



Raadsstuk

Onderwerp: Voorgenomen verkoop Brinkmanncomplex
BBV nr: 2016/202026

1. Inleiding

Het Brinkmanncomplex aan de Grote Markt bestaat uit 3 delen, winkels, kantoren en woningen. De gemeente Haarlem is eigenaar van de kantoorruimten (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). Sinds de verhuizing van de medewerkers van de gemeente naar de Zijlpoort (eind 2014) staan de kantoorruimten leeg. De huidige staat van onderhoud is slecht. Het pand is niet langer strategisch en kan worden verkocht.

Op 5 november 2015 is de commissie ontwikkeling geïnformeerd over de voortgang van het verkoopproces en de te nemen stappen daarin (2015/384898). Dit naar aanleiding van de in de zomer van 2015 vormgegeven samenwerking tussen de gemeente en RABO aangaande de gezamenlijke verkoop van de Brinkmanncomplex als één geheel. Bespreking in de commissie heeft ertoe geleid dat de kantoorruimten en het overige gedeelte separaat wordt verkocht. Dit mede vanuit de verwachting dat dit de marktconformiteit van de prijs ten goede zou kunnen komen.

Op 17 april jl. is de commissie ontwikkeling in beslotenheid geïnformeerd over de voortgang van de verkoop. Deze informatie is ook per brief met de commissie gedeeld. Deze brief is voor de volledigheid als bijlage 2 toegevoegd.

De onderhandelingen met de hoogste bidder hebben geleid tot een verkoopovereenkomst. In bijlage 3 staan de gegevens van koper vermeld, evenals de biedingen van de overige partijen. Ook zijn in deze bijlage de belangrijkste financiële parameters van het complex opgenomen waaronder de getaxeerde waardes uit oktober 2015.

Bekrachtiging geheimhouding :

De raad besluit de door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen: 1) Financiële achtergronden en bieding, 2) college brief d.d. inzake voortgang verkopen 3) verkoopovereenkomst 4) taxatie en bijlagen 5) referenties koper 6) procesomschrijving verkoop, 7) binnengekomen biedingen, met inachtneming van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling of benadeling van derden als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding voor de bijlagen 1, 2, 3 en 7 wordt opgelegd totdat partijen overeenstemming hebben bereikt over het opheffen daarvan. Voor de overige bijlagen geldt dat geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college met betrekking tot het besluit van het college tot gunning en verkoop van het kantorendeel ic. het

appartementenrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten op de tweede tot en met vijfde verdieping van de onroerende zaak gelegen aan de Brinkmannpassage 8, 71 en 81 te (2011 NZ) Haarlem, aan de hoogste bidder.

2. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen: 1) Financiële achtergronden bieding, 2) college brief d.d. inzake voortgang verkopen 3) verkoopovereenkomst 4) taxatie en bijlagen 5) referenties koper 6) procesomschrijving verkoop, 7) binnengekomen biedingen, met inachtneming van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling of benadeling van derden als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding voor de bijlagen 1, 2, 3 en 7 wordt opgelegd totdat partijen overeenstemming hebben bereikt over het opheffen daarvan. Voor de overige bijlagen geldt dat geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van het appartementenrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten op de tweede tot en met vijfde verdieping van de onroerende zaak gelegen aan de Brinkmannpassage 8, 71 en 81 te (2011 NZ) Haarlem in huidige staat met verder toebehoren, leeg en ontruimd. De meeropbrengst wordt conform B&W-besluit 2013/284532 toegevoegd aan de reserve vastgoed ten behoeve van het terugdringen van het achterstallig onderhoud in de jaren 2013-2023.

4. Argumenten

Bijdrage verkoop aan niet strategische panden

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het beleid om niet strategische panden te verkopen. De meeropbrengst uit de verkoop en de vrijvallende exploitatielasten van niet strategische panden wordt ingezet voor beheer en onderhoud van de strategische panden. De kantoorruimten van de Brinkmann is niet strategisch, staat al geruime tijd leeg en is niet inzetbaar voor andere beleidsdoelen.

Verkoopprijs is marktconform

Het complex is in oktober 2015 getaxeerd door een onafhankelijk en deskundig taxateur. Tussen de taxatie, de biedingen en het sluiten van de overeenkomst zat een beperkte tijd. De taxatie is hiermee een goede referentie voor de uiteindelijke verkoopprijs. De geboden prijs ligt boven de getaxeerde waarde en is hiermee dan ook marktconform. Het verkooptraject heeft openbaar en transparant plaatsgehad en is begeleid door een ervaren landelijk opererend makelaar.

Koper is een ervaren partij en committeert zich aan het project

Koper is ervaren in het ontwikkelen en verhuren van (oude) panden in stadscentra. Koper is tevens eindbelegger, ontwikkeld wordt voor eigen portefeuille. Zij zijn gespecialiseerd in het ontwikkelen van zowel kleinschalige als luxe ruime woonappartementen met zelfstandige voorzieningen.

Het bod is onvoorwaardelijk pand wordt in huidige staat verkocht

Koper heeft een onvoorwaardelijk bod gedaan. Dit betekent dat na bespreking in de raad de transactie direct kan plaatsvinden. Koper verwerft het pand in de huidige staat, waarmee het verkochte door de koper wordt aanvaard in de juridische, milieu, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, derhalve inclusief alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. Gemeente verstrekt aldus geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van het verkochte.

5 Risico's en kanttekeningen

Aantal biedingen beperkt dan op voorhand gedacht

Een zeer beperkt aantal marktpartijen heeft een bieding uitgebracht. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat op dit moment het nog steeds onduidelijk is hoe het toekomstig eigendom zal zijn van het winkeldeel van het Brinkmanncomplex.

Integrale ontwikkeling is met de separatie verkoop niet onmogelijk

Ondanks het gegeven dat het winkel- en woon gedeelte en het gemeentelijk gedeelte niet gezamenlijk op de markt zijn gebracht, is integrale herontwikkeling van het complex zeker mogelijk. De kaders voor een herontwikkeling en de potentie ervan liggen immers vast in het vigerende bestemmingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitsplan (2012/117120). Publiekrechtelijk zijn er dan ook nagenoeg geen risico's of belemmeringen aanwezig hiervoor. Het is aan koper en de eigenaar van het overige gedeelte van het Brinkmanncomplex om gezamenlijk tot planvorming ten behoeve van herontwikkeling te komen.

Uitstel van verkoop is kostbaar

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. Eventuele investeringen zijn voorts niet reëel daar het hier om niet strategisch vastgoed gaat.

Plannen van koper moeten nog worden uitgewerkt

De verkoop van het gemeentelijk deel betrof een openbare verkoop met selectie op prijs. Koper heeft bij het bod aangegeven dat men in zijn algemeenheid de doelstelling heeft om de authenticiteit van de panden zoveel mogelijk te behouden. Ten aanzien van het Brinkmanncomplex heeft men aangegeven om naast de hoofdfunctie wonen, ook andere functies waar mogelijk in te passen. Het bod van koper gaat niet uit van het opnemen van percentage sociale woningbouw. Dit is conform hetgeen aan aanvullend kader is meegegeven in de commissiebespreking op 5 november 2015.

5. Financiën

De netto opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve vastgoed. De exploitatie kosten voor een totaal van € 470.984 (rente, afschrijving, OZB en VVE bijdrage) per jaar vallen vrij ten gunste van de Algemene middelen. De VVE-bijdrage voor beheer en onderhoud van € 90.000 per jaar valt niet vrij ten gunste van de Algemene middelen maar blijft volgens bestaand beleid beschikbaar voor het onderhoudsbudget ten behoeve van het vastgoed.

Deze financiële consequenties worden in de tweede bestuursrapportage 2016 verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar bijlage 1 Financiële achtergronden en biedingen.

6. Uitvoering

Nadat de raad zijn zienswijze over deze verkoop heeft gegeven en akkoord is, zal de overeenkomst koper worden bekrachtigd en zal de koop en levering geschieden. Koper zal worden geïnformeerd over het besluit en de bespreking.

1. Bijlagen (geheim)

1. Financiële achtergronden en bieding;
2. College brief inzake verkoop;
3. Koopovereenkomst Brinkmann met bijlagen;
4. Taxatie Brinkmann oktober 2015 met bijlagen;
5. Referentieprojecten koper.
6. Procesomschrijving verkoop;
7. Binnengekomen biedingen.

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. Zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college met betrekking tot het besluit van het college tot gunning en verkoop van het kantorendeel ic. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de kantoorruimten op de tweede tot en met vijfde verdieping van de onroerende zaak gelegen aan de Brinkmannpassage 8, 71 en 81 te (2011 NZ) Haarlem, aan de hoogste bieder.
2. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen: 1) Financiële achtergronden en bieding, 2) college brief d.d. inzake voortgang verkopen 3) verkoopovereenkomst 4) taxatie en bijlagen 5) referenties koper 6) procesomschrijving verkoop, 7) binnengekomen biedingen, met inachtneming van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling of benadeling van derden als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding voor de bijlagen 1, 2, 3 en 7 wordt opgelegd totdat partijen overeenstemming hebben bereikt over het opheffen daarvan. Voor de overige bijlagen geldt dat geheimhouding wordt opgelegd 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