



Onderwerp Stand van zaken aantal specifieke verkoopdossiers, afronding kraakdossiers en toelichting opknapkosten t.o.v. verkoopopbrengsten	
Nummer	2021/891538
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Groot, M. de
Telefoonnummer	023-5113451
Email	mdegroot@haarlem.nl
Kernboodschap	In de commissie van 2 december jl. is de toezegging gedaan u te informeren over de stand van zaken van een aantal specifieke verkoopdossiers, de afronding van de kraakdossiers en een toelichting te geven over opknapkosten t.o.v. verkoopopbrengsten. Deze nota informeert u over de stand van zaken met de betrekking tot de verkoopvoorbereidingen en de verwachte start van verkoop na de vereiste bestuurlijke besluitvorming.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- 'Oplossing voor kraaksituatie Jansstraat 80' (2020/0470565) in de commissie Ontwikkeling van 4 juni 2020; - 'Een nieuwe toekomst voor het voormalige Joodse Gemeentegebouw' (2021/0588923) in de commissie Ontwikkeling van 16 december 2021.
Besluit College d.d. 18 januari 2022	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

In de commissie van 2 december jl. is de toezegging gedaan u te informeren over de stand van zaken van een aantal specifieke verkoopdossiers, de afronding van de kraakdossiers en een toelichting te geven over opknapkosten t.o.v. verkoopopbrengsten.

Deze nota informeert u over de stand van zaken met de betrekking tot de verkoopvoorbereidingen en de verwachte start van verkoop na de vereiste bestuurlijke besluitvorming.

2. Stand van zaken dossiers

Onderstaand wordt voor de verschillende dossiers weergegeven wat er speelt en wat de planning is.

Specifieke verkoopdossiers

Zuider Buiten Spaarne 30 – Edelweiss

Naar aanleiding van de motie 'Edelweiss....Buurtstallingswijs ?' van 28 mei 2020 heeft de verkoopvertraging opgelopen. Deze motie roept het college op om pas te starten met de verkoop, nadat de motie is afgehandeld. De gemeente is in de tussengelegen periode druk bezig geweest met het vinden van een geschikte locatie, in de directe nabijheid van Edelweiss, voor een buurtfietsenstalling die voldoet aan het gewenste aantal stallingsplaatsen zoals uit de enquête naar voren is gekomen. Inmiddels is een locatie gevonden en zal op korte termijn de motie worden afgedaan. Nu duidelijk is in welke richting die motie afgewikkeld wordt, zijn de verkoopvoorbereidingen weer opgepakt. Het pand wordt verkocht ten behoeve van zelfbouw en met een zelfbewoningsplicht en verbod op doorverkoop voor de eindgebruikers. De ontwikkeling wordt uitgevoerd in mede-opdrachtgeverschap. Mede Opdrachtgeverschap is een vorm van zelfbouw waarbij koper casco-woningen oplevert die door eindgebruikers naar eigen inzicht en wensen afgewerkt kunnen worden. Dit kan ook een professionele koper zijn die het pand met een georganiseerd collectief als eindgebruikers koopt. Gelet op de complexiteit van de ontwikkeling (locatie, monument, binnenstedelijk) wordt verkoop gegund aan een koper/ontwikkelaar die hiermee en met zelfbouw/mo aantoonbare ervaring heeft.

Planning:

Q1 2022	afwikkeling motie;
Q1 2022	collegebesluit verkoopstrategie en vaststellen minimumprijs;
Q2-3 2022	start verkoop

Kampersingel 2

Met de wens van de raad om dit pand te verkopen ten behoeve van jongerenhuisvesting (inclusief begeleiding) is gebleken dat deze verkoop volgens de aanbestedingsregels zal moeten plaatsvinden.

Planning:

Q1 2022	voorbereiding aanbesteding;
Q2 2022	collegebesluit verkoopstrategie en vaststellen minimumprijs;
Q2-3 2022	start verkoop

Kraakdossiers

Lange Wijngaardstraat 14

In de commissie Ontwikkeling van 16 december 2021 is via het collegebesluit 'Een nieuwe toekomst voor het voormalige Joodse Gemeentegebouw' (BBV 2021/0588923) de commissie geïnformeerd dat de kraaksituatie na 45 jaar is beëindigd. Twee van de vijf krakers zullen verhuizen en de overige drie krakers zullen met Stadsherstel als nieuwe eigenaar een huurovereenkomst aangaan zodra het pand is gerenoveerd.



Planning:

Overdracht pand aan Stadsherstel in Q3 2022 (na verkrijging onherroepelijke omgevingsvergunning).

Kennemerstraat 18zw-rd

Gedurende de rechtelijke procedure is de gemeente met de kraker tot een minnelijke schikking gekomen, waardoor ook dit dossier is afgerond. De huidige bewoner zal per 1 januari 2022 Kennemerstraat 18-rd gaan huren, waarbij de huur van de begane grond is beëindigd en dus vrij van huur en gebruik aan de gemeente wordt terug geleverd. Na gereedkoming van enkele noodzakelijk werkzaamheden kan het pand op de markt worden gebracht.

Planning:

Q2 2022 collegebesluit verkoopstrategie en vaststellen minimumprijs;

Q3 2022 start verkoop

Jansstraat / Grote Markt 31

Middels de raadsinformatiebrief 'Oplossing voor kraaksituatie Jansstraat 80' (BBV: 2020/0470565) is de commissie Ontwikkeling in de vergadering van 4 juni 2020 geïnformeerd dat begin 2020 de kraaksituatie hier is opgelost.

Met de krakers is een vaststellingsovereenkomst aangegaan waarbij is afgesproken dat zij met de nieuwe eigenaren van het pand een huurovereenkomst zullen aangaan tegen een vooraf vastgestelde aanvangshuurprijs.

Planning:

Q2 2022 collegebesluit verkoopstrategie en vaststellen minimumprijs;

Q3 2022 start verkoop

Opknapkosten en verkoopopbrengsten niet-strategisch vastgoed

Volgens bestaand beleid wordt er geen planmatig onderhoud meer uitgevoerd aan de niet-strategische panden. We beperken het onderhoud tot instandhouding onder het motto 'schoon, heel en veilig'. Er wordt ook niet geïnvesteerd in verduurzaming. Het college concentreert zich voor de periode 2021 – 2024 op de 79 strategische objecten conform het Amendement "Voor een optimaal duurzaam rendement" d.d. 18 februari 2021.

Voor de start van de verkoop wordt een pand 'verkoopklaar' gemaakt. Daaronder wordt in ieder geval verstaan het verwijderen van asbest, olietank etc.. Daarnaast wordt de afweging gemaakt of er nog aanvullende aanpassingen nodig zijn om een optimaal verkoopresultaat te behalen, zoals het uitvoeren van bijvoorbeeld (groot) onderhoud. Deze kosten worden aangemerkt als verkoopkosten. De meeste af te stoten panden zullen na verkoop worden verbouwd/gerenoveerd/verduurzaamd of gemoderniseerd naar eigen inzicht van koper. Per geval zal de gemeente de afweging maken of de investeringen bijdragen aan een optimaal verkoopresultaat.

3. Bijlagen

- nvt