

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. J.W.H. Koster
Telefoon 5113586 E-mail: j.koster@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. STZ/VG 2012/76053
Bijlagen A t/m C
B & W-vergadering van 6 maart 2012

Onderwerp

Verkoop Generaal de la Reijstraat 6

DOEL: Besluiten

Op grond van artikel 160 lid 1 e van de gemeentewet is het college bevoegd tot alle privaatrechtelijke handelingen.

In het protocol actieve informatieplicht is vastgelegd, dat vastgoedtransacties tussen de € 100.000,-- en € 500.000,-- ter bespreking worden voorgelegd aan de raadscommissie Ontwikkeling (lichte voorhangprocedure).

B&W

1. Het college besluit tot gunning en derhalve verkoop van het voormalige schoolgebouw aan de Generaal de la Reijstraat 6 aan **GTP Vastgoedontwikkeling te Zuid Schermer** voor de koopsom ad. **€ 310.000,-- kosten koper**, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college zendt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
3. Financiële paragraaf: de meeropbrengst van de onderhavige verkoop ad. € 226.703,-- wordt toegevoegd aan Programma 4.
4. Communicatieparagraaf: koper wordt als eerste schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Generaal de la Reijstraat 6

Reg. Nummer: STZ/VG 2011/76053

1. Inleiding

Het schoolgebouw aan de **Generaal de la Reijstraat 6** heeft al sedert 2008 geen schoolfunctie meer. In het in 2011 van kracht geworden nieuwe bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden uitgebreid en is het gebouw volgens het systeem van de openbare inschrijving te koop aangeboden.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot gunning en derhalve verkoop van het voormalige schoolgebouw aan de Generaal de la Reijstraat 6 aan **GTP Vastgoed Ontwikkeling BV te Zuid Schermer** voor de koopsom ad. **€ 310.000,-- kosten koper**, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college zendt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
3. Financiële paragraaf: de meeropbrengst van de onderhavige verkoop ad. € 226.703,-- wordt toegevoegd aan Programma 4.
4. Communicatieparagraaf: koper wordt als eerste schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van het voormalige schoolgebouw met verder toebehoren ter herontwikkeling, waarbij de meeropbrengst wordt toegevoegd aan Programma 4.

4. Argumenten

Het gebouw heeft sedert 2008 geen schoolfunctie meer en is gedurende het procedureverloop (2008-2011) van het inmiddels vigerende nieuwe bestemmingsplan in gebruik geweest voor huisvesting van diverse maatschappelijke doelen. Door de leegstand en de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan met daarin de ruimere herontwikkelingsmogelijkheden in 2011, is overgegaan tot verkoop via het systeem van de openbare inschrijving.

Ondanks de uitgebreide verkoopbrochure, alsmede het landelijk adverteren, valt het verkoopresultaat tegen. Er zijn zo'n twintigtal bezichtigingen geweest maar er is slechts één bieding gedaan met een tegenvallend bedrag ad. € 310.000,--. Als belangrijkste reden hiervoor is, naast de huidige vastgoedcrisis, het enorme achterstallige onderhoud van het gebouw aan te voeren en dat in samenhang met de van gemeentewege gestelde eis om het gebouw als zodanig te handhaven en sloop/nieuwbouw uit te sluiten.

Uit de in bijlage B door opgenomen bouwkundige specificatie blijkt, dat aan **direct noodzakelijk** aan te brengen verbeteringen aan het gebouw alleen al een bedrag van ruim € 318.000,-- is gemoeid. Mede hierom én het feit dat de bidder een maatschappelijke ontwikkeling voorstaat, welke goed in de wijk past wordt deze voorgedragen voor gunning.

Bieder is voor de invulling in gesprek met de Stichting Jeugd & Gezin, de kinderdagverblijfororganisatie SKOS alsmede met Kleine Maatjes, een organisatie voor opvang van zieke en gehandicapte kinderen.

5. Financiële paragraaf

De WOZ waarde per 1-1-2011 is € 508.000,--. De boekwaarde per 31-12-2011 is € 65.694,-- Er is geen huuropbrengst. De verkoopkosten alsmede de kosten van de noodzakelijke splitsing in appartementsrechten, het bodemonderzoek en de asbestinventarisatie bedragen gezamenlijk ca. € 12.500,--. De rente en aflossing, de kosten van GWL, OZB en overige heffingen bedragen € 5.097,--, hetgeen leidt tot een meeropbrengst van € 226.703,--, welke wordt toegevoegd aan de Programma 4, kostenplaats 2458 4502 2210.

Over de besteding van het bedrag zal een separate nota worden geschreven.

6. Kanttekeningen

geen

7. Bijlagen

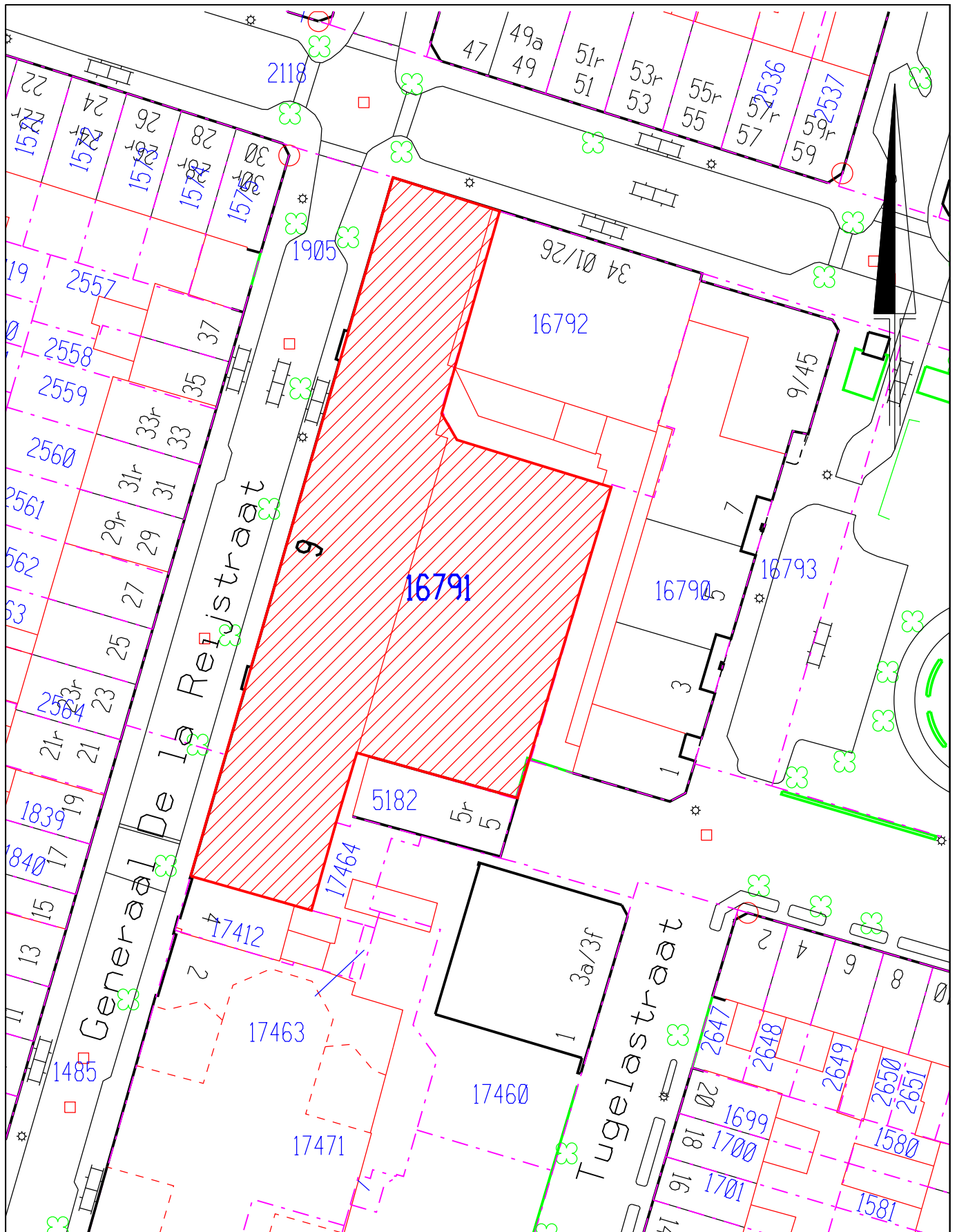
A. Uitgiftetekening



B. Specificatie achterstalling onderhoud

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester



Geo-informatie & Basisregistraties	KAD.GEM.: Stn01	Dienstverlening  Haarlem
 te verkopen bij inschrijving Gen.de la Reijstr.6 Opp.= 1.325 m ²	SECTIE: B nr.16791	
	SCHAAL: 1:500	
	DATUM: 11-10-2011	
	OPDR.NR.: 11185	
	TEK.NR.: 11757	
	GET.: AK	

Van: Fred Kleinhout
Verzonden: vrijdag 13 januari 2012 11:39
Aan: Jemme Schurer; Johan Koster
Onderwerp: RE: Gen de la Reystraat 6

Bijlage B

Hiermee een kosten raming om het gebouw in minimale bouwkundige staat te brengen, te weten:

Tijdelijke voorzieningen.

5% van € 264.340,00 € 13.215,00

Voegwerk.

Vervangen voegen 30% van totaal 671 m2 = 203 m2 á € 90,00 € 18.270,00

Timmerwerk.

Vervangen buitenkozijnen 10% van 572 m2= 75 m2 á € 750,00 € 56.250,00

Vervangen 4 st. buitendeuren incl. H&SL. á € 1.500,00 € 6.000,00

Binnen betimmeringen post € 15.000,00

Vervangen systeem plafond (ged.) post € 8.000,00

Vervangen herakustik plafondplaten (ged.) post € 10.000,00

Dakbedekking.

Vervangen dakbedekking 720 m2 á € 55,00 € 39.600,00

Looggieterswerk.

Zinken dek stukken no. 14 164 m1 á € 35,00 m2 € 5.740,00

Vervangen HWA'S zink no 14 incl. vergaarbakken
24 m1 á € 105,00 m1 € 2.500,00

Vervangen post

Sanitair

Post € 5.000,00

Stucadoorswerk.

Vervangen stucwerk wanden post € 15.000,00

Schilderwerk.

Buitenschilderwerk 333 m2 á € 60,00 m2 € 19.980,00

Binnenschilderwerk post € 5.000,00

Sauswerk post € 5.000,00

Herstel houtrot buiten kozijnenpost € 20.000,00

Electrische installatie.

Diverse aanpassingen o.a. meteropstelling, aanpassingen e.d
Post € 8.000,00

CV installatie.

Vervangen leidingen, radiatoren, pomp, expansie vatten
Post € 25.000,00

Algemenekosten.

Algemenekosten 7% van € 277.555 € 19.430,00

Winst, risico en uitvoeringskosten 4% van € 96.000,00 € 11.880,00

Totaal. € 308.865,00

Onvoorzien.

Onvoorzien post € 10.000,00

Totaal excl.B.T.W. € **318.865,00**

Bovengenoemde bedragen zijn excl. kosten VGB.

Prijspeil januari 2012.