

Onderwerp Zuider Buiten Spaarne 30 (Edelweiss), verkoop	
Nummer	2022/0032437
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	Vastgoed
Auteur	Gozewijn Wink
Telefoonnummer	023 5115629
Email	gwink@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het object Zuider Buiten Spaarne 30 is gesitueerd aan het Spaarne nabij het stadscentrum van Haarlem, ook wel bekend als de voormalige Stoom-, Waschen Strijkinrichting 'Edelweiss'. Het object heeft een gebruiksoppervlakte van circa 445 m². De belendingen bestaan uit (nieuwbouw) woningen en een basisschool / kinderdagverblijf. Op het naastgelegen terrein, voormalig kantoorgebouw Koningstein, worden woningen gerealiseerd (Koningshof).</p> <p>Het object behoort tot de categorie niet-strategisch vastgoed, staat op de verkooplijst, dient geen beleidsdoel en kan worden verkocht.</p> <p>Het college is op grond van artikel 160, eerste lid aanhef en onder e. van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan -en verkoop van onroerende zaken. Bij aan- en verkoop van onroerende zaken groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de gemeenteraad is geïnformeerd over het voornemen van het college én in de gelegenheid is gesteld zijn 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. Geheimhouding; nu de financiële belangen van de gemeente Haarlem geraakt kunnen worden en derden een onevenredig voordeel kunnen behalen indien geheime bijlagen openbaar worden gemaakt, wordt door het college op grond van artikel 25 Gemeentewet op deze bijlagen geheimhouding opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de gemeenteraad. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	Nu er aan de gemeenteraad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad hierover.
Relevante eerdere besluiten	<p>Collegebesluit 'Herontwikkeling locaties Koningstein en Edelweiss' (BBV: 2014/021874), behandeld in de commissie Ontwikkeling van 6 maart 2014.</p> <p>Collegebesluit 'Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed' (BBV: 2019/441246), behandeld in de commissie Ontwikkeling van 16 oktober 2019.</p>



Zienswijze Raad d.d..... (wordt ingevuld door de griffie)	De Raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van Burgemeester en Wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college over te gaan tot start verkoop aan de hoogste bidder boven de minimumprijs van de doorlopen verkoopprocedure, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken Gedaan in de vergadering van.....(wordt ingevuld door de griffie)
-----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Inleiding

De voormalige Stoom-, Wasch- en Strijkinrichting aan de Zuider Buiten Spaarne 30 'Edelweiss' is eigendom van de gemeente en staat leeg als gevolg van de verhuizing van de ambtelijke huisvesting. Het Edelweiss-terrein behoort tot het niet-strategisch vastgoed en kan worden afgestoten. Het object verkeert in een matige staat van onderhoud (conditiescore 4=matig, energielabel G).

Als vervolg op het collegebesluit 'Herontwikkeling locaties Koningstein en Edelweiss' en de motie 'Wees wijs met Edelweiss' zal Edelweiss worden ontwikkeld volgens de zelfbouwprincipes.

Doel van de verkoop is een succesvolle transformatie van het bestaande gebouw tot woningen, waarbij de bewoners betrokken zijn bij het eindresultaat. Daarom is ervoor gekozen voor het object te verkopen ten behoeve van een ontwikkeling in een vorm van zelfbouw, Mede Opdrachtgeverschap (MO). MO waarbij een (markt)partij het pand koopt en de eindgebruikers betreft bij de ontwikkeling. Bewoners (kopers) ontwerpen niet alleen hun woning naar wens, maar worden sterk betrokken bij de omgeving. Er wordt gezocht naar een geschikte (markt)partij die Edelweiss transformeert naar woningen en deze transformatie in MO uitvoert. De mate waarin de eindgebruikers (kopers) worden betrokken bij de ontwikkeling is bij de verkoop, naast de hoogte van de bieding, maatgevend. Daarnaast worden er eisen gesteld aan de ontwikkelaar-koper. Deze moet aantonen over ervaring te beschikken op het gebied van transformatie van bestaand vastgoed naar woningen, monumentale panden in een binnenstedelijke context en met MO.

In de raadsvergadering van 28 mei 2020 is de motie "Edelweiss... Buurtstallingswijs?" aangenomen. Hierin is het college verzocht onderzoek te doen naar de noodzaak van een buurtfietsenstalling – zo mogelijk in het poortgedeelte van Edelweiss. Er is afgezien van een buurtfietsenstalling in het poortgebouw van Edelweiss. Subsidiair wordt er een buurtfietsenstalling gecreëerd op een nabijgelegen perceel, daarom kan de verkoop ter hand worden genomen.

Van de door de burens opgestelde "Spelregels" (bijlage) zijn nagenoeg alle punten ingewilligd. Omdat Edelweiss als MO op de markt wordt gebracht, impliceert ook dat de gemeente zo min mogelijk voorwaarden meegeeft. Dat betekent niet rechten vrij - plannen worden altijd getoetst aan de regels uit

het bestemmingplan, regels uit het Bouwbesluit en door de gemeentelijke monumentenstatus ook op erfgoedwaarden. Dat geldt niet alleen voor het gebouw, maar ook voor het terrein.

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.

