

Onderwerp: Voorgenomen verkoop Het Dolhuys

BBV nr: 2015/457917

1. Inleiding

Sinds 2009 zijn de gemeente Haarlem en Stichting Het Dolhuys in gesprek over een mogelijke eigendomsoverdracht van het pand waarin Museum Het Dolhuys is gehuisvest. Recentelijk benaderde de stichting opnieuw de gemeente met het verzoek om het pand in eigendom te verwerven. De stichting ziet dit als enige mogelijkheid om de activiteiten voort te kunnen zetten en de inkomsten te verhogen.

Dit voormalige Pest en Dolhuys is een monumentaal pand met een passende historie: het vervult al 700 jaar een rol in de (geestelijke) gezondheidszorg. Het is een van de oudste panden in Haarlem. De stichting huurt het pand van de gemeente. Er is geen subsidierelatie met de gemeente, diverse GGZ-instellingen zijn samen de hoofdsponsors van het museum.

Ondanks het feit dat het vanuit de functie om strategisch vastgoed gaat, heeft gemeente Haarlem de mogelijkheden onderzocht tot verkoop van Het Dolhuys aan de stichting. Dit om reden dat men heeft aangegeven daardoor als museum behouden te blijven voor de stad Haarlem. Het museum vertrekt anders zeer waarschijnlijk naar elders.

Het uitblijven van uitsluitel over haar huisvesting stelt de stichting voor een groot dilemma, vanwege de keuzes rond mogelijke uitbreiding en het aan zich binden van (nieuwe) financiers. De enige overblijvende optie zal in dat geval zijn om opnieuw de keuze voor passende huisvesting en Haarlem als locatie te heroverwegen.

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. Het reële risico dat het museum stopt in Haarlem wordt hierdoor veel kleiner, omdat het museum zo de kans krijgt haar ambitie van verdere groei als 'Museum van de Geest' waar te maken. Voor de gemeente blijft het monumentale pand met haar museale functie behouden voor Haarlem, waardoor er sprake is van instandhouding van cultuur en erfgoed.

3. Consequenties

Het museum blijft behouden voor Haarlem

Door het pand aan de stichting te verkopen kan behoud van het museum voor Haarlem worden bewerkstelligd. In de Cultuurnota Haarlem 2013-2020 (kenmerk: 2013/133552) is aangegeven dat Museum Het Dolhuys als derde museum van Haarlem een belangrijke rol voor de stad vervult. Met 40.000 bezoekers per jaar, een opvallende programmering, goede publiciteit, samenwerking met musea, collecties en andere instellingen draagt het museum bij aan het gewenste culturaanbod van Haarlem. Daarnaast heeft het museum een duidelijke maatschappelijke en economische betekenis.

Vorig jaar heeft Museum Het Dolhuys een overzicht gemaakt van de vele activiteiten die zij sinds haar ontstaan in 2005 heeft ondernomen (Het Dolhuys in de Samenleving, zie de bijlage).

Geen subsidierelatie met de gemeente

Stichting Het Dolhuys ontvangt 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. Een relatief klein deel van de sector draagt de exploitatie, terwijl de hele sector profiteert van de nationale uitstraling van Museum Het Dolhuys. Het museum heeft daarom de ambitie aanvullende bijdragen uit deze sector te werven, ook voor de uitbreidingsplannen. In voorjaar 2016 intensiveert het museum de contractbesprekingen met haar participanten.

Het museum kan uitbreiden

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. Door BenthemCrouwel Architecten is hiertoe reeds een masterplan opgesteld, met o.a. een nieuwe entree, aanpassing van de tentoonstellingszalen, een auditorium en diverse andere faciliteiten.

Met Het Dolhuys in eigendom is de verwachting dat de stichting nog eenvoudiger fondsen en sponsors kan aanschrijven voor een bijdrage in de investeringssom.

Stichting Het Dolhuys wordt verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud

Na verkoop wordt Stichting Het Dolhuys verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het pand. Ook het achterstallig onderhoud dat aanwezig is in het pand wordt onder verantwoordelijkheid van de stichting weggevoerd. Daarmee heeft de stichting een groot bijkomend voordeel, namelijk het op de eigen planning aan kunnen passen van de werkzaamheden.

Vanuit gemeente Haarlem zal daartoe bij overdracht de aanwezige bestemmingsreserve achterstallig onderhoud van € 622.000,- als eenmalige bijdrage over moeten worden gemaakt aan de stichting.

Gemeente heeft eerste recht van terugkoop

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 worden opgenomen die er op toeziet dat mogelijk dan nog niet uitgegeven onderhoudsgelden terugvloeien aan de gemeente.

Planologisch kader is sterk

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.

Potentiële leegstand van het pand wordt voorkomen

Het Dolhuys is een rijksmonument met een maatschappelijke bestemming. De museale activiteiten worden na de eigendomsoverdracht voortgezet en het gebouw blijft in gebruik. Vertrek van het museum zou betekenen dat het pand zeer waarschijnlijk leeg komt te staan, vanuit de maatschappelijke bestemming is een alternatieve invulling niet direct voorhanden, tenzij het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

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)	~ € 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 waarde. De taxatie is uitgevoerd door een bekwaam en onafhankelijk taxateur. Met Het Dolhuys vindt overleg plaats over de precieze voorwaarden en tevens de mogelijkheid van een deels uitgestelde betaling. In navolgende tabel is de onderbouwing van de financiële gevolgen voor de gemeentebegroting opgenomen.

	2016	2017	2018
<u>Begroting:</u>			
derving huurbaten gemeente	-197.650	-197.650	-197.650
Uitgangspunt verkoopprijs	1.160.000		
afschrijving ineens restant boekwaarde	-1.096.366	0	0
overige kosten (ozb etc)	0	2.000	2.000
totaal nadeel op begrotingsbasis	-134.016	-195.650	-195.650
Af: vrijval werkelijke lasten			
niet uitvoeren van onderhoud	53.000	53.000	53.000
wegvallen rente en afschrijving	0	92.000	90.000
Nadeel	-81.016	-50.650	-52.650

De verkoop leidt, door de wegvallende huurbaten, tot een nadeel in de begroting (van Vastgoed) van € 134.000,- in 2016 en € 196.000,- structureel (vanaf 2017). Hiervoor is geen dekking beschikbaar. Dit begrotingsnadeel geeft echter een vertekend beeld van de werkelijkheid.

Toelichting:

- Door verkoop valt de boekwaarde (€ 1.096.366,-) vrij. Hierdoor vervallen de jaarlijkse kapitaallasten. Aangezien bij de jaarlijkse actualisatie van het Investeringsplan vrijvallende kapitaallasten onderdeel zijn van de totale dekking van investeringen, is deze vrijval (begrotingstechnisch) geen voordeel;
- Het onderhoudsbudget van gemiddeld € 53.000,- per jaar valt na verkoop vrij. Bij verkoop van vastgoed is afgesproken dat de beschikbare middelen voor onderhoud niet

2015/457917 Voorgenomen verkoop Het Dolhuys

4

- vrijvallen in de begroting, omdat deze ingezet worden om het structurele tekort tussen beschikbaar en benodigd onderhoudsbudget te dichten;
- Bij vertrek van het museum na 1/1/2018 vervallen de huurbaten, echter het ‘voordeel’ van de vrijvallende kapitaals- en onderhoudslasten zou dan niet opgaan. Alleen het begrotingsnadeel geldt dan.

Tegenover het begrotingsnadeel staat het grote voordeel dat de gemeente geen risico meer loopt ten aanzien van Het Dolhuys en de kans op behoud van Museum Het Dolhuys binnen Haarlem het grootst is.

Erfpacht

Naast de mogelijke verkoop van de opstallen en grond aan Stichting Het Dolhuys wordt op dit moment onderzocht of niet ook gekozen kan worden voor een erfpachtconstructie. Deze constructie past als uitzondering in het beleid zoals opgenomen in de Nota Grondprijzen 2014/2015 (kenmerk 2014/347136). Een erfpachtconstructie draagt hier bij aan beleidsdoelstellingen, zijnde behoud van het Museum Het Dolhuys. In deze situatie zal voor de grondwaarde (voorlopig getaxeerd op € 500.000,- tot € 600.000,-) een erfpachtovereenkomst worden afgesloten waarvoor een canon voor bijvoorbeeld 50 jaar wordt vastgesteld.

De verkoop betreft in dat geval alleen de opstallen. De grond, met de bijbehorende waarde, blijft in handen van de gemeente. Voor beide partijen zijn hier voordelen aan verbonden. Het voordeel voor de gemeente is dat er middels de erfpachtvoorwaarden nadere afspraken gemaakt kunnen worden over feitelijk gebruik. Grip op de invulling van de functie wordt hiermee vergroot. Voor stichting Het Dolhuys is het voordeel dat het aankoopbedrag daalt, want er wordt dan alleen betaald voor de opstallen. Voor de aanwezige grondwaarde zal dan wel een canon betaald dienen te worden.

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. Stichting Het Dolhuys zal de commissieleden uitnodigen voor een werkbezoek aan het museum, zodat de raadsleden meer kunnen horen over de plannen voor instandhouding én duurzame exploitatie van zowel monument als museum. Indien de commissie positief adviseert t.a.v. verkoop van dit pand dan bereidt het college de verkoop voor. Dit besluit wordt vervolgens in voorjaar 2016 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, naast een keuze voor erfpacht, getoetst op fiscale aspecten voor zowel de gemeente als voor Stichting Het Dolhuys. Daarnaast toetst het college of er bij deze verkoop sprake is van staatssteun. Het advies hierover wordt meegewogen in het collegebesluit.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Het Dolhuys in de Samenleving (juli 2014).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester