

Onderwerp: Brinkmanncomplex, zware voorhangprocedure
BBV nr.: 2015/384898

1. Inleiding

Het Brinkmanncomplex aan de Grote Markt is één van de meest prestigieuze plekken in de binnenstad. Het complex is destijds opgezet als een winkelpassage, met daarboven kantoren en woningen. De huidige staat van onderhoud is slecht.

Het complex bestaat uit 3 delen, winkels, kantoren en woningen. De gemeente Haarlem is eigenaar van het kantorendeel (verdieping 2 t/m 5, in totaal 8.917 m² BVO). De overige delen van het Brinkmanncomplex zijn in handen van FGH-Rabobank (hierna Rabo). Eind 2014 zijn de winkels van LCG (Lips) via een veiling in handen gekomen van een dochtermaatschappij van Rabo (i.c. de kelder, begane grond en verdieping 1). De woningen van Cerentino (onderdeel van het Lips concern) zijn in mei 2015 door een andere dochtermaatschappij van Rabo gekocht. Sinds de verhuizing van de medewerkers van de gemeente naar de Zijlpoort (eind 2014) staat het kantorendeel leeg.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste (financiële) kerngegevens van het Brinkmanncomplex weergegeven. In de hierna volgende paragrafen volgt een toelichting op deze punten.

Complex	Omvang	Boekwaarde	Taxatiewaarde	WOZ waarde	Herontwikkeling	Bestemming
Brinkmann (VVE constructie met RABO)	8.917 m ² BVO	EUR 3,8 mio (per 1/1 2015 aangepast aan taxatiewaarde)	EUR 3,8 mio (november 2014). Hierin opgenomen bedrag voor noodzakelijke investeringen.	EUR 7,1 mio, (maart 2015) op basis van voortzetting als kantoor. Zonder correctie voor investeringen	Noodzakelijk. Exploitatie in huidige staat niet mogelijk	BP biedt voldoende kaders voor herontwikkeling

De gemeente heeft in 2011 het traject ingezet om het kantorendeel af te stoten. In 2012 heeft de raad ingestemd met verkoop en herontwikkeling van het Brinkmanncomplex (2012/117120). Op basis van dit besluit hebben exclusieve onderhandelingen met LCG plaatsgevonden. Daarbij is besloten dat verkoop niet alleen tot doel heeft een zo hoog mogelijke verkoopprijs te behalen, maar ook de beoogde beeldkwaliteit van de herontwikkeling mee te wegen bij de verkoop.

In mei 2012 (2012/117120) heeft de gemeenteraad de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld en ingestemd met de verdere uitwerking van de afspraken met Lips. Die onderhandelingen zijn, met instemming van de raad in september 2012, gestopt. Vervolgens is in april 2013 (2013/8075) ingestemd met de afronding van het verkooptraject en verder uitwerken van de beeldkwaliteit van de gevel en de verdiepingen. De ontwikkelingen rondom het Lipsconcern hebben de voortgang rondom de uitwerking en het verkooptraject belemmerd. Met het overgaan van het eigendom naar Rabo is er nu een natuurlijk moment voor een verkooptransactie.

Het bezit van het kantorendeel is voor de gemeente niet strategisch. Het college vindt het van groot belang dat het complex in handen komt van één eigenaar. Immers een succesvolle en integrale herontwikkeling is dan het meest kansrijk. Het doel van de verkoop van het gemeentelijk deel is dan ook gelegen in het mogelijk maken van een herontwikkeling in combinatie met het minimaliseren van de financiële risico's voor de gemeente.

Om te komen tot een zorgvuldige verkoop en een succesvolle integrale herontwikkeling kiest de gemeente Haarlem voor een intensieve samenwerking met Rabo in een gezamenlijk verkoopproces. Daar verkoop voor Rabo vóór einde 2015, vanwege bedrijfseconomische redenen van groot belang is, is het noodzakelijk om op voorhand de onderhandelingsruimte ten behoeve van de verkoop vast te stellen. Bij een separate verkoop zijn de belangen van de gemeente, gelet op de gewenste ontwikkeling, immers veel minder gediend.

Binnen de afspraken tussen college en raad is bepaald dat bij verkoop van vastgoed boven de € 500.000,- de zienswijzeprocedure zoals bedoeld in artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet (de zogenoemde 'zware voorhang procedure') van toepassing is. Het college vraagt de raad, met het oog op bovenstaande, in dit uitzonderlijke geval een andere invulling te geven aan de besluitvormingswijze zoals te doen gebruikelijk in de zienswijzeprocedure.

2. Voorstel aan de raad

1. In te stemmen met de invulling van de zienswijzeprocedure met betrekking tot de verkoop van het gemeentelijk deel van het Brinkmanncomplex (kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie C nummer 7034 A-2 alsmede sectie C nummer 6905), door voorafgaand aan de start van het verkoopproces in te stemmen met de bandbreedte voor de verkoopprijs, genoemd in bijlage 1 in plaats van met de definitieve verkoopprijs, zoals gebruikelijk. (geheim ex artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet).
2. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het voornemen tot gezamenlijke verkoop van het gemeentelijk deel van het Brinkmanncomplex en het deel van het Brinkmanncomplex in bezit van Rabo. Dit tegen een verkoopprijs binnen de genoemde bandbreedte alsmede de verdeelsleutel tussen partijen daarbinnen, zoals opgenomen in de bijlage 1 (geheim ex artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet).
3. In te stemmen met de verkoop door het college van het gemeentelijk deel van het Brinkmanncomplex (zoals nader benoemd onder punt 1) binnen de vastgestelde kaders. Dit betreffen: de gebiedsvisie Brinkmann, het Bestemmingsplan "Oude stad" en het hiertoe behorende Criteria Ruimtelijke Kwaliteit Brinkmann.
4. In te stemmen met de vaststelling van een definitief besluit door het college over de verkoop(prijs), waarna dit ter informatie aan de commissie Ontwikkeling zal worden aangeboden.
5. De op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen omtrent de bij deze nota behorende bijlagen: *1. Overeenkomst gemeente -RABO, 2. Beschrijving verkoopproces, 3. Toelichting aspecten verkoopproces Brinkmann, 4. Kandidatenlijst marktpartijen*. Dit vanwege economische en financiële belangen en ter voorkoming van onevenredige benadeling van zowel Rabo

als de gemeente als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding wordt opgelegd voor de periode tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.

3. Beoogd resultaat

Een integrale en marktconforme verkoop van het Brinkmanncomplex, waarmee de herontwikkeling van dit belangrijke complex in de binnenstad van Haarlem mogelijk wordt.

4. Argumenten

De voorgestelde invulling van de zienswijzeprocedure is nodig om snelheid in de onderhandeling te brengen en om het risico op onverkoopbaarheid van het gemeentelijk deel te voorkomen.

Binnen de afspraken tussen college en raad is bepaald dat bij verkoop van vastgoed boven de € 500.000,- de zienswijzeprocedure zoals bedoeld in artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet (de zogenoemde ‘zware voorhang procedure’) van toepassing is. Het college vraagt de raad in dit uitzonderlijke geval een andere invulling te geven aan deze procedure dan gebruikelijk, zodat er geen vertraging in de verkoop van het pand plaats vindt. De afspraken met Rabo, welke zijn gemaakt met het oog op een integrale ontwikkeling, geven weinig ruimte om de normale procedure te kunnen volgen. Voor Rabo is het, vanwege bedrijfseconomische redenen, van essentieel belang dat de verkoop nog in 2015 gerealiseerd wordt. Indien dit niet gezamenlijk kan, zal Rabo zeer waarschijnlijk alleen de woningen en de winkels vervreemden. Hiermee is het risico aanzienlijk dat een integrale ontwikkeling niet tot stand kan komen. Hiermee is een snelle verkoop dan ook van groot belang voor de gemeente, immers de integrale ontwikkeling komt hiermee niet het geding. Indien de gemeente haar deel dan niet heeft verkocht is het risico aanzienlijk dat dit onverkoopbaar zal zijn, waarmee een integrale ontwikkeling dan vele malen complexer is geworden.

Met het oog hierop vraagt het college aan de raad toestemming om voorafgaand aan de start van het verkoopproces de bandbreedte voor de onderhandelingen vast te stellen en niet, zoals gebruikelijk, na onderhandeling het verkoopresultaat aan de raad voor te leggen. Feitelijk wordt daarmee het moment van zeggenschap van de raad over de bandbreedte en ondergrens van de verkoopprijs naar voren gehaald. Hierna kan het college – in overeenstemming met de wensen van de raad – onderhandelen over de verkoop en samen met Rabo tot snelle besluitvorming komen binnen de door de gemeenteraad gegeven bandbreedte.

Verkoop van het gehele Brinkmanncomplex geeft de meeste herontwikkelingskansen

De splitsingsakte laat zien dat van kelder tot dak beide eigendommen zodanig met elkaar verweven zijn dat decentrale herontwikkeling van één van de eigendommen niet kan plaatsvinden zonder volle medewerking van de andere eigenaar. Dat maakt dat alleen verkoop van het gehele complex Brinkmann de meeste herontwikkelingskansen biedt en daarmee ook de meest optimale verkoopopbrengst kan worden gerealiseerd. Om deze reden is ook in 2012 het besluit genomen om één-op-één in onderhandeling te gaan met LCG. Nadat Rabo het eigendom van LCG en vervolgens Cerentino heeft overgenomen, zijn in lijn met het besluit uit 2012 de gesprekken met hen gestart. De VVE Brinkmann bestaat uit beide partijen.

Overeenstemming over het verkoopproces bereikt

De intensieve gesprekken met Rabo hebben geresulteerd in afspraken over de wijze waarop het verkoopproces wordt vormgegeven, ook zijn afspraken gemaakt over de verdeelsleutel ten aanzien van de opbrengst van het complex. Op basis van de onderhandelingen is er een solide basis voor een degelijke marktbenadering, waarbij de gemeente kan uitzien naar een reëel verkoopresultaat.

Het verkoopproces vindt transparant plaats, via door beide partijen ingeschakelde makelaars. Gegadigden hebben zich gemeld bij deze partijen. Uit deze gegadigden is op voorspraak van de betrokken verkopende makelaars een longlist van serieuze partijen gemaakt. Beide eigenaren hebben een stem gehad in de tot standkoming van de shortlist.

Tijdige besluitvorming is essentieel om stand-alone verkoop te voorkomen

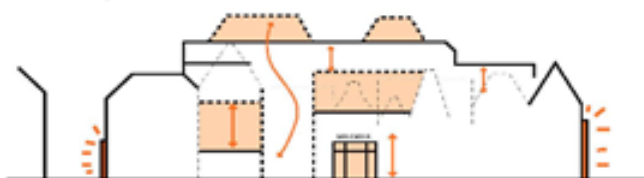
Indien de gemeente geen tijdige besluitvorming kan garanderen aan Rabo dan zal men de samenwerking aangaande de verkoop met de gemeente verbreken. Hiermee gaat de kans op spoedige verkoop verloren, immers verkoop van het gemeentelijke deel zal moeizaam zijn vanwege de complexe verwevenheid van beide eigendommen.

Ook zal de wens van de gemeente om het Brinkmanncomplex integraal te herontwikkelen en daarmee de beeldkwaliteit op deze beeldbepalende plek in de binnenstad te verhogen, vele malen risicovoller zijn. De kans is reëel dat door een losstaande verkoop, een integrale ontwikkeling niet langer mogelijk is. Tot slot zal de opbrengst van het vastgoed naar verwachting lager zijn, omdat een losstaande herontwikkeling van het gemeentelijkdeel feitelijk niet mogelijk is zonder ook ingrepen te doen in de onderliggende delen.

De Criteria Ruimtelijke Kwaliteit voor herontwikkeling zijn gedefinieerd, het bestemmingsplan is vastgesteld.

De beeldkwaliteit is vastgelegd in het document 'Criteria Ruimtelijke Kwaliteit Brinkmann' d.d. 28-03-2012. Het document is vastgesteld door de raad in mei 2012 (2012/117120). Dit onderdeel is vervolgens ook opgenomen in het op 04-07-2013 vastgestelde en thans vigerende bestemmingsplan “Oude Stad”.

Belangrijke elementen in de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit Brinkmann hebben een relatie met de mogelijkheden voor een nieuw daklandschap. De opgenomen criteria zijn gebaseerd op de gebiedsvisie Brinkmann, deze gebiedsvisie is in juni 2009 vastgesteld door de raad. Specifiek is de mogelijkheid van een aanvullende 'optopping' in de vorm van een daklandschap opgenomen. Deze extra hoogte bedraagt 12 meter t.o.v. de dakrand (2 à 3 verdiepingen).



Abbeelding 3 schematische bebouwing Brinkmann

Figuur 1. Schematische opbouw Brinkmann, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oude Stad.

Voorts zijn in het vastgestelde bestemmingsplan specifieke bepalingen ten aanzien van het Brinkmanncomplex opgenomen.

De locatie kent een zogenaamde centrum-3 bestemming, functioneel is deze zeer ruim en laat bij een integrale ontwikkeling nagenoeg alle functies toe. Deze functies zijn: wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep, bed & breakfast, gastouderopvang, detailhandel, kantoren, dienstverlening, horeca (1 t/m 4), cultuur en ontspanning, shortstay, sportscholen, museum en ondergronds parkeren.

Verder wordt in hoofdstuk 3.3. van de toelichting op het bestemmingsplan nog nader ingegaan op het Brinkmanncomplex. Het navolgende is specifiek opgenomen m.b.t. de voorgenomen herontwikkeling:

- een publiekstrekker toevoegen aan de binnenstad van Haarlem
- 'bruisend' maken/verlevendigen van het stadscentrum
- aantrekken extra bezoekers naar het centrum
- kwalitatieve opwaardering Smedestraat en Schoutensteeg
- beeldkwaliteit versterken toegang op Grote Markt
- oude Brinkmann-allure terugbrengen met hoogwaardig programma
- de bouwhoogte voegt zich in de ruimtelijke opbouw van de gebouwde omgeving. Nieuwe hoogteaccenten zijn daarbij mogelijk, mits zorgvuldig ingepast. Dit punt heeft betrekking op het daklandschap waar wordt gestreefd naar ruimtewinst bovenop de platte daken van het Brinkmanncomplex.

Bijdrage aan Transformatie, waarbij sociale woningbouw wordt meegewogen

Herontwikkeling van het Brinkmanncomplex zal zeer waarschijnlijk een transformatie van kantoren naar woningen met zich meebrengen. Hiermee wordt aangesloten bij belangrijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van het terugdringen van kantorenleegstand en de realisatie van woningen. Een andere belangrijke beleidsdoelstelling is gelegen in het percentage sociale woningbouw. Indien wordt gekeken naar het aandeel sociaal binnen de plancapaciteit voor de komende jaren (heden ~ 2020), is de verwachting dat, op stadsniveau, het aandeel sociale huur en koop samen op 36% van de plancapaciteit uitkomt. In het centrum geldt een hoger percentage. De herontwikkeling van het Brinkmanncomplex maakt geen deel uit van deze percentages. Ook zonder de Brinkmannontwikkeling worden de doelstellingen m.b.t. sociale woningbouw derhalve gerealiseerd. Desondanks zal aangaande de herontwikkeling worden ingezet op 30% sociale woningbouw. Indien echter het complex hierdoor onverkoopbaar wordt, of het financiële resultaat wordt sterk negatief beïnvloed, dan kan worden afgeweken van de voorgenomen inzet.

De financiële randvoorwaarden voor de verkoop zijn gedefinieerd

De gemeente wil het pand tegen een marktconforme prijs verkopen. De taxatie heeft op marktconforme basis plaatsgevonden, door een externe deskundige partij. De getaxeerde waarde komt uit op € 3,8 mio. In de jaarrekening is besloten de boekwaarde per 01-01-2015 gelijk te stellen aan de taxatiewaarde. Uitgangspunt voor het verkoopproces is dat de opbrengst binnen bepaalde bandbreedtes dient te vallen. In bijlage 1 wordt dit verder toegelicht (geheim ex art. 25, tweede lid van de Gemeentewet).

De jaarlijkse exploitatielasten komen bij verkoop te vervallen

De totale jaarlijkse kosten die samenhangen met het exploiteren en in eigendom houden van het complex zijn fors. In totaal bedragen de exploitatielasten van het gemeentelijk deel van het Brinkmann complex gemiddeld € 500.000 per jaar. Hierin zijn de afschrijvingslasten (afgerond € 238.000) en de rentelasten (afgerond € 193.000) meegenomen alsook een *minimale* VVE bijdrage ten behoeve van het beheer en onderhoud. Het pand staat leeg sinds de Zijlpoort eind 2014 in gebruik is genomen als gemeentelijke huisvesting. Verkoop op korte termijn is essentieel om onnodige kosten te voorkomen.

Indien het pand (al dan niet tijdelijk) in de huidige staat geëxploiteerd gaat worden, zijn forse aanvullende investeringen vooraf nodig. Het betreft hier ondermeer investeringen in de installaties. Er is onderzocht hoe de kosten en opbrengsten van tijdelijke exploitatie zich tot elkaar verhouden. De opbrengsten van een exploitatie zijn onvoldoende om deze investeringen en overige kosten af te dekken. Uitstel van verkoop betekent derhalve een verdere verslechtering van de exploitatie.

Bekrachtiging geheimhouding

De bijgevoegde stukken zijn door het college bij besluit van <datum> op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet geheim verklaard op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente en Rabo en ter voorkoming van onevenredige benadeling als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur,. Aan de raad wordt gevraagd om deze voorlopige geheimhouding te bekrachtigen. Dit om de financiële en onderhandelingspositie van zowel gemeente alsook Rabo alsmede de bedrijfseconomische randvoorwaarden van Rabo in deze, gedurende het verkoopproces niet te schenden. Deze geheimhouding geldt voor alle bij deze nota behorende bijlagen.

5. Kanttekeningen

Consequentie keuze verkoop

De gemeente trekt in deze verkoop op met Rabo, voor wie het tijdselement in relatie tot de opbrengst van groot belang is. De relatieve korte verkooptermijn, zou, gelet op de complexiteit, kunnen leiden tot lage of onvolledige biedingen. Door nu aan te geven wat de bandbreedte is van verkoop, wordt dit probleem ondervangen. Daar komt bij dat alleen een gezamenlijk verkooptraject serieus zicht biedt op de door de gemeente gewenste integrale ontwikkeling. Indien er binnen de gestelde kaders geen transactie mogelijk blijkt te zijn, zal dit aan de raad worden voorgelegd.

Aanvullende wensen en eisen

De gewenste snelheid van handelen maakt dat het stellen van aanvullende wensen en eisen niet mogelijk is. De bestaande ruimtelijke en beleidsmatige kaders zijn derhalve leidend. Indien aanvullende eisen ondanks de recente vaststelling van het Criteria Ruimtelijke Kwaliteit en het Bestemmingsplan toch gewenst zijn, heeft dit direct invloed op het verkoopproces en het succes ervan.

Sociale woningbouw

Het opnemen van de eis tot sociale woningbouw kan een sterk prijsdrukkend effect hebben. De wens tot sociale woningbouw wordt wel meegenomen in het verkoopproces. Indien dit echter leidt tot een lagere waarde dan in de bandbreedte is overeengekomen of

onverkoopbaarheid van het complex, zal worden afgeweken van de inzet op sociale woningbouw, of wordt een lager percentage gehanteerd.

WOZ waarde is fors hoger dan de getaxeerde waarde

De WOZ waarde van het gemeentelijk deel van het Brinkmanncomplex is vastgesteld op Euro 7,1 mio. Dit is fors hoger dan de getaxeerde waarde. De belangrijkste reden in dit verschil is gelegen dat bij het vaststellen van de WOZ geen rekening is gehouden met de noodzakelijke investeringen in het pand. De WOZ waarde is in dit geval dan ook niet maatgevend voor de marktwaarde.

6. Uitvoering

Nadat de raad zijn zienswijze over deze verkoop heeft gegeven en akkoord is, zal de overeenkomst met Rabo bekrachtigd worden en wordt het verkoopproces in gang gezet. Het college en Rabo maken de keuze uit de biedingen binnen de randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Het college besluit over de definitieve verkoopprijs en biedt dit besluit ter informatie aan de commissie Ontwikkeling aan.

7. Bijlagen

1. Overeenkomst gemeente - RABO,
2. Beschrijving verkoopproces,
3. Toelichting aspecten verkoopproces Brinkmann,
4. Kandidatenlijst marktpartijen.

Het College van Burgemeester en Wethouders

de secretaris

de burgemeester

7. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. In te stemmen met de invulling van de zienswijzeprocedure met betrekking tot de verkoop van het gemeentelijk deel van het Brinkmanncomplex (kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie C nummer 7034 A-2 alsmede sectie C nummer 6905), door voorafgaand aan de start van het verkoopproces in te stemmen met de bandbreedte voor de verkoopprijs, genoemd in bijlage 1 in plaats van met de definitieve verkoopprijs, zoals gebruikelijk. (geheim ex artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet).
2. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het voornemen tot gezamenlijke verkoop van het gemeentelijk deel van het Brinkmanncomplex en het deel van het Brinkmanncomplex in bezit van Rabo. Dit tegen een verkoopprijs binnen de genoemde bandbreedte alsmede de verdeelsleutel tussen partijen daarbinnen, zoals opgenomen in de bijlage 1 (geheim ex artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet).
3. In te stemmen met de verkoop door het college van het gemeentelijk deel van het Brinkmanncomplex (zoals nader benoemd onder punt 1) binnen de vastgestelde kaders. Dit betreffen: de gebiedsvisie Brinkmann, het Bestemmingsplan “Oude stad” en het hiertoe behorende Criteria Ruimtelijke Kwaliteit Brinkmann.
4. In te stemmen met de vaststelling van een definitief besluit door het college over de verkoop(prijs), waarna dit ter informatie aan de commissie Ontwikkeling zal worden aangeboden.
5. De op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen omtrent de bij deze nota behorende bijlagen: *1. Overeenkomst gemeente - RABO, 2. Beschrijving verkoopproces, 3. Toelichting aspecten verkoopproces Brinkmann, 4. Kandidatenlijst marktpartijen*. Dit vanwege economische en financiële belangen en ter voorkoming van onevenredige benadeling van zowel RABO als de gemeente als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding wordt opgelegd voor de periode tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter