

Onderwerp Claes van Ruyvenstraat 8, vaststellen verkoopdocumenten	
Nummer	2021/98997
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Olga Vergers
Telefoonnummer	023 5113589
Email	o.vergers@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het pand Claes van Ruyvenstraat 8 is gelegen in Haarlem Centrum, in de Gonnetbuurt. Op de kaart is de ligging van het pand aangegeven met de groene stip en op de kadastrale kaart groen ingekleurd.</p> <p>Het pand, vanaf 1995 voor onbepaalde tijd verhuurd als constructiewerkplaats met kantine aan Nelissen Decorbouw, hierna te noemen huurder, behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het pand staat op de verkooplijst en kan worden verkocht.</p> <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding aan de raad op de bij dit besluit behorende geheime bijlagen (taxatierapport 1 en taxatierapport 2, second opinion en financiële informatie) aan de raad, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.</p> <p>De raad dient de 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. Indien de commissie zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad en de vertrouwelijke aard van de in de bijlagen opgenomen informatie geldt op dat moment onverminderd, zal alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen te plaats te vinden, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.</p>
Behandelaanbeveling 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 beslist voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college en</p>

	<p>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>	<p>Strategisch Vastgoed 2012/418433, zoals besproken in de raadsvergadering van 31 januari 2013.</p> <p>Nota <i>Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed</i>, nummer 2019/441246, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019;</p> <p>Nota <i>Inzet instrumentarium antispeculatie</i> (voortvloeiend uit nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment), nummer 2019/237762, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019</p> <p><i>Portefeuilleplan Vastgoed</i> met nummer 2019/813601 besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 28 november 2019;</p> <p><i>Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020</i>, nummer, 2019/813237 zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 9 januari 2020;</p> <p><i>Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed</i>, 2020/743249 zoals besproken in de commissie Ontwikkeling d.d. 14 september 2020 en in de raad d.d. 22 oktober 2020;</p> <p>-</p>
<p>Besluit College d.d. 9 maart 2021</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders is voornemens te besluiten, onder voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De verkoopdocumenten en de koopovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen inzake de verkoop van het bedrijfspand Claes van Ruyvenstraat 8 te Haarlem, vast te stellen; 2. In te stemmen met de aanbieding, inhoudend de verkoop aan de huurder tegen de marktconforme koopsom (bijlage 1), tot stand gekomen na taxaties. 3. In te stemmen, bij overeenstemming met de huurder over de koopsom en verkoopvoorwaarden, o.a. anti-speculatiebeding voor 10 jaar, met de gunning en verkoop van het bedrijfspand aan de huurder, voor de marktconforme koopsom en verkoopvoorwaarden; 4. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: taxaties, second opinion en financiële informatie, geheimhouding op aan de raad met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.



	<p>5. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.</p> <p>6. Het college zal na verkoop in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Zienswijze Raad d.d..... (wordt ingevuld door de griffie)</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 van de Claes van Ruyvenstraat 8, 2011 KB aan de huurder tegen de voorgestelde marktconforme koopsom en conform het vastgestelde verkoopbeleid.</p> <p>Gedaan in de vergadering van.....(wordt ingevuld door de griffie)</p>

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2012 besloten om het niet strategisch bezit (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen.

Naast het bedrijfspand Claes van Ruyvenstraat 8 (Gonnetbuurt) vindt thans een transformatie plaats naar een woonfunctie met op de begane grond bedrijfsruimten. Vanuit het gebied is aangegeven dat het bedrijfspand niet binnen de herontwikkelingsopgave wordt meegenomen. Het pand Claes van Ruyvenstraat 8 behoort derhalve tot de categorie niet strategisch bezit en staat op de verkooplijst.

Het bedrijfspand is vanaf 1995 voor onbepaalde tijd verhuurd als constructiewerkplaats met kantine. Nelissen Decorbouw is een gerenommeerd en (inter)nationaal opererend bedrijf dat al ruim 42 jaar decors bouwt voor uiteenlopende (theater)voorstellingen en restauratieprojecten uitvoert.

De huurder heeft reeds vanaf 1999 aangegeven geïnteresseerd te zijn in aankoop. Toentertijd is aan de huurder gemeld dat de gemeente, in verband met mogelijke herontwikkeling ter plaatse, op dat moment niet over zou gaan tot verkoop. De gemeente heeft vaker in het verleden contact gezocht met de huurder, zoals in het kader van de stadsvernieuwing waarbij verplaatsingen van bedrijven naar de Waarderpolder aangekondigd werden. Uiteindelijk is dat niet doorgegaan, het heeft destijds bij de huurder voor een onzekere periode gezorgd. Verkoop van het pand aan de huurder geeft hem uiteindelijk de zekerheid zijn bedrijf te kunnen blijven uitoefenen op deze locatie.

Ook buurman Kenamju, de sportschool in de belendende percelen heeft interesse in het pand getoond vanwege de wens deze sportschool uit te breiden. Hiervoor kunnen echter andere mogelijkheden onderzocht worden, zoals de vermeerdering van oppervlakte door bebouwing op het parkeerterrein of het toevoegen van een verdieping.

Beiden geïnteresseerden hebben zich verschillende malen bij de afdeling Vastgoed gemeld en zowel telefonisch als schriftelijk het antwoord ontvangen dat de gemeente overeenkomstig de vastgestelde verkoopprocedure en -beleid het pand zal verkopen.

Ter uitvoering van de gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed is het pand door twee onafhankelijke taxateurs getaxeerd. De taxaties (bijlage 2 en 3) hebben twee bedragen opgeleverd die door verschil van inzicht en uitgangspunten zeer uiteen lopen. Om een juiste marktconforme koopsom te krijgen bleek een second opinion (bijlage 4) van een derde taxateur noodzakelijk. Na de bevindingen van de taxateurs is de voorgestelde marktconforme koopsom (bijlage 1) bepaald.

Gelet op het volgen van de gemeentelijke verkoopwerkwijze, de taxaties en de wens van de huurder het pand te mogen kopen, wordt hierbij voorgesteld het bedrijfspand aan de huurder te koop aan te bieden voor de in de bijlagen genoemde koopsom en verkoopvoorwaarden. Dit bedrag vertegenwoordigt de marktwaarde, blijkend uit de taxatie en de second opinion. Uitgangspunt is dat er geen onderhandeling plaatsvindt, de aanbieding betreft een koopsom, geen vraagprijs.

Als belangrijke voorwaarde wordt een anti-speculatiebeding in de koopovereenkomst opgenomen voor een periode van 10 jaar.

Bij overeenstemming met de huurder over de koopsom en de verkoopvoorwaarden zal gunning plaatsvinden aan de huurder tegen de marktwaarde in lege en ontruimde staat.



2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens te besluiten, onder voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken:

1. De verkoopdocumenten en de koopovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen inzake de verkoop van het bedrijfspand Claes van Ruyvenstraat 8 te Haarlem, vast te stellen;
2. In te stemmen met de aanbieding, inhoudend de verkoop aan de huurder tegen de marktconforme koopsom (bijlage 1), tot stand gekomen na taxaties.
3. In te stemmen, bij overeenstemming met de huurder over de koopsom en verkoopvoorwaarden, o.a. anti-speculatiebeding voor 10 jaar, met de gunning en verkoop van het bedrijfspand aan de huurder, voor de marktconforme koopsom en verkoopvoorwaarden;
4. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: twee taxatierapporten, second opinion en financiële informatie, geheimhouding op aan de raad met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.
5. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.
6. Het college zal na verkoop in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.

Kenmerk: 2021/98997

3. Beoogd resultaat

Verkoop aan de huurder conform de vastgestelde werkwijze verkoop gemeentelijke vastgoed tegen de door de gemeente opgestelde voorwaarden en marktconforme koopsom.

4. Argumenten

Bijdrage verkoop van niet strategische panden

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het beleid om niet strategische panden te verkopen. De meeropbrengst uit de verkoop en de vrijvallende exploitatielasten van niet strategische panden wordt ingezet voor beheer en onderhoud van de strategische panden.

Uitvoering conform beleid - Voorgestelde verkoopprocedure

Volgens de vastgestelde werkwijze verkopen gemeentelijk vastgoed wordt dit verhuurde bedrijfspand in eerste instantie aan de huurder te koop aangeboden. Overeind blijft daarbij dat verkocht wordt voor een marktconforme koopsom. De in dit voorstel opgenomen marktconforme koopsom is tot stand gekomen middels waardering door drie onafhankelijke taxateurs. De eerste twee taxaties hebben twee bedragen opgeleverd die door verschil van inzicht en uitgangspunten zeer uiteen lopen. Om een juiste marktconforme koopsom te verkrijgen bleek een second opinion van een derde taxateur noodzakelijk. De bevindingen van de taxateurs hebben de voorgestelde marktconforme koopsom opgeleverd.

Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie en raad

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 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.

Voorgesteld wordt de besluitvormingsprocedure vooraf te doorlopen zodat de raad van tevoren haar zienswijze kan geven. Daarmee volgt het college de verkoopprocedure zoals is besloten (*Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk, besproken in de commissie Ontwikkeling d.d. 14 september 2020 en in de raad d.d. 22 oktober 2020.*

Bij overeenstemming met de huurder over de koopsom en verkoopvoorwaarden zal gunning direct plaatsvinden, de raad wordt na de overdracht over het resultaat geïnformeerd.

Gerenommeerd en (inter)nationaal bedrijf

Nelissen Decorbouw is een gerenommeerd decorbedrijf, opgericht op 1 januari 1979 met activiteiten in de dienstverlening voor uitvoerende kunst en decor- en constructiewerken. Ook op het gebied van restauratieprojecten staan zij goed bekend. Zie bijlage 8. De aankoop van het bedrijfspand geeft de huurder de zekerheid dat hij het bedrijf op deze locatie kan voortzetten.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen overeenstemming met de huurder

Indien geen overeenstemming met de huurder wordt bereikt of er tussentijds inzichten zijn om kaders en/of voorwaarden aan te passen, dan wordt een nieuw voorstel tot verkoop aan het college en de raad voorgelegd. Uitgangspunt daarbij is te verkopen conform de vastgestelde werkwijze verkopen gemeentelijk vastgoed, inhoudend openbare verkoop op de markt waarbij alle gegadigden de gelegenheid krijgen een bod uit te brengen. Gunning geschiedt aan de hoogsteieder.



Koop kan worden ontbonden op basis van niet verkregen financiering

In de koopovereenkomst kan ten behoeve van koper een financieringsvoorbehoud opgenomen worden tot maximaal de hoogte van de koopsom. Indien koper hiervan gebruik maakt is geen overeenkomst tot stand gekomen en geldt het bij het hierboven bij *geen overeenstemming met de huurder* genoemde gevolg.

6. Uitvoering

Verkoopprocedure

Nu het bestuurlijke besluitvormingsproces vooraf is doorlopen zal bij overeenstemming met de huurder over de koopsom en verkoopvoorwaarden de koopovereenkomst direct door koper en afdelingsmanager Vastgoed worden ondertekend, waarna het pand snel aan de huurder wordt overgedragen. De raad wordt hierover achteraf, na de transactie, geïnformeerd.

Communicatie & Participatie

Het voorstel betreft verkoop aan de huurder conform het vastgesteld beleid en behoeft geen nadere communicatie dan wel participatie. Na de transactie wordt de geheimhouding op de geheime bijlagen opgeheven, dan zijn alle documenten openbaar. De eigenaar van het naburige perceel die eveneens zijn interesse heeft getoond voor aankoop wordt over het resultaat van de verkoop geïnformeerd.

Geheimhouding

Geheimhouding 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.

In de taxatierapporten en de second opinion van de taxateurs, alsmede in de financiële informatie zijn de getaxeerde waarde en de berekeningen van hoe deze waarden tot stand zijn gekomen vermeld. In dit kader dient op deze informatie 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 als er geen overeenstemming met de huurder bereikt wordt en het pand conform het verkoopbeleid op de markt te koop wordt aangeboden. De geheime bijlagen worden openbaar zodra het bedrijfspand juridisch is geleverd en is ingeschreven in de openbare registers.

7. Financiën

	bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ 7.672	
Gemeentelijke heffingen	€ 1.796	
Verzekeringen	€ -	
huurinkomsten	-€ 31.276	
Gas, licht en water	€ -	
Jaarlijks onderhoudslasten		€ 19.618
Totaal	-€ 21.808	€ 19.618

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 19.618,- Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden.

De opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve Vastgoed. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar de bijlage 1 "Financiële informatie".

8. Bijzondere voorwaarden

In de koopovereenkomst zijn de volgende bijzondere bepalingen/voorwaarden opgenomen.

- Anti-speculatiebeding
- Financieringsvoorbehoud
- Bibob toets

9. Bijlagen

Geheim

- Bijlage 1 financiële informatie
- Bijlage 2 taxatierapport Hanson
- Bijlage 3 taxatierapport Bedrijfslocatie
- Bijlage 4 Second Opinion Mooijekind&Vleut

Openbaar

- Bijlage 5 koopovereenkomst
- Bijlage 6 verkooptekening, nr. 2021/120-088 d.d. 8 februari 2021
- Bijlage 7 concept-aanbiedingsbrief
- Bijlage 8 presentatie Nelissen Decorbouw