap (bijlage 4) geheimhouding op te leggen aan de raad op grond van artikel 25 Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur en tevens in het kader van de exploitatieberekening en de analyse prijsstelling Oerkap op grond van artikel 10, eerste lid onder c met betrekking tot bedrijfsgegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn medegedeeld. De geheimhouding voor het taxatierapport (bijlage 2) is opgelegd voor bepaalde duur en wel tot het moment waarop de grond is verkocht. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd. De geheimhouding met betrekking tot de exploitatieberekening (bijlage 3) en de analyse prijsstelling Oerkap (bijlage 4) is voor onbepaalde tijd of zo lang als de onderneming bestaat.
7. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van de Drijfriemenfabriek aan de Oerkap waarmee het monument behouden blijft, hersteld en gebruikt wordt met een culturele bestemming en waarmee een bijdrage aan de Haarlemse muziekindustrie geleverd wordt conform de wens van de commissie.

4. Argumenten

1. Verkoopprocedure

Het college heeft op 12 februari 2019 besloten om de Drijfriemenfabriek 1 op 1 te verkopen aan de Oerkap onder bepaalde voorwaarden en kaders. Om de verkoopwaarde te kunnen vaststellen zijn twee verschillende waarderingen gedaan: een taxatie door een onafhankelijk taxateur (een comparatieve marktwaardering) en daarnaast is aan een horeca-adviesbureau gevraagd welke prijs de ondernemers in de Oerkap bedrijfseconomisch verantwoord zouden kunnen betalen voor het gebouw en de grond (een residuele waardering).

De taxateur heeft de marktwaarde gesteld op ca. € 730.000. Het horeca-adviesbureau geeft aan dat de voorziene exploitatie van dit pand door de hoge kapitaalslasten als gevolg van hoge investeringen resulteert in een zeer lage waarde: ongeveer nihil. Het verschil tussen beide berekeningen wordt



verklaard door het meenemen van verduurzamingsmaatregelen en hogere kosten voor herbestemming en inventariskosten (zie ook bijlage 4). Het rapport van het horeca-adviesbureau gaat ook in op de capaciteiten van de ondernemers in relatie tot de slagingskans die de onderneming heeft. Geconcludeerd wordt dat de Oerkaap als onderneming veel kwaliteiten combineert en op een goede manier bestuurd wordt. Het horeca-adviesbureau geeft aan dat het niet aannemelijk is dat een andere ondernemer het op deze plek beter zal doen.

Op basis van zorgvuldig onderzoek en advies van experts (zie bijlage 4) zijn garanties opgenomen in het koopcontract die het verschil tussen de taxatiewaarde en de waarde van de voorziene exploitatie verantwoord en verklaarbaar maken.

De huidige marktwaarde is daarom bepaald op € 350.000, nagenoeg het gemiddelde van de vastgoedtaxatie en de residuele waarde van het gebouw als gevolg van de gewenste exploitatie.

Daarnaast is als onderhandelingsresultaat in het koopcontract opgenomen dat de gemeente een nabetaling ontvangt indien de omzetcijfers over jaar 4, 5 en 6 na de transportdatum gemiddeld hoger zijn dan 1,5 miljoen euro tot een maximum van € 375.000 (nagenoeg het verschil tussen de taxatiewaarde en de betaalde koopsom) en dat bij doorverkoop binnen 10 jaar na de transportdatum de Oerkaap de gemeente een bedrag van € 375.000 betaalt.

Om het risico van het niet kunnen voortbestaan van de onderneming -als gevolg van de door het horeca-adviesbureau aangegeven zeer kleine marge- te kunnen verkleinen, is er gekeken of er gefaseerd kan worden gewerkt. Stap voor stap investeren en verder bouwen aan de totaal-exploitatie vermindert het risico en geeft eventueel kansen om delen van de benodigde middelen uit winst te financieren. Hiervoor is door de ondernemers een faseringsvoorstel gemaakt. Dit voorstel maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

2 Het besluit past in het ingezet beleid

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het beleid om niet strategische panden te verkopen. De opbrengst is opgenomen in de grondexploitatie Scheepmakerskwartier fase 2. Gezien de koopsom in de koopovereenkomst wordt de grondexploitatie naar beneden bijgesteld. Het negatieve resultaat van de grondexploitatie wordt gedekt door de reserve grondexploitatie. De risicoreservering voor het mogelijk niet doorgaan van deze verkoop kan daarentegen weer vervallen. Op basis van de afspraken met betrekking tot een nabetaling in de overeenkomst kan een extra inkomst gerealiseerd worden. Deze komt ten goede aan de reserve grondexploitatie.

3 Spoedige afronding van de verkoop is gewenst voor het behoud van het monument

De gemeente heeft het monument verworven in 2001 als strategische grondaankoop. Aanvankelijk was het idee om de locatie als ontwikkelingslocatie in de markt te zetten. Gedurende het opstellen van ruimtelijke kaders werd het pand als gemeentelijk monument aangewezen, waarmee sloop-

nieuwbouw als uitgangspunt kwam te vervallen. De afgelopen jaren is alleen instandhoudings- onderhoud uitgevoerd waardoor het gebouw in slechte staat van onderhoud is.

In de koopovereenkomst is een verplichting opgenomen voor realisatie van de restauratie, één en ander conform de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem. Ook het herstel van de fundering dient plaats te vinden binnen 1-5 jaar na uitvoering van het onderzoek (maart 2019). De start van de werkzaamheden is afhankelijk van het moment van het verkrijgen van een omgevingsvergunning en de financiering en de daaraan gekoppelde levering van het gebouw.

4 Monumentale waarde blijft behouden en restauratie is gewaarborgd.

De Drijfriemenfabriek is een monumentaal pand. Er is een bouwhistorische verkenning met waardestelling opgesteld. Aanpassingen aan het pand zijn alleen toegestaan zonder aantasting van de cultuurhistorische waarden. Transformatie en restauratie van het pand is voor rekening en risico van koper (monumentenvergunning is vereist).

De provincie en het Nationaal restauratiefonds hebben recent (her)bevestigd een financiering voor restauratie, verduurzaming en herbestemming te willen verstrekken voor dit project. Duurzame restauratie van het monument is voorwaarde voor het verkrijgen van leningen bij de provincie en het Nationaal Fonds herbestemming. De provincie Noord-Holland heeft dit fonds voor herbestemming, verduurzaming en restauratie van monumenten opgericht in 2018 en dit fonds ondergebracht bij het Nationaal Restauratie Fonds voor uitvoering. Eigenaren van monumenten kunnen uit dit fonds geld lenen om de herbestemming en/of de verduurzaming vorm te geven. Bij de aanvraag moet de Oerkap een ondernemingsplan indienen waaruit blijkt wat ze gaan doen in het monument en welke aanpassingen daarvoor nodig zijn. Ook moet duidelijk zijn wat de beoogde aanpassingen kosten en wat de exploitatie opbrengt. De Oerkap heeft de voorbereidingen daarvoor al gedaan en een positieve reactie ontvangen. Voorwaarde voor het daadwerkelijk kunnen aanvragen van de lening is een ondertekend koopcontract.

De focus van de provincie op het restaureren van het gebouw vormt ook voor de gemeente een goede garantie in dit traject.

5. Er komen en blijven betaalbare studio's als oefenruimte voor bands en artiesten

De Drijfriemenfabriek richt zich met name op muzikanten die het Slachthuis/Popschool zijn ontgroeid en op weg zijn naar een (semi)-professionele carrière en vormt hiermee een belangrijke schakel in de Haarlemse muziekindustrie. In de huidige plannen is voorzien dat deze bands en artiesten tegen een betaalbare huur oefenruimte kunnen huren in de Drijfriemenfabriek. In de koopovereenkomst is vastgelegd dat de Oerkap is gehouden om in het cultureel-maatschappelijk deel dit soort betaalbare studio's aan te blijven bieden.

6. Geheimhouding wordt opgelegd ter bescherming van de belangen van de gemeente en de ondernemer

Het taxatierapport (bijlage 2) vermeldt de getaxeerde waarde van de grond en de opstal. Op het moment dat de verkoop niet doorgaat wordt de Drijfriemenfabriek opnieuw in de markt gezet. Door



openbaarmaking van het taxatierapport 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 zodra de grond is verkocht.

De gegevens zoals die zijn opgenomen in de exploitatieberekening (bijlage 3) zijn door de ondernemer vertrouwelijk aan de overheid medegedeeld. Deze bijlage blijft geheim zolang de onderneming bestaat.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Tegenvallende omzet of faillissement

Door het horeca-adviesbureau is de kansrijkheid van de onderneming op deze locatie onderzocht. Hieruit komt naar voren dat het een haalbare businesscase is. Echter kan door onverwachte omstandigheden of verkeerde inschattingen de omzet tegenvallen. Het nog extra te betalen bedrag aan de gemeente kan hierdoor lager of nihil zijn.

Met betrekking tot een faillissement is in het koopcontract opgenomen dat de verkoper ontbinding en schadevergoeding kan vorderen. Het nog extra te betalen bedrag aan de gemeente kan hierdoor eveneens lager of nihil zijn.

De huidige effecten van corona zijn overigens nog niet meegewogen in de taxatie of exploitatieberekening.

2. Verkrijgen benodigde vergunningen

Voor de verbouwing en een gezonde exploitatie is een aantal vergunningen nodig. De plannen van de Oerkap zijn globaal uitgewerkt en afgestemd binnen de diverse afdelingen van de gemeente en de Provincie. In beginsel is hier positief op geoordeeld. Een definitieve beoordeling vindt echter pas plaats na indiening van de vergunningen en alle bijbehorende documenten. Indien de benodigde vergunningen niet verleend worden, wordt het koopcontract ontbonden. Om dit risico te verkleinen, blijven de contactpersonen nog voor een aantal uur beschikbaar.

3. Precedentwerking

Standaard beleid voor verkoop van gemeentelijk vastgoed is het TOM-principe; transparant – openbaar en marktconform. Met het besluit van het college om één op één te verkopen is hier van afgeweken. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Marktconformiteit van een koopsom kan op twee manieren worden bepaald: door marktwerking of door taxaties. Omdat hier geen sprake is geweest van een openbare verkoop op de vrije markt, is de koopsom bepaald aan de hand van taxaties. Taxaties kunnen vanuit verschillende perspectieven worden benaderd. Vanuit het vertrekpunt verkoop op de vrije markt ten behoeve horeca met muziekstudio's is de taxatiewaarde € 730.000. Bij de bepaling van de koopsom door het horeca-adviesbureau is de (door het bureau geamendeerde en gevalideerde) business-case zoals door de exploitant aangeleverd, de basis van de taxatie t.b.v. de koopsom. Bij deze taxatie

gelden dus een aantal bijzondere uitgangspunten en deze leiden tot een lagere waardering dan de taxatie t.b.v. de vrije markt (zie voor de argumentatie ook bijlage 4). Mogelijk willen andere ondernemers hier eveneens aanspraak op maken bij volgende verkopen.

4. Staatssteun

Volgens de wet is er sprake van staatssteun als er een (ongerechtvaardigd) financieel voordeel voor de ondernemer te benoemen valt. In dit geval is een financieel voordeel niet eenduidig vast te stellen omdat de waarde van de twee taxaties zo ver uit elkaar ligt dat er geen eenduidig oordeel te geven is. Daarom is gekozen voor een middeling van de twee taxaties met een nabetaling op basis van toekomstige omzet. Het college is van mening dat hiermee een redelijke prijsbepaling tot stand gekomen is zodat het risico dat achteraf moet worden vastgesteld dat er sprake is van staatssteun daarmee beperkt is. Mocht er achteraf toch sprake zijn van staatssteun dan opteert het college gebruik te maken van het nationale staatssteunkader voor monumentenzorg waar decentrale overheden gebruik van kunnen maken voor steun voor monumenten. Deze regeling biedt een juridisch kader, waarmee decentrale overheden steun aan monumenten staatssteunproof kunnen maken. Steunmaatregelen op basis van deze regeling hoeven niet aangemeld te worden bij de Europese Commissie; het Monumentenkader is door het ministerie van OCW kennisgegeven bij de Europese Commissie onder de Algemene Groepsvrijstellingsverordening.

5. Bouwplicht

De plicht tot verbouwing in de koopovereenkomst geldt niet als een bouwplicht waarmee het een aanbestedingsplichtige verkoop van onroerend goed wordt. Om te kwalificeren als een overheidsopdracht voor werken waarmee deze verkoop aanbestedingsplichtig zou worden moet cumulatief voldaan worden aan drie voorwaarden:

1. Er is een rechtstreeks economische belang van de overheid mee gemoeid;
 2. Er wordt een bouwplicht opgelegd;
 3. Er worden eisen gesteld die verder gaan dan de mogelijkheden van het publiekrechtelijk kader.
- De gemeente heeft geen rechtstreeks economisch belang bij het opleggen van een restauratieverplichting bij deze verkoop. Daarnaast wordt in de koopovereenkomst gesproken van een opknapverplichting binnen de daarvoor gestelde publiekrechtelijke kaders en wordt geen extra bouwplicht opgelegd.

6. Bodemverontreiniging

In het verleden zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd die als bijlage bij de koopovereenkomst zijn gevoegd. De afdeling Bodem concludeert dat bij gelijkblijvend gebruik (stadsstrand met bar en terras, openbaar groen) er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en het milieu. In dat geval zijn er geen sanerende maatregelen nodig. Het advies van de afdeling Bodem is als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd. In de koopovereenkomst is het standaard bodemartikel van de gemeente opgenomen. Dit artikel is gebaseerd op de richtlijnen die de rijksoverheid hiervoor heeft opgesteld.



De overheid is een deskundig verkoper die instaat voor de bodemkwaliteit van de grond die ze verkoopt. Haarlem heeft het beleid vijf jaar garant te staan voor kosten die een bodemverontreiniging met zich meebrengt die blijkt aanwezig te zijn in de bodem en waar de gemeente de koper onjuist over heeft geïnformeerd. De gemeente doet of altijd onderzoek naar bodemverontreiniging als de gemeente grond verkoopt, of baseert zich op representatieve bodemonderzoeken. Hiermee gaat de gemeente ervan uit dat dit zich niet zal voordoen.

6. Uitvoering

Na het besluit start het ontwerptraject en het vergunningentraject door de Oerkap, voor de benodigde omgevingsvergunning, de monumentenvergunning, de Drank- en horecavergunning en vergunningen voor het terras op het water. Als deze procedures positief doorlopen zijn, vindt de definitieve levering plaats en start de eerste fase van de verbouwing/restauratie.

7. Bijlagen

- 1. Koopovereenkomst met bijlagen*
- 2. GEHEIM Taxatie*
- 3. GEHEIM Exploitatieberekening*
- 4. GEHEIM Analyse prijsstelling Oerkap*