



<b>Onderwerp</b> Centrum Schalkwijk, Verkoop commerciële ruimte Casablancastraat 22	
Nummer	2021/594210
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	M. Kaldenhoven
Telefoonnummer	023-5113578
Email	<a href="mailto:m.kaldenhoven@haarlem.nl">m.kaldenhoven@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	<p>Onderdeel van Centrum Schalkwijk fase 1 is de ontwikkeling van het bioscoopcomplex. Het bioscoopcomplex is in september 2020 opgeleverd. Het bioscoopcomplex bestaat uit de bioscoop en meerdere commerciële ruimten. Eén van die commerciële ruimte is in eigendom bij de gemeente Haarlem. De gemeente is altijd voornemens geweest deze commerciële ruimte te verkopen, dit is opgenomen in grondexploitatie Schalkstad fase 1. Nu de ontwikkeling van fase 1 zijn eind nadert en de openbare ruimte grotendeels is aangelegd wil de gemeente deze ruimte in de verkoop brengen. Met deze nota besluit het college tot het voornemen om de commerciële ruimte te verkopen als er vanuit het nog te doorlopen verkooptraject een ontvankelijke marktconforme bieding wordt gedaan, die tegemoet komt aan de taxatiewaarde van de taxateur (geheime bijlage 1) en het verkoopadvies van de makelaar (geheime bijlage 2), en indien de raad een positieve zienswijze geeft ten aanzien van de voorgenomen verkoop.</p> <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet legt het college gedeeltelijk geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlage 1, 2 en 3 aan de raad, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid sub b Wet open overheid.</p> <p>De raad dient de deels opgelegde geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p>
Behandelaar voor commissie	<p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.</p> <p>Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder d van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij verkoop van onroerende goederen met bedragen boven de 500.000 euro is er sprake van een zware voorhangprocedure. Dat betekent dat het college niet</p>

	<p>beslist voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college en in de gelegenheid is gesteld mogelijke wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) ter kennis van het college te brengen, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening.</p>
<p>Relevante eerdere besluiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed (<a href="#">2019/441246</a>)</li> <li>• Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 (<a href="#">2019/813237</a>)</li> <li>• Centrum Schalkwijk, ontwikkelen bioscoop en commerciële ruimte, het sluiten van een koop- en ontwikkelovereenkomst met Kinopolis én een koop- en ontwikkelovereenkomst met Hoes Beheer b.v. (<a href="#">2019/257165</a>)</li> <li>• Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed (<a href="#">2020/743249</a>)</li> </ul>
<p>Besluit College d.d. 24 mei 2022</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de commerciële ruimte, kadastraal bekend Haarlem II, sectie Y, nummer 3939-A5, groot ca 270 m<sup>2</sup> plaatselijk bekend Casablancastraat 22, 2037 AZ Haarlem aan de hoogste ontvankelijke bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken;</li> <li>2. Ten aanzien van bijgevoegde taxatierapport inclusief waarde advies (bijlage 1), het verkoopadvies (bijlage 2), en bijlages waarop het verkoopadvies gebaseerd is (bijlage 3) gedeeltelijke 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 5.1, tweede lid sub b Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd voor bepaalde duur en wel tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.</li> <li>3. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
<p>Zienswijze raad</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders</p>



	<p>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college over te gaan tot verkoop aan de hoogste bidder gelijk of hoger dan de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport.</p> <p>Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>De griffier <span style="float: right;">De voorzitter</span></p>
--	--

## 1. Inleiding

De eerste plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum in Centrum Schalkwijk zijn ontstaan in 1993. Aanleiding hiervoor waren de zorgen van bewoners over het voorzieningenniveau, de sociale samenhang en de weinige aandacht die het stadsdeel kreeg. De ambitie voor Centrum Schalkwijk is altijd geweest om het huidige winkelcentrum te transformeren naar een multifunctioneel en levendig stadsdeelcentrum met hoge verblijfskwaliteit waar mensen elkaar ontmoeten, uitgaan, winkelen, wonen en werken. In 2010 heeft de gemeente samen met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk (CVvE) het voortouw genomen om de ontwikkeling vlot te trekken. In 2014 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Schalkstad geopend (2014/184918), met als doel door herontwikkeling het bestaande winkelcentrum Schalkwijk op te waarderen tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum.

De raad heeft in 2016 het bestemmingsplan voor de eerste fase vastgesteld, de herontwikkeling van het Florida- en Californiëplein. Fase 1 omvat de realisatie van nieuw vastgoed op het Floridaplein met ca. 4.600m<sup>2</sup> supermarkt, een bioscoop, ca. 4.000m<sup>2</sup> commerciële ruimte incl. horeca, 120 woningen, 36 zorgwoningen in het sociale segment en een openbare parkeergarage met ca. 600 plaatsen én de herinrichting van ca. 15.000m<sup>2</sup> aanliggende openbare ruimte inclusief het verplaatsen van een brug en de aanleg van een nieuw marktplein. Vervolgens is in 2018 gestart met de bouwwerkzaamheden. De bioscoop is in het najaar van 2020 geopend en het Californiëplein met 156 woningen en twee supermarkten is medio 2021 opgeleverd.

Nu is de gemeente voornemens de commerciële ruimte Casablancastraat 22 te verkopen. Het appartementsrecht #5 is een casco ruimte welke ligt binnen het gebouw van de nieuwe bioscoop in Schalkwijk en heeft de bestemming bedrijfsruimte.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de commerciële ruimte, kadastraal bekend Haarlem II, sectie Y, nummer 3939-A5, groot ca 270 m<sup>2</sup> plaatselijk bekend Casablancastraat 22, 2037 AZ Haarlem aan de hoogste ontvankelijke bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Ten aanzien van bijgevoegde taxatierapport inclusief waarde advies (bijlage 1), het verkoopadvies (bijlage 2), en bijlages waarop het verkoopadvies gebaseerd is (bijlage 3) gedeeltelijke 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 5.1, tweede lid sub b Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd voor bepaalde duur en wel tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.
3. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

## **3. Beoogd resultaat**

Verkoop van de commerciële ruimte aan de Casablancastraat 22 aan de hoogste ontvankelijke bieder volgens de TOM-procedure. De ruimte wordt verkocht in de huidige staat (casco), leeg en ontruimd.

## **4. Argumenten**

### *4.1. Met de verkoop van de Casablancastraat 22 geeft de gemeente uitvoering aan de grondexploitatie Schalkstad*

Binnen het plangebied van fase 1 neemt de gemeente geen strategische vastgoedposities in. Het eigendom van de Casablancastraat is een resultante ('restruimte') van de ontwikkeling van het bioscoopcomplex geweest waarvan de gemeente de bouwkosten en het (tijdelijk) eigendom op zich heeft genomen. De verkoop van Casablancastraat 22 past in de ontwikkeling van fase 1 Centrum Schalkwijk en dekt de door gemeente gemaakte investeringen af. De bouw en verkoop zijn voorzien in de grondexploitatie Schalkstad, complex 161.

### *4.2. Marktconforme koopsom*

#### *Verkoopprocedure Transparant Openbaar en Marktconform (TOM)*

De commerciële ruimte is getaxeerd door een onafhankelijke taxateur (bijlage 1). Conform het gemeentelijk beleid betreft dit een platte verkoop en zal de verkoop via een door de gemeente ingeschakelde NVM-makelaar worden begeleid. Verkoop geschiedt door middel van openbare inschrijving (TOM-procedure) en is toegankelijk voor alle geïnteresseerden en wordt via de verkopend makelaar kenbaar gemaakt via Funda en intern via de gemeentelijke website.



#### *Minimumprijs is marktconform*

Conform de nota Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed en de nota Grondprijsbeleid 2018 wordt de marktprijs vastgesteld door middel van taxaties of door marktwerking. De minimumprijs is gebaseerd op het verkoopadvies van de verkopend makelaar en de taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. De uiteindelijke (marktconforme) koopsom zal tot stand komen door marktwerking.

Indien het hoogste bod niet boven de minimumprijs uit zal komen, zal een nieuw voorstel aan het college en de raad worden voorgelegd.

#### *Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie en raad*

Verkoop van onroerende zaken is een collegebevoegdheid (ingevolge artikel 160, eerste lid aanhef en onder d van de Gemeentewet). Bij verkopen van onroerende zaken boven de € 500.000 is op grond van het Protocol Actieve Informatieplicht de 'zware' voorhangprocedure voorgeschreven. Door voorafgaand aan de gunning de raad om zienswijze te vragen op het collegebesluit om te verkopen tegen een koopsom van tenminste de minimumprijs (gebaseerd op het verkoopadvies en de taxatie), is de koper aan wie uiteindelijk wordt gegund een logisch gevolg van de procedure. Het naar voren halen van de zienswijze procedure biedt marktpartijen comfort en op korte termijn meer zekerheid, hetgeen stimulerend werkt op het verkoopproces. Rapportage over de koper met bijbehorende bieding gebeurt in deze volgorde dan achteraf ter kennisname.

Gunning geschiedt na goedkeuring van de raad op het voorgenomen collegebesluit en vindt alleen plaats aan een ontvankelijkeieder die minimaal de minimumprijs heeft geboden.

#### *4.3. Verkoop in huidige staat*

Koper verwerft de commerciële ruimte in de huidige staat (casco), leeg en ontruimd.

#### *4.4. Financiën*

De verkoop van de commerciële ruimte Casablancastraat 22 is voorzien in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161 en past binnen het geraamde budget. De gemeentelijke lasten (ambtelijke inzet) en baten (beoogde grondverkoop) voor dit proces worden opgenomen in de grondexploitatie Schalkstad complexnummer 161. Het saldo van lasten en baten is positief, gebaseerd op de taxatiewaarde. Een actualisatie van de grondexploitatie Schalkstad wordt aangeboden bij de eerst volgende herziening van de grondexploitatie. De vraagprijs is marktconform op basis van een taxatie door een erkend taxateur.

#### *4.5. Geheimhouding*

De gedeeltelijke geheimhouding informatie wordt opgelegd ter bescherming van de belangen van de gemeente en ter voorkoming van een onevenredige bevoordeling of benadeling van de gemeente en derde partijen. Op de informatie uit het taxatierapport met getaxeerde waarde dat is opgesteld door een onafhankelijke deskundige taxateur, alsmede op het verkoopadvies van de verkopend makelaar met de bijbehorende bijlagen over berekeningen van hoe deze waarden tot stand zijn gekomen dient geheimhouding te worden opgelegd. In geval van openbaarmaking van de financiële gegevens

kunnen geïnteresseerde marktpartijen voorinformatie vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren. Dit raakt de economische en financiële belangen van de gemeente Haarlem. De geheime bijlagen (gedeeltelijk geheim) worden openbaar zodra de commerciële ruimte juridisch is geleverd en ingeschreven is in het Kadaster.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *5.1 Hoogste bod niet boven de minimumprijs*

Indien niet aan de minimumprijs wordt voldaan zal een nieuw collegevoorstel worden gedaan en wordt ook de raad weer haar zienswijze gevraagd.

## **6. Uitvoering**

### *Planning*

De advertentie voor de verkoop is gepubliceerd op Funda in april 2022. De overdracht van de ruimte is gepland in 2022.

## **7. Bijlagen**

### *Geheim:*

1. Taxatierapport
2. Verkoopadvies
3. Bijlagen die hebben gediend voor de totstandkoming van het verkoopadvies

### *Openbaar:*

4. Verkoopbrochure Casablancastraat 22
5. Verkooptekening Casablancastraat 22
6. Tekening Centrum Schalkwijk fase 1