



Haarlem

AFGELEID

Raadsstuk

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 2011/462852	Doc. nr.: 2012/31424
Afd.: WZL6m	Kopie:
Reg. datum: 05 MRT 2012	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Onderwerp: Verkoop Prinsen Bolwerk 3
Reg. Nummer: 2011/462852

1. Inleiding

De gemeente is al lange tijd doende de panden van de voormalige school 'De Sleutel' aan het Prinsen Bolwerk 3 te verkopen met als doel herbesteding en het genereren van opbrengsten ten behoeve van de financiering van het project Stationsplein.

Door middel van een openbare inschrijving die in 2008 werd uitgeschreven was het de bedoeling Prinsen Bolwerk 3 aan de firma Korswagen te verkopen die de panden geschikt zou maken voor huisvesting van kantoren. Als gevolg van de financiële crisis is het de firma Korswagen niet gelukt de financiering en daarmee de herontwikkeling te realiseren. Vervolgens heeft de gemeente getracht het object te verkopen aan andere bidders die hun interesse voor de aankoop van het pand aan de gemeente kenbaar hadden gemaakt. Ook de biedingen van deze partijen waren te afwijkend van prijs of een gewenste ontwikkeling zodat geconstateerd moest worden dat de openbare inschrijving is mislukt.

Ook bleken de voorafgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor meerdere uitleg vatbaar. Dit leidde tot te grote volumes en te zware programma's in een gevoelige omgeving als de Haarlemse Bolwerken.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 opnieuw te starten.
2. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen waarbij met name wordt geselecteerd op stedenbouwkundige kwaliteit middels een tweetal bebouwingsmogelijkheden.
3. Te kiezen voor een hotelontwikkeling op deze locatie.
4. Het besluit heeft als gevolg van lagere opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd consequenties voor de financiële bijdrage aan het project Stationsplein. Dit zal na verdere uitwerking in de kredietaanvraag Stationsomgeving worden voorgelegd.

3. Beoogd resultaat

In de historische, goed geconserveerde Bolwerken een hotelontwikkeling mogelijk te maken die past in de groene parkomgeving van de Bolwerken. Zonder dat dit ten koste gaat van het monumentale groen en waarbij het publieke karakter van de Bolwerken wordt versterkt. De binnenstad van Haarlem krijgt door de keuze voor deze functie op een historische plek, in een oude villa, er een publiekstrekker bij. Stedenbouwkundig zijn er een tweetal opties mogelijk waarbij in variant A een lagere bebouwingsmogelijkheid geldt dan bij variant B.

4. Argumenten

De villa staat al jaren leeg en loopt als gevolg van deze leegstand en verwaarlozing sterk in kwaliteit achteruit. De villa is echter wel de parel die de herontwikkeling mogelijk kan maken. In de conceptnota Hotelbeleid (2011/283836) die het college op 25 oktober 2011 heeft vrijgegeven voor inspraak staat Prinsen Bolwerk 3 in de bijlage van het marktonderzoek genoemd als een van de locaties waar de hotelmarkt in geïnteresseerd is. Van deze locaties staat het Prinsen Bolwerk aangegeven als locatie waarvan de meeste zekerheid bestaat dat deze door zou kunnen gaan. Het

hotelbeleid geeft aan de markt zijn werk te laten doen. Gezien de interesse voor deze locatie van de hotelmarkt, en de ruimte die het recente marktonderzoek laat zien (400 extra hotelkamers tot 2020 mogelijk) ligt het voor de hand om voor deze locatie een hotelontwikkeling te kiezen.

Terugkijkend op de discussie die is ontstaan bij de vorige openbare verkoopprocedure is het belangrijk te kiezen voor heldere stedenbouwkundige uitgangspunten die tevens als voorwaarden dienen voor de herontwikkeling. Zo wordt voorkomen dat er opnieuw discussie ontstaat over te omvangrijke bebouwing.

5. Kanttekeningen

Door in te zetten op het behoud van zoveel mogelijk groen en te kiezen voor meer kwaliteit wordt de bebouwingmogelijkheid van de kavel beperkt en daarmee de opbrengst als vanzelf gereduceerd. Dat heeft als groot nadeel dat de opbrengst die uit de verkoop van de kavel zou moeten komen van € 4,7 miljoen niet gerealiseerd zal worden. De verwachte verkoopopbrengsten zijn substantieel lager dan de opbrengsten zoals die in 2007 voorzien waren. De redenen daarvoor zijn een sterk verslechterde vastgoedmarkt en een verdere achteruitgang van de villa. De verkoop tegen een naar verwachting lagere prijs brengt dekkingsproblemen met zich mee in het project Stationsomgeving. Aangezien bij het project Stationsplein is uitgegaan van deze opbrengst zal in de kredietaanvraag Stationsomgeving (naar verwachting in januari in de Raad) een voorstel worden gedaan hoe hier mee om te gaan. Bijgevoegd is een financiële doorrekening van de afdeling Vastgoed waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat de opbrengsten zouden kunnen zijn bij beide varianten.

Het is echter geen optie de verkoop uit te stellen om een tweetal redenen. Allereerst vanwege het risico dat het gedeelte van de subsidie die van het Rijk ontvangen is in het kader van de BIRK, bestemd voor de herinrichting van de Bolwerken (€ 2 miljoen), komt te vervallen. Daarnaast zijn er forse investeringen nodig om de villa voor verder verval te behoeden.

6. Uitvoering

Het streven is nog dit jaar de openbare verkoop op te starten middels plaatsing van een advertentie waarbij dan de nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gesteld en wordt aangegeven dat een hotelontwikkeling de meest wenselijke is.

7. Bijlagen

A. Stedenbouwkundige randvoorwaarden, oktober 2011

Ex. artikel 55, economisch belang:

B. Financiële doorrekening

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 opnieuw te starten.
2. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen waarbij met name wordt geselecteerd op stedenbouwkundige kwaliteit middels een tweetal bebouwingsmogelijkheden.
3. Te kiezen voor een hotelontwikkeling op deze locatie.
4. Het besluit heeft als gevolg van lagere opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd consequenties voor de financiële bijdrage aan het project Stationsplein. Dit zal na verdere uitwerking in de kredietaanvraag Stationsomgeving worden voorgelegd.

Gedaan in de vergadering van

8 MRT 2012

De griffier

De voorzitter



PvdA



GROENLINKS
HAARLEM

Motie "Prinsen Bolwerk 3 – eenmaal, andermaal, verkocht"

De Haarlemse gemeenteraad in vergadering bijeen op 8 maart 2012,

Constaterende dat

- Het College voornemens is om de villa aan het Prinsen Bolwerk 3 en de voormalige school "De Sleutel" te verkopen

Overwegende dat

- het van groot belang is om een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te behalen
- de hoogste vierkante meter prijs waarschijnlijk behaald zal worden bij een woonbestemming

Besluit het College op te dragen


- Bij verkoop af te zien van een specifieke "hotelbestemming" maar de bestemming vrij te laten waardoor ook een woonbestemming mogelijk wordt.
- Bij verkoop diverse opties aan te bieden waarbij kopers de mogelijkheid hebben om:
 1. Alleen de villa te kopen
 2. Alleen de school te kopen
 3. De villa en de school samen te kopen

En gaat over tot de orde van de dag.


W.R. van Hagen
VVD


J. Fritz
PvdA


D66


G.L.

RAAD:

Besluit

(in te vullen door griffie)

- Conform
- Gewijzigd
- Aangehouden
- Afgevoerd

Moties en Amendementen

(in te vullen door griffie)

- Ja
- Nee

Datum vergadering:

....8-3-2012

Raadsstuk

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr:	Doc. nr: 2012/31424
Afg.: W216m	Kopie:
Reg datum: 23 JAN 2012	
Afdoen datum: -	Only bew. -
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Onderwerp: Verkoop Prinsen Bolwerk 3
Reg. Nummer: 2011/391297

1. Inleiding

De gemeente is al lange tijd doende de panden van de voormalige school 'De Sleutel' aan het Prinsen Bolwerk 3 te verkopen met als doel herbestemming en het genereren van opbrengsten ten behoeve van de financiering van het project Stationsplein.

Door middel van een openbare inschrijving die in 2008 werd uitgeschreven was het de bedoeling Prinsen Bolwerk 3 aan de firma Korswagen te verkopen die de panden geschikt zou maken voor huisvesting van kantoren. Als gevolg van de financiële crisis is het de firma Korswagen niet gelukt de financiering en daarmee de herontwikkeling te realiseren. Vervolgens heeft de gemeente getracht het object te verkopen aan andere bidders die hun interesse voor de aankoop van het pand aan de gemeente kenbaar hadden gemaakt. Ook de biedingen van deze partijen waren te afwijkend van prijs of een gewenste ontwikkeling zodat geconstateerd moest worden dat de openbare inschrijving is mislukt.

Ook bleken de voorafgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor meerdere uitleg vatbaar. Dit leidde tot te grote volumes en te zware programma's in een gevoelige omgeving als de Haarlemse Bolwerken.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 opnieuw te starten.
2. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen waarbij met name wordt geselecteerd op stedenbouwkundige kwaliteit middels een tweetal bebouwingsmogelijkheden.
3. Te kiezen voor een hotelontwikkeling op deze locatie.
4. Het besluit heeft als gevolg van lagere opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd consequenties voor de financiële bijdrage aan het project Stationsplein. Dit zal na verdere uitwerking in de kredietaanvraag Stationsomgeving worden voorgelegd.

3. Beoogd resultaat

In de historische, goed geconserveerde Bolwerken een hotelontwikkeling mogelijk te maken die past in de groene parkomgeving van de Bolwerken. Zonder dat dit ten koste gaat van het monumentale groen en waarbij het publieke karakter van de Bolwerken wordt versterkt. De binnenstad van Haarlem krijgt door de keuze voor deze functie op een historische plek, in een oude villa, er een publiekstrekker bij. Stedenbouwkundig zijn er een tweetal opties mogelijk waarbij in variant A een lagere bebouwingsmogelijkheid geldt dan bij variant B.

4. Argumenten

De villa staat al jaren leeg en loopt als gevolg van deze leegstand en verwaarlozing sterk in kwaliteit achteruit. De villa is echter wel de parel die de herontwikkeling mogelijk kan maken. In de conceptnota Hotelbeleid (2011/283836) die het college op 25 oktober 2011 heeft vrijgegeven voor inspraak staat Prinsen Bolwerk 3 in de bijlage van het marktonderzoek genoemd als een van de locaties waar de hotelmarkt in geïnteresseerd is. Van deze locaties staat het Prinsen Bolwerk aangegeven als locatie waarvan de meeste zekerheid bestaat dat deze door zou kunnen gaan. Het

hotelbeleid geeft aan de markt zijn werk te laten doen. Gezien de interesse voor deze locatie van de hotelmarkt, en de ruimte die het recente marktonderzoek laat zien (400 extra hotelkamers tot 2020 mogelijk) ligt het voor de hand om voor deze locatie een hotelontwikkeling te kiezen.

Terugkijkend op de discussie die is ontstaan bij de vorige openbare verkoopprocedure is het belangrijk te kiezen voor heldere stedenbouwkundige uitgangspunten die tevens als voorwaarden dienen voor de herontwikkeling. Zo wordt voorkomen dat er opnieuw discussie ontstaat over te omvangrijke bebouwing.

5. Kanttekeningen

Door in te zetten op het behoud van zoveel mogelijk groen en te kiezen voor meer kwaliteit wordt de bebouwingsmogelijkheid van de kavel beperkt en daarmee de opbrengst als vanzelf gereduceerd. Dat heeft als groot nadeel dat de opbrengst die uit de verkoop van de kavel zou moeten komen van € 4,7 miljoen niet gerealiseerd zal worden. De verwachte verkoopopbrengsten zijn substantieel lager dan de opbrengsten zoals die in 2007 voorzien waren. De redenen daarvoor zijn een sterk verslechterde vastgoedmarkt en een verdere achteruitgang van de villa. De verkoop tegen een naar verwachting lagere prijs brengt dekkingsproblemen met zich mee in het project Stationsomgeving. Aangezien bij het project Stationsplein is uitgegaan van deze opbrengst zal in de kredietaanvraag Stationsomgeving (naar verwachting in januari in de Raad) een voorstel worden gedaan hoe hier mee om te gaan. Bijgevoegd is een financiële doorrekening van de afdeling Vastgoed waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat de opbrengsten zouden kunnen zijn bij beide varianten.

Het is echter geen optie de verkoop uit te stellen om een tweetal redenen. Allereerst vanwege het risico dat het gedeelte van de subsidie die van het Rijk ontvangen is in het kader van de BIRK, bestemd voor de herinrichting van de Bolwerken (€ 2 miljoen), komt te vervallen. Daarnaast zijn er forse investeringen nodig om de villa voor verder verval te behoeden.

6. Uitvoering

Het streven is nog dit jaar de openbare verkoop op te starten middels plaatsing van een advertentie waarbij dan de nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gesteld en wordt aangegeven dat een hotelontwikkeling de meest wenselijke is.

7. Bijlagen

A. Stedenbouwkundige randvoorwaarden, oktober 2011

Ex. artikel 55, economisch belang:

B. Financiële doorrekening

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 opnieuw te starten.
2. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen waarbij met name wordt geselecteerd op stedenbouwkundige kwaliteit middels een tweetal bebouwingsmogelijkheden.
3. Te kiezen voor een hotelontwikkeling op deze locatie.
4. Het besluit heeft als gevolg van lagere opbrengsten dan oorspronkelijk geraamd consequenties voor de financiële bijdrage aan het project Stationsplein. Dit zal na verdere uitwerking in de kredietaanvraag Stationsomgeving worden voorgelegd.

Gedaan in de vergadering van **26 JAN 2012**

De griffier

De voorzitter

RAAD:

Besluit

(in te vullen door griffie)

- Conform
- Gewijzigd
- Aangehouden
- Afgevoerd

Moties en Amendementen

(in te vullen door griffie)

- Ja
- Nee

Datum vergadering:

26 JAN 2012

.....