

Collegebesluit

Onderwerp: Besluit tot gunning verkoop en sloop Prinsen Bolwerk 3

Reg. Nummer: 2012/444608

1. Inleiding

Voor de locatie Prinsen Bolwerk 3 (voormalige basisschool De Sleutel) is conform besluit 2011/462852 een verkoop bij inschrijving gehouden. Op woensdag 31 oktober 2012 heeft de inschrijving plaats gevonden. De inschrijvingen zijn beoordeeld door de selectiecommissie. In deze nota wordt het resultaat van de inschrijvingen ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot gunning en derhalve verkoop van de vm basisschool De Sleutel met verder toebehoren aan het Prinsen Bolwerk 3 aan:
 - Rossence B.V. voor de Villakavel ad €623.000 kosten koper;
 - Euverman voor de Bolwerkkavel ad €475.000 kosten koper;
 - Stichting Gebouwenfonds Therapeuticum Haarlem voor de Stadskavel ad €450.000 kosten koper;tenzij het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Het college zendt het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling;
3. Het college verzoekt de raad binnen één week haar zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit;
4. Een budget te verstrekken van €252.500 inclusief voorbereiding en toezicht en B.T.W. voor de sloop en asbestsanering van het voormalige schoolgebouw en gymzaal aan het Prinsen Bolwerk 3;
5. Dit budget is onderdeel van de verkoopkosten welke ten laste komen van de boekwaarde van het Prinsen Bolwerk 3 en wordt gedekt door de verkoopopbrengst;
6. De netto opbrengsten van de onderhavige verkoop ad. €1.247.700 komt ten gunste van het IP nummer 67.70 project Stationsplein;
7. Communicatieparagraaf: alle bidders en belanghebbenden worden schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 conform de verkoopvoorwaarden zoals deze zijn gesteld bij de openbare inschrijving (zie bijlage A).

4. Argumenten

4.1 Het Prinsen Bolwerk is breed op de markt gezet met inschrijvingen als resultaat

Door een ruime bestemming op te nemen in het bestemmingsplan Nieuw Stad (vastgesteld 1 november 2012) en veel keuzevrijheid te bieden bij inschrijven is getracht deze locatie breed, voor zowel commerciële als de particuliere partijen, in de markt te zetten. Voor de verkoop is tevens een uitgebreide marketing gevoerd, weergegeven in bijlage B.

Partijen konden inschrijven op drie kavels, te weten de Villakavel (met het rijksmonument), de Bolwerkkavel (Bolwerkzijde) en de Stadskavel (straatzijde). Er kon worden ingeschreven op een individuele kavel, een combinatie van twee van de drie kavels of het geheel. Naast een bieding in euro's dienden de inschrijvers een planomschrijving toe te voegen. De selectie voor de gunning is gedaan op basis van hoogte van de bieding en de kwaliteit van het plan volgens de omschrijving.

4.2 Beoordeling van de biedingen

Er zijn negen inschrijvingen ingediend. Omdat op aparte kavels als op een combinatie of het geheel kon worden ingeschreven leveren deze negen inschrijvingen twaalf (combinatie)biedingen voor het totaal op. Deze twaalf biedingen variëren tussen de 8,4 ton en 1,55 miljoen, zie bijlage C.

De kredietcrisis heeft effect gehad op de waarde van het vastgoed en het aantal biedingen. Het verkrijgen van financiering is tegenwoordig zeer lastig. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden strakker gesteld dan bij de eerdere inschrijving van 2008. Stedenbouwkundig heeft dit betere maar kleinere plannen opgeleverd, met als gevolg lagere biedingen die horen bij minder volume. Hoewel de biedingen lijken tegen te vallen kan worden gesteld dat de (combinatie)biedingen 1 t/m 6, van hoog naar laag, in relatie tot planomvang en functie prijstechnisch corresponderen met de plannen: beperkte bebouwing in het groen met veel zicht op de monumentale Bolwerken.

4.3 Wel gunnen als resultaat van de inschrijving

Door deze openbare inschrijving kan worden gesteld dat de biedingen corresponderen met de huidige markt. De selectiecommissie (wethouder RO, stadsbouwmeester, aangevuld door ambtenaren uit verschillende vakdisciplines) heeft de inschrijvingen beoordeeld op de selectiecriteria prijs en plankwaliteit. Daarnaast heeft er een juridische controle plaatsgevonden op de geldigheid van de biedingen. Op basis van de selectiecriteria en de juridische controle zijn vijf inschrijvers en de laagste zes (combinatie)biedingen afgewezen. Er resteren nog vier inschrijvers met daarbij behorend vier (combinatie)biedingen welke voldoen aan de selectiecriteria van prijs en plankwaliteit.

De verschillende planomschrijvingen van deze vier inschrijvers zijn stedenbouwkundig alle acceptabel. Er kan daarom worden gegund aan de combinatie van bieders met de hoogste inschrijving. De hoogste combinatiebieding bestaat uit de volgende individuele inschrijvers: Rossence B.V. voor de Villakavel, Euverman voor de Bolwerkkavel en de Stichting Gebouwenfonds voor de Stadskavel. De ontwikkelplannen van deze inschrijvers betreft een mix van semi-maatschappelijke functies gecombineerd met wonen.

4.4 Goede kwalitatieve en stedenbouwkundige invulling

De drie geselecteerde inschrijvers hebben gezamenlijk een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan beoogt een gerenoveerd / gerestaureerd rijksmonument (villa), met passende nieuwbouw op de twee overige kavels van het Prinsen Bolwerk 3. Door te gunnen wordt deze vervallen plek aan de Bolwerken eindelijk voorzien van een goede kwalitatieve en stedenbouwkundige invulling. Daarnaast kan het project Prinsen Bolwerk 3 en de daarmee gemoeide kosten (verkoop, onderhoud, beheer, ed.) worden afgesloten. Gezien de huidige marktsituatie is het niet te verwachten dat in de komende 5 jaar voor deze locatie een betere opbrengst te halen is.

4.5 Keuze sloop i.p.v. verkopen in huidige staat

Als voorwaarde voor verkoop bij inschrijving heeft de gemeente aangegeven zelf zorg te dragen voor de sloop van het schoolgebouw en de gymzaal voor de levering. De onderstaande argumenten waren reden voor de gemeente om de sloop van de school en de gymzaal zelf ter hand te nemen:

- De sloop van de gebouwen door de gemeente verzekert de herontwikkeling van deze locatie binnen de kaders van het bestemmingsplan Nieuw Stad en de aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- De gemeente heeft het perceel in drie losse kavels aangeboden voor verkoop. Bij verkoop aan meerdere kopers zullen meerdere eigenaren verantwoordelijk zijn voor de sloop van hetzelfde object;
- Door te slopen worden onzekerheden bij de kopers weggenomen. Het wegnemen van onzekerheden levert een betere en eenduidigere inschrijving op;
- Sloop door de gemeente biedt de mogelijkheid om onder het fiscaal meest gunstige regime te leveren. Fiscale voordelen bij de levering kunnen leiden tot hogere inschrijvingen. Bij de selectie van de koper(s) zal in overleg met de koper(s) bepaald worden welke fiscale levering de koper(s) wenst.
- Door de sloop van de opstallen is de locatie, tijdens de planvorming door de nieuwe eigenaar / eigenaren, sociaal veiliger. Geen leegstand dus niet meer vatbaar voor kraak, 'hangen' of vandalisme. Door bebouwingsofzet is deze plek hier gevoelig voor.

4.6 Dekking project Stationsplein

De verkoop van het Prinsen Bolwerk 3 is onderdeel van het project Stationsplein. De verkoop zou een geprognostiseerde dekking van 4 miljoen euro opbrengen. Twee miljoen euro verkoopopbrengst en twee miljoen euro rijkssubsidie (dit voorschot heeft de gemeente al ontvangen) voor de herinrichting van de Bolwerken. Verkoop nu stelt de subsidie van 2 miljoen veilig en levert ca. 1,25 miljoen euro netto (bieding minus boekwaarde, verkoop- en sloopkosten school en gymzaal) opbrengst op voor het project Stationsplein (wel levert het resultaat een forse tegenvaller op voor het Stationsplein van circa 7,5 ton euro).

5. Kanttekeningen

5.1 Financieel risico bij niet gunnen

Door niet te gunnen, en dus niet verkopen, loopt de gemeente een financieel risico van 3,25 miljoen euro (geen verkoopopbrengst 1,25 miljoen euro en geen rijkssubsidie van 2 miljoen euro).

Op de locatie ligt de verplichting van het Rijk tot verkoop. Als het Prinsen Bolwerk 3 niet verkocht is vóór 1 februari 2013, dan zal het Rijk de afgegeven BIRK-subsidie voor de herinrichting van de Bolwerken, groot 2 miljoen euro, terugvorderen van de gemeente.

Niet gunnen betekent dat er een alternatief plan dan wel invulling aan het Prinsen Bolwerk 3 moet worden gegeven. Gezien de huidige staat van deze locatie betekent dit dat de gemeente zich conformeert aan aanzienlijke investeringen.

5.2 Jongeren centrum Flinty's

Gunnen en verkopen voor 1 februari 2013 betekent dat het Prinsen Bolwerk 3 gereed moet worden gemaakt voor de levering. Als voorwaarde bij verkoop is gesteld dat de gemeente de gebouwen leeg oplevert inclusief de sloop van de

schoolvleugel (kavel 2) en de gymzaal (kavel 3). Om te kunnen voldoen aan de leveringsvoorwaarden zal er half december worden gestart met de asbestsanering en sloop van de school en gymzaal. Vóór de sloop dient Flinty's het pand leeg op te leveren. De vervangende voorkeurslocatie voor Flinty's is qua bestemming nog niet gereed voor Flinty's. Tussentijdse oplossingen worden op dit moment besproken met Flinty's. Een uitgestelde sloop van de schoolvleugel en gymzaal zal ook nader worden onderzocht. In geval van een uitgestelde sloop zal er echter zekerheid moeten zijn op de financiële risico's – meerkosten en risico op teruggave BIRK subsidie - voor de gemeente.

5.3 Asbest

Op 24 mei 2012 is een asbestinventarisatie gedaan voor het pand. Deze inventarisatie is niet volledig omdat de kruipruimten van het gebouw tijdens de inventarisatie maar deels toegankelijk waren. In een deel van de kruipruimte is asbest leidingmateriaal gevonden. Gezien dit feit is in de begroting van de sloopkosten voor de sanering van de kruipruimte een ruime stelpost van €87.000,- opgenomen. Pas na oplevering van het pand door Flinty's kan nader onderzoek worden gedaan naar het asbest in de kruipruimte en wordt de exacte omvang van de verontreiniging duidelijk.

5.4 Financiering inschrijvers

De getrouwheid van de biedingen zal nog bewezen moeten worden. Bij de uitvoering van de koopovereenkomst blijft het mogelijk dat er financieringsproblemen ontstaan.

6. Uitvoering

Na positief besluit zal er gegund worden aan de combinatie van hoogste inschrijvers. De afwikkeling van de verkoop is gepland voor januari 2013. De start van de asbestsanering en sloop staat gepland voor half december 2012. De sloopvergunning is reeds verstrekt. De geplande duur van de sloopwerkzaamheden is ca. 6 weken en deze dient voor de levering plaats te vinden.

7. Bijlagen

Bijlage A: Verkoopbrochure Prinsen Bolwerk 3

Bijlage B: Marketing Prinsen Bolwerk 3

Bijlage C: Staat van inschrijvingen

Bijlage D: Kostenoverzicht sloop/asbestsanering – **GEHEIM EX ART. 55 GEMEENTEWET**

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze van de raad

De raad der gemeente Haarlem,

8. Gelezen het besluit "Tot gunning en derhalve verkoop van de vm basisschool De Sleutel met verder toebehoren aan het Prinsen Bolwerk 3 aan:
- Rossence B.V. voor de Villakavel ad €623.000 kosten koper;
 - Euverman voor de Bolwerkkavel ad €475.000 kosten koper;
 - Stichting Gebouwenfonds Therapeuticum Haarlem voor de Stadskavel ad €450.000 kosten koper" van het college van burgemeester en wethouders,

Gehoord het advies van de commissie Ontwikkeling,

Heeft haar zienswijze gegeven.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter