

Onderwerp: verkoop Huis ter Kleef
BBV nr: 2015/503783

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2012 besloten (STZ/VG 2012/418433) om het niet strategisch bezit (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen. Het Rijksmonument Huis ter Kleef, lange tijd in gebruik als kantine voor Spaarnelanden en haar voorgangers, is geen strategisch vastgoed en kan vanuit deze optiek worden verkocht.

Met betrekking tot de betreffende verkoop is in 2011 al een Raadsbesluit (2011/207782) genomen. Dit betrof toen de mogelijke verkoop van het pand aan de "Stichting Huis ter Kleef". Deze Stichting is echter tot op heden niet in staat gebleken de financiering voor de aankoop te verkrijgen. De voorgenomen verkoop uit 2011 heeft dan ook niet geleid tot een transactie.

De gemeente is sinds 2013 met NV Stadsherstel in gesprek over de verkoop van het onderhavige Rijksmonument. NV Stadsherstel heeft ten doel dit Rijksmonument op een deskundige wijze te restaureren en hieraan een binnen het bestemmingsplan passende sport/maatschappelijke functie toe te kennen. De plannen voor de restauratie en de functionele invulling passen in de opgestelde gebiedsvisie Kleverlaanzone. Met de verkoop aan NV Stadsherstel is de monumentale toekomst van het pand verzekerd.

Met NV Stadsherstel is een verkoopprijs van € 240.000 k.k. overeengekomen. De beoogde verkoopprijs is marktconform. De koopovereenkomst is opgenomen als bijlage A. In onderstaande tabel zijn de kerngegevens weergegeven. In de navolgende paragrafen is een nadere toelichting gegeven.

Object	Omvang	Boek waarde	WOZ waarde	Taxatie waarde	Verkoop prijs	Huur en onderhoud	Bestemming
Huis Ter Kleef	Ca 515 m ² BVO	€ 0 Voor het pand is geen aparte boekwaarde geadministriseerd	Geen aparte WOZ aanslag is voor het pand ontvangen	2013: € 220.000 2015: € 240.000	€ 240.000,- k.k.	€ 0,- geen huurkosten en onderhoudskosten geraamd.	Maatschappelijk

2. Besluitpunten college

1. het college is voornemens over te gaan tot verkoop van het perceel Kleverlaan 9 (Huis ter Kleef), kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie G, nummer 3178 gedeeltelijk, groot ca. 323 m², zoals gearceerd staat aangegeven op tekening nummer 15177, voor een verkoopprijs van € 240.000 kosten koper, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.

2. geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bijlagen: 1) “verkoopovereenkomst” en 2) “taxatie inclusief update”, op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet vanwege economische en financiële belangen en ter voorkoming van onevenredige benadeling van koper als de gemeente als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding wordt opgelegd voor de periode tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.
3. de netto verkoopopbrengst zijnde €236.394 toe te voegen aan de reserve Vastgoed. Verwerking hiervan volgt in de eerstvolgende Bestuursrapportage 2016-1.
4. het college stuurt dit besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling.
5. communicatieparagraaf: koper wordt over dit besluit schriftelijk geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

Verkoop en levering van het Rijksmonument “Huis ter Kleef” op de Kleverlaan nr.9 en hiermee invulling geven aan de gebiedsvisie Kleverlaanzone.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezette beleid

Het besluit past in het ingezette beleid (STZ/VG 2012/418433) om het niet strategisch bezit (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen. Het Rijksmonument Huis ter Kleef, lange tijd in gebruik als kantine voor Spaarnelanden en haar voorgangers, is geen strategisch vastgoed en kan vanuit deze optiek worden verkocht.

2. Verkoopopbrengst

De netto opbrengst bedraagt € 236.394. Dit is de verkoopprijs van €240.000,- minus de gemaakte verkoopkosten. Deze kosten bedragen:

- € 1.972 aan Taxatiekosten;
- € 1.634 aan Bodem- en asbestonderzoek.

Ten aanzien van de financiële verwerking is geen begrotingswijziging nodig, aangezien het betreffende pand geen huuropbrengsten kende. Ook is er geen aparte OZB aanslag, nuts of verzekeringsbedrag aan toegekend. Al deze kosten zijn altijd over het gehele complex (de totale voormalige stadskweektuin) geadmistreerd. Ook heeft het pand zelf geen boekwaarde.

3. Verkoop zorgt voor behoud en restauratie van het monument

Het pand is lang in gebruik geweest als kantine bij Spaarnelanden en haar voorlopers. Het vertrek van Spaarnelanden heeft er toe geleid dat het pand leeg is komen te staan. Restauratie is noodzakelijk om het pand te behouden en weer te kunnen gebruiken.

Met de verkoop aan een gedegen en gegoede partij als NV Stadsherstel is de restauratie van Huis ter Kleef verzekerd. Na de restauratie krijgt het pand een invulling die past binnen de huidige bestemming. De restauratiekosten overtreffen het aankoopbedrag fors en betreffen ca. € 1 miljoen. Indien niet wordt verkocht zal de gemeente deze restauratie zelf moeten bekostigen.

4. De verkoopprijs is marktconform

Het pand is door JRS makelaars in 2013 getaxeerd voor € 220.000,-. Hierbij rekening is gehouden met de staat van onderhoud, de voorliggende restauratieopgave en de hiermee samenhangende kosten. Met het oog op de voorgenomen transactie is in 2015 de taxatie door JRS makelaars opnieuw beoordeeld. Er is door de taxateur in 2015, als gevolg van de marktontwikkelingen een waarde van € 240.000,- aan toegekend. Hiermee is de verkoopprijs aan NV Stadsherstel marktconform.

5. Verkoop staat los van de initiatieven op de Kweektuin, maar draagt daar ook aan bij

Voor het terrein van de voormalige Stadskweektuin bestaan er plannen om het beheer over te dragen aan de Stichting Haarlemmer Kweektuin. NV Stadsherstel heeft in deze ook contact gelegd met de Stichting, om zo te borgen dat de aankoop en de invulling van het pand in lijn zijn met de initiatieven. Onderhavige verkoop staat echter formeel los van deze initiatieven. Mocht het traject met de stichting Haarlemmer Kweektuin geen doorgang vinden, dan wel een andere opzet krijgen, dan zal de verkoop van het pand worden geeffectueerd. Dit is immers van groot belang voor de restauratie en daarmee het behoud van het rijksmonument.

6. NV Stadsherstel is een gedegen en betrouwbare partij

NV Stadsherstel is een gedegen en betrouwbare partij met aantoonbare ervaring in het restaureren van Rijks- en gemeentelijke monumenten. In Haarlem heeft men eerder onder andere de Bakkenesserkerk gerestaureerd. Met de verkoop is de monumentale toekomst van het pand verzekerd.

7. Gemeente heeft eerste recht van terugkoop

In het verkoopcontract is een eerste recht van koop bedongen door de gemeente. Dit betekent dat NV Stadsherstel, indien men het Huis ter Kleef zou willen verkopen, dit eerst te koop aan dient te bieden aan de gemeente.

8. Geheimhouding

Het college legt geheimhouding op de koopovereenkomst op. De grondslag hiervan bevindt zich in de Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10 lid 2, aanhef en onder sub g. Het gaat om het voorkomen van onevenredige benadering van de koper. De geheimhouding wordt opgelegd totdat het transport heeft plaatsgevonden.

5. Risico's en Kanttekeningen

1. Eerdere onderhandelingen met de Stichting Huis ter Kleef.

Ook de Stichting Huis ter Kleef heeft belangstelling voor de verwerving van het object. De Stichting Huis ter Kleef heeft eerder een voorlopige koopovereenkomst gesloten voor het pand. Deze overeenkomst heeft echter niet geleid tot een helder, marktconform en effectueerbaar bod, waarmee een transactie mogelijk werd. Tot op heden heeft men de benodigde financiering niet rond gekregen. Gesprekken hierover hebben niet geleid tot een voor beide partijen bevredigend resultaat. Ook NV Stadsherstel heeft gesproken met de Stichting Huis ter Kleef om te bezien of zo het initiatief mogelijk gemaakt kon worden. Ook deze gesprekken hebben niet echter niet geleid tot een businesscase die de vestiging van Stichting Huis ter Kleef in het pand mogelijk kon maken.

2. Al lang lopend verkooptraject

De eerste gesprekken met Stadsherstel over de mogelijke verkoop van het Huis ter Kleef dateren uit 2013. De gesprekken met de Stichting Huis ter Kleef waren daarvoor al gestart. Het betreft hier een al lopend verkoopproces van voor de aanbesteding van de makelaars- en taxatiediensten. De voorgenomen verkoop heeft dan ook niet openbaar plaatsgevonden, op de wijze zoals die vanaf medio 2015 standaard is geworden. Het betreft hier echter een bijzondere verkoop gelet op de restauratieopgave en de kaders van de gebiedsvisie. Met de verkoop aan NV Stadsherstel is de restauratieopgave geborgd en is een binnen de gebiedsvisie passende functie gevonden.

3. Ontbindende voorwaarde overeenkomst

NV Stadsherstel heeft in het contract een aan tijd gebonden ontbindende voorwaarde opgenomen, deze voorwaarde hangt samen met de definitieve goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

6. Uitvoering

Koper wordt over het besluit schriftelijk geïnformeerd. Na een positief besluit zal de notariële afhandeling plaatsvinden. De opbrengst zal later ten gunste kunnen komen aan de uit te voeren werkzaamheden op de voormalige Kweektuin. Deze werkzaamheden komen voort uit de gebiedsvisie Kleverlaanzone. Hiertoe zal alsdan een apart voorstel worden ingediend.

7. Bijlagen

1. Koopovereenkomst (geheim)
2. Taxatie inclusief mail met update waarde 2015
3. Verkooptekening

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester