

Onderwerp Een nieuwe toekomst voor het voormalige Joods Gemeentegebouw, Lange Wijngaardstraat 14	
Nummer	2021/0588924
Portefeuillehouder	Roduner, F.J. / Botter J.
Programma/beleidsveld	5.3 overige beheerstaken / 4.1 duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	Omgevingsbeleid / Vastgoed
Auteur	H. Alefs & K. Mense
Telefoonnummer	023-5115495
Email	kmense@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Stadsherstel Amsterdam N.V. (hierna: Stadsherstel) heeft in opdracht van het college een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar het herstel en de herbestemming van het monumentale voormalige Joodse Gemeentegebouw Lange Wijngaardstraat 14. Als onderdeel van de herbestemming wordt op de eerste verdieping ruimte geboden aan de Stichting Joodse Gemeentegebouw Haarlem om een educatie- en herinneringscentrum te realiseren over de geschiedenis van het pand en de Joodse Gemeente in Haarlem en omliggende gemeenten.</p> <p>Met de exploitatieopzet van Stadsherstel en een eenmalige geldelijke bijdrage van de gemeente ligt er een realistisch plan waarmee invulling kan gegeven worden aan de bijzondere geschiedenis van het pand. Uitvoering van het plan gaat uit van een één-op-één verkoop aan Stadsherstel.</p> <p>Het college stemt in met deze ontwikkeling en verkoop aan Stadsherstel.</p> <p>Het college stelt de commissie voor om met dit besluit de motie <i>'Geef Haarlem haar Joodse geschiedenis terug'</i> af te doen.</p> <p>Het college is op grond van art. 160 eerste lid aanhef en onder d Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen tussen de € 100.000,- en € 500.000,-, beslist het college niet voordat de commissie is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld om het voorgenomen besluit te bespreken, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 tweede lid onder a. van de Financiële Verordening.</p> <p>Geheimhouding: Nu de financiële belangen van de gemeente Haarlem geraakt kunnen worden en derden een onevenredig voordeel kunnen behalen indien de bijlagen 1, 3 en 4 openbaar worden gemaakt, wordt door het college op grond van artikel 86 Gemeentewet op deze bijlagen geheimhouding opgelegd</p>

	<p>aan de commissie Ontwikkeling op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.</p> <p>Indien de commissie Ontwikkeling zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad, dan geldt de vertrouwelijke aard van de in de bijlagen opgenomen informatie op dat moment onverminderd. Er zal dan alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen 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>
<p>Behandelvoorstel voor commissie</p>	<p>Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.</p>
<p>Relevante eerdere besluiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Opinienota 'scenario's voor gekraakte woningen in gemeentelijk eigendom' BBV: 2017/419381, behandeld in de commissie Ontwikkeling van 24 mei 2018. - Motie 'Geef Haarlem haar Joodse geschiedenis terug' (2018/778698) aangenomen tijdens de begrotingsbehandeling van 2018 in raadsvergadering van 8 november 2018. - Informatienota stand van zaken uitvoering motie 'Geef Haarlem haar Joodse geschiedenis terug' BBV: 2019/669970, behandeld in commissie Ontwikkeling van 16 oktober 2019.
<p>Besluit College d.d. 16 november 2021</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de ontwikkeling van de Lange Wijngaardstraat 14 zoals geschetst in het haalbaarheidsonderzoek van Stadsherstel Amsterdam N.V., onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken 2. In te stemmen met verkoop aan Stadsherstel Amsterdam N.V. tegen een koopsom en onder voorwaarden, zoals opgenomen in bijlage 1 <GEHEIM> onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken 3. Voor te stellen de motie "Geef Haarlem haar Joodse Geschiedenis terug" af te doen. 4. Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen 1, 3 en 4 aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid

	<p>betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g de Wet openbaarheid van bestuur.</p> <p>5. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</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>
--	---

1. Inleiding

Het gebouw aan de Lange Wijngaardstraat 14 is in 1880 door de Joodse Gemeente gebouwd als Joods Gemeentegebouw. Het gebouw is sinds 1951 in eigendom van de gemeente Haarlem en werd gebruikt door de verkeerspolitie. Vanaf 1975 kwam het pand leeg te staan en werd gekraakt door een aantal kunstenaars. Tot voor kort herbergde het gebouw 5 krakers en was sprake van sterk achterstallig onderhoud. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument.

In de raadsvergadering van 8 november 2018 is de motie 'Geef Haarlem haar Joodse geschiedenis terug' (2018/788698) aangenomen. Met deze motie verzoekt de raad het college een notitie voor te leggen waarin de mogelijkheden en gevolgen worden geschetst voor de toekomst voor het gebouw aan de Lange Wijngaardstraat, gerelateerd aan de Joodse geschiedenis van het pand.

In de commissievergadering van 16 oktober 2019 is de informatienota 'stand van zaken uitvoering motie 'Geef Haarlem haar Joodse geschiedenis terug' (2019/669970) besproken. De commissie stemde in met de voorkeur van het college om de optie voor herstemming met gemengd gebruik verder uit te werken.

Het college heeft Stadsherstel Amsterdam N.V. (hierna: 'Stadsherstel') gevraagd om deze optie verder uit te werken in een haalbaarheidsonderzoek (zie bijlage 2 Haalbaarheidsonderzoek Stadsherstel en bijlage 6 Memo, Een nieuwe toekomst voor het Joodse Gemeentegebouw, Lange Wijngaardstraat 14). Hierbij is uitgegaan van herstel van het pand, realisatie van in totaal 5 appartementen (middeldure huur) op de zolderverdieping en in de voormalige dienstwoning en verhuur van de voormalige leslokalen op de begane grond ten behoeve van een (deels) publiek toegankelijk kantoor en / of maatschappelijke functie.

Op de eerste verdieping is ruimte voor een cultureel / maatschappelijke functie. Dit betreft onder andere de voormalige Joodse feestzaal, waarvan het oorspronkelijke interieur hersteld wordt. De invulling van deze ruimtes kan gerealiseerd worden door de Stichting Joodse Gemeentegebouw Haarlem (verder de Stichting). De Stichting is opgericht naar aanleiding van de ontwikkelingen rond het pand en heeft een beleidsplan gemaakt voor realisatie van een expositie-, educatie-, en herinneringscentrum. De gemeenteraad heeft als onderdeel van de Versterkers Duurzaam Doen, incidenteel een bedrag van € 100.000,- beschikbaar gesteld ten behoeve van de realisatie van het initiatief van de Stichting.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. In te stemmen met de ontwikkeling van de Lange Wijngaardstraat 14 zoals geschetst in het haalbaarheidsonderzoek van Stadsherstel Amsterdam N.V. onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. In te stemmen met verkoop aan Stadsherstel Amsterdam N.V. tegen een koopsom en onder voorwaarden, zoals opgenomen in bijlage 1 <GEHEIM> onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken
3. Voor te stellen de motie “Geef Haarlem haar Joodse Geschiedenis terug” af te doen.
4. Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen 1, 3 en 4 aan de commissie Ontwikkeling, 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 de Wet openbaarheid van bestuur.
5. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.
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.

3. Beoogd resultaat

Een nieuwe toekomst voor het voormalige Joodse Gemeentegebouw waarbij het monument door Stadsherstel hersteld wordt en een deels openbaar toegankelijke bestemming krijgt waarbinnen de bijzondere geschiedenis van het pand en de Joodse gemeente verteld en beleefd kan worden.

4. Argumenten

1. *Met de voorgestelde ontwikkeling wordt het monument hersteld en krijgt het een passende invulling die recht doet aan de bijzondere geschiedenis*

Met de door Stadsherstel geschetste ontwikkeling in het haalbaarheidsonderzoek kan het achterstallig onderhoud van het pand hersteld worden en het interieur van o.a. de voormalige

feestzaal op de verdieping gerestaureerd worden. De ontwikkeling biedt hiernaast kans voor verduurzaming van het pand.

Met de ruimte voor een expositie-, educatie en herinneringscentrum in de voormalige feestzaal op de eerste verdieping wordt invulling gegeven aan de bijzondere geschiedenis van het pand en wordt deze openbaar toegankelijk en beleefbaar gemaakt.

2. De haalbaarheid van de geschetste ontwikkeling is voldoende onderzocht

Met het haalbaarheidsonderzoek van Stadsherstel en de beoordeling hiervan door de gemeente is de uitvoerbaarheid van de beoogde opzet financieel, bouwkundig, planologisch, juridisch en met betrekking tot het monumentenaspect, voldoende onderzocht.

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek is door bureau Rappange & Partners een schetsplan gemaakt en is gekeken naar de bouwkundige staat van het pand. In de exploitatieberekening is rekening gehouden met beperktere huurinkomsten van een cultureel/ maatschappelijke invulling in de twee zalen op de eerste verdieping.

Voor het beoogde gebruik is een planologische procedure nodig om gedeeltelijk af te wijken van de vigerende bestemming wonen (reguliere Wabo-procedure). Voorgesteld gebruik past binnen de beleidskaders van de gemeente. Bij de concrete aanvraag zal getoetst worden aan een goed woon- en leefklimaat. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat dit de haalbaarheid in de weg zit.

Uit het vooroverleg komt naar voren dat de voorgestelde opzet goed mogelijk wordt geacht. De functies zijn goed inpasbaar en dragen bij aan het behoud van het monument voor toekomstige generaties. De uiteindelijke beoordeling zal plaatsvinden op basis van de verdere planuitwerkingen.

3. De realisatie van de beoogde invulling wordt zover nodig met afspraken bij de verkoop geborgd

Met Stadsherstel zullen bij de verkoop van het pand afspraken gemaakt worden waarmee het herstel van het pand, restauratie van de voormalige feestzalen op de eerste verdieping en het gebruik van het pand door de Stichting worden vastgelegd.

4. Met de voorgestelde ontwikkeling kan de kraaksituatie, die sinds 1976 speelt, opgelost worden

In de commissie Ontwikkeling van 24 mei 2017 is het college verzocht om de huidige kraaksituatie in het pand te verhelpen. Met voorgestelde ontwikkeling en verkoop aan Stadsherstel kan dit gerealiseerd worden. Van de vijf krakers heeft de kraker in de voormalige beheerderswoning op de begane grond de woning vrijwillig verlaten. Met de kraker van het eerste uur is schriftelijk overeenstemming bereikt dat hij het pand vrijwillig zal verlaten. Met de andere drie krakers is een schriftelijke overeenstemming bereikt dat zij na eigendomsverkrijging en renovatie door Stadsherstel een appartement in het gebouw gaan huren.

5. *Stadsherstel is een geschikte partij voor herstel, herbestemming en beheer van dit bijzondere monument*

Stadsherstel is een organisatie met een zogenoemde POM-status (Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud). Een dergelijke status wordt door de rijksoverheid verleend. Voorwaarden hiervoor zijn onder andere een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed en goede borging van de kwaliteit en onderhoudsstaat van de monumenten.

Stadsherstel heeft veel ervaring met het herstel / restauratie, herbestemming, exploitatie en beheer en onderhoud van monumentaal vastgoed. In Haarlem is Stadsherstel onder meer eigenaar van de Bakenesserkerk, het Rosenstock Huessy, Huis met de Beelden / Eindhoven en het Seinwezen.

6. *Één-op-één verkoop is in voorliggend geval nodig en mogelijk op basis van het inherent afwijkingsbeleid van de gemeente*

Ten aanzien van de verkoop van de Lange Wijngaardstraat 14 aan Stadsherstel wil het college gebruikmaken van de inherente afwijkingsbevoegdheid voor een-op-een verkoop, omdat hier sprake is van een bijzondere omstandigheid. Omdat het hier gaat om een bijzonder gebouw met een rijke historie en met de status van een gemeentelijk monument, met de wens om uitvoering te geven aan een heel specifiek programma voor het pand, is het wenselijk om het te verkopen aan een organisatie met een POM-status. Slechts 27 organisaties in Nederland hebben deze status, waarvan het grootste gedeelte lokaal georiënteerde organisaties zijn. Geen enkele van deze organisaties richt zich specifiek op Haarlem. BOEi en Hendrick de Keyser zijn professionele organisaties die landelijk opereren. Stadsherstel zit in het gebied tot 45 kilometer van Amsterdam, en dus ook Haarlem.

Het college heeft verkennende gesprekken met Hendrick de Keyser, BOEi en Stadsherstel gevoerd om te onderzoeken of zij interesse hebben in aankoop van de Lange Wijngaardstraat 14. Noch Hendrik de Keyser, noch BOEi hebben interesse in verwerving van het pand als uitbreiding van hun vastgoedportefeuille. De overige organisaties met een POM-status betreffen stichtingen of verenigingen die alleen op lokaal niveau acteren. Geen van die partijen acteren in of rondom Haarlem.

Stadsherstel heeft daarentegen wel kenbaar gemaakt interesse te hebben in aankoop, omdat het type pand past binnen hun doelstellingen en portefeuilleteype. Het college heeft voldoende vertrouwen in Stadsherstel om de architectonische en interieur technische aspecten van de Lange Wijngaardstraat 14 weer in ere te herstellen en ook te behouden.

7. *Met de realisatie van de ontwikkeling krijgt de Stichting Joodse Gemeentegebouw Haarlem de kans om op de verdieping van het Gemeentegebouw een expositie-, educatie en herinneringscentrum te realiseren.*

Het herdenken, vertellen en beleefbaar maken van de bijzondere geschiedenis en betekenis van het gebouw is van grote meerwaarde voor de zichtbaarheid van de Joodse geschiedenis in Haarlem. Onderdeel van de herbesteding van Stadsherstel is dat ruimte wordt geboden aan de Stichting voor realisatie van een vaste tentoonstelling over de geschiedenis van het Gemeenschapsgebouw en over de geschiedenis van de voormalige Nederlands-Israëlitische Gemeente Haarlem, aangevuld met wisseltentoonstellingen. In een deel van de ruimtes op de verdieping wil de stichting een plek voor een herinneringscentrum voor slachtoffers van Holocaust uit Haarlem en omliggende gemeentes realiseren. De dubbele zaal wordt onder andere gebruikt voor activiteiten en bijeenkomsten. Stadsherstel is hierover in gesprek met de Stichting. De gemeenteraad heeft als onderdeel van de Versterkers Duurzaam Doen, incidenteel een bedrag van € 100.000,- beschikbaar ten behoeve van het initiatief. Dit geeft de Stichting tijd om zich verder te ontwikkelen en eigen middelen te organiseren. Over de invulling van de ondersteuning vindt overleg plaats tussen het college en de Stichting.

8. *Met voorliggend besluit is invulling gegeven aan de motie Geef Haarlem haar Joods geschiedenis terug en wordt voorgesteld deze motie af te doen*

Met dit besluit kan de verkoop aan Stadsherstel verder worden voorbereid en krijgt de Stichting ruimte voor realisatie van een expositie-, educatie- en herinneringscentrum. Hiermee is een haalbare invulling van het voormalige Joods Gemeenschapshuis voorgelegd die (deels) gerelateerd is aan de Joodse historie van dit pand. Hiermee kan de motie worden afgedaan.

9. *Geheimhouding op bijlagen 1, 3 en 4*

In bijlagen 1, 3 en 4 staan financiële informatie opgenomen en hoe de verkoopsom tot stand is gekomen. 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. Bijlagen 1 en 3 en 4 worden openbaar zodra het pand juridisch is geleverd en ingeschreven is in het Kadaster.

5. Risico's en kanttekeningen

Verkoop aan Stadsherstel resulteert niet in de hoogst mogelijke opbrengst

Met de wens voor een gemengd gebruik met inzet voor een Joods-culturele bestemming en een partij die dit waarborgt, verkoopt de gemeente de Lange Wijngaardstraat 14 niet voor de hoogst mogelijke verkooppotentie en accepteert daarmee een lagere verkoopopbrengst dan in de markt en zonder voorwaarden zou kunnen worden gerealiseerd.

De bijdrage aan een educatie- en herinneringscentrum vanuit de gemeente is incidenteel

De beschikbare bijdrage vanuit de gemeente is eenmalig. De Stichting zal verder zelf voldoende middelen moeten organiseren om de huurlasten, inrichting en exploitatie te dragen.

Herontwikkeling van het pand bij verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning

Voor de beoogde ontwikkeling is een omgevingsvergunning nodig waarmee qua gebruik wordt afgeweken van de vigerende bestemming. Ook zal onder ander ten aanzien het monumentenaspect getoetst worden. De ontwikkeling is daarmee onder voorbehoud van publiekrechtelijke besluitvorming.

6. Uitvoering

Na het besluit:

1. zullen Stadsherstel en het college overgaan tot het sluiten van de koopovereenkomst conform benoemd verkoopsom (bijlage 1) en bijbehorende voorwaarden;
2. gaat Stadsherstel aan de slag met de verdere uitwerking en de aanvraag voor een omgevingsvergunning;
3. voert het college verder overleg met de Stichting en Stadsherstel over de invulling van de incidenteel bijdrage van de gemeente aan het Educatie- en herinneringscentrum.
4. na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan de levering van eigendom aan Stadsherstel plaatsvinden;
5. vervolgens kan gestart worden met de uitvoering van de werkzaamheden.

De planning van zowel Stadsherstel als het college is erop gericht om in de tweede helft van 2022 een omgevingsvergunning te verlenen en de levering te laten plaatsvinden.

Naar verwachting zullen de renovatiewerkzaamheden hierna circa één jaar in beslag nemen.

7. Bijlagen

1. GEHEIM – Financieel informatie verkoop Lange Wijngaardstraat 14
2. Haalbaarheidsonderzoek Lange Wijngaardstraat 14, Stadsherstel Amsterdam N.V.
3. GEHEIM – hoofdstuk 4 'Financiële analyse' uit het haalbaarheidsonderzoek Stadsherstel
4. GEHEIM – rendementsberekening Stadsherstel Amsterdam N.V.
5. GEHEIM – Second opinion BOEi
6. Memo - Een nieuwe toekomst voor het Joodse Gemeentegebouw, Lange Wijngaardstraat 14