2. Besluitpunten college

1. Tot gunning en verkoop van het 'Edelweiss-complex' aan de Zuider Buiten Spaarne 30, 2012 AA te Haarlem, kadastraal bekend HLM 1, sectie K, nummer 3783, aan de hoogste ontvankelijke bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Te opteren voor scenario 2 zoals verwoord in de adviesbrief van de taxateur, 'appartement voorzijde, 3 kleinere woning midden en parterre appartement west', zogenoemde highest and best use.
3. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college;
4. Het college legt op de volgende bij dit besluit behorende bijlagen B, D en E geheimhouding met inachtneming van artikel 25, tweede lid 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 verwerking van de transactie in de openbare registers;
5. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlage te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de transactie is verwerkt 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

Verkoop op basis van MO, 'as is, where is' principe (huidige staat), leeg en ontruimd, conform de vastgestelde werkwijze verkoop gemeentelijke vastgoed, tegen de door de gemeente opgestelde voorwaarden (o.a. zelfbewoningsplicht) en marktconforme koopsom.

4. Argumenten

Mede-opdrachtgeverschap geijkte ontwikkelinstrument bij Edelweiss

Voor Edelweiss wordt expliciet gekozen voor realisatie via mede-opdrachtgeverschap (MO) en niet via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Bij CPO verwerft een groep particulieren een bouwlocatie en ontwikkelt en realiseert gezamenlijk in eigen beheer met zelfgekozen partners een bouwproject. Omdat het bij Edelweiss gaat om een binnenstedelijke locatie, met een sterk vervallen staat van onderhoud, monumentale status en alle eisen die gelden voor de herontwikkeling, is ontwikkeling door de toekomstige bewoners zelf niet opportuun. Het risico hierbij ligt in vertraging bij de bouwfase en onduidelijkheden tussen de bewoners zelf. Kans op een succesvolle en spoedige ontwikkeling vereist op diverse fronten professionaliteit.

Bij MO ontwikkelt een professional (ontwikkelaar, architect of bouwaannemer) samen met de toekomstige bewoners. Voordeel hiervan is dat veel wervings-, ontwikkel-, ontwerp- en bouwactiviteiten door de professional kunnen worden uitgevoerd. Door te kiezen voor MO wordt het object verkocht aan een professionele partij. Bij de verkoop zullen strikte verkoopvoorwaarden aan de koper worden gesteld, waarbij onder andere waarde wordt gehecht aan eerdere referenties met MO-projecten, maatschappelijke betrokkenheid en grote zeggenschap aan de toekomstige bewoners/kopers van de woningen in Edelweiss. Een zelfbewoningsplicht is voor de individuele kopers eveneens onderdeel van de verkoopvoorwaarden.



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.

Spoedige verkoop is gewenst voor behoud van het monument

Het onderhoud aan de buitenzijde is redelijk, daarentegen moet het interieur volledig worden verbouwd en gerestaureerd. Ter voorkoming van leegstand en verpaupering is een (spoedige) verkoop gewenst.

Spoedige verkoop genereert opbrengstmaximalisatie

Het koopwoningaanbod in Nederland ligt in vergelijking met een jaar geleden een derde lager. In totaal staan er aan het eind van het 4e kwartaal 2021 ruim 15.600 woningen te koop. Er werden ruim 36.000 woningen in het 4e kwartaal op de markt gebracht, 16% minder dan een jaar geleden. Op jaarbasis gaat het om ruim 141.000 woningen, flink lager dan de aantallen die al jarenlang rond de 170.000 op jaarbasis liggen. Al met al blijft de Nederlandse koopwoningmarkt aanhoudend ongekend krap (bron: NVM analyse woningmarkt 4e kwartaal 2021).

Een spoedige verkoop maakt optimaal gebruik van de krapte op de woningmarkt, marktwerking en dus opbrengstmaximalisatie.

Monumentale waarde blijft behouden

Het object heeft een monumentale status, veel aanpassingen aan het object zijn alleen toegestaan zonder aantasting van de cultuurhistorische waarden. Transformatie en restauratie van het pand is voor rekening en risico van koper. Het monumentenpaspoort is onderdeel van de verkoopdocumentatie.

Verkoopprocedure Transparant Openbaar en Marktconform (TOM)

Het pand is voorafgaand aan de verkoop getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. De bestaande kaders (o.a. bestemmingsplan) zijn voldoende aanwezig voor een verkoop op basis van MO. Hierbij is de combinatie prijs en kwaliteit koper doorslaggevend. Verkoop is openbaar en toegankelijk voor alle geïnteresseerde marktpartijen en kenbaar via onder andere Funda, de gemeentelijke website en Vendr.nl. Voor verkoop is een uitgebreid informatiepakket voor kopers opgesteld (o.a. kadastrale informatie, NEN-meting, asbest, bodeminformatie, monumentenpaspoort incl. beschrijving monumentale waarde, concept koopovereenkomst met Algemene Verkoopvoorwaarden). De verkoopprocedure is opgedeeld in 2 fasen; een selectie- en een verkoopfase. Fase 1 is openbaar en iedereen kan meedoen. In de Toelichting en voorwaarden verkoopprocedure “verkoop bij inschrijving”, zoals opgenomen in de dataroom, wordt de procedure uitvoerig omschreven. De gemeente gaat de verkopend makelaar opdracht geven gebruik te maken van het platform Vendr.nl. Vendr digitaliseert het verkoopproces van vastgoed, het platform ondersteunt het gehele proces van de verkoop. Sommige objecten vragen om breed in de markt gezet te worden, zoals publiek vastgoed. Vendr garandeert procestransparantie voor koper en verkoper. Alle informatie die een potentiële koper nodig heeft voor het uitbrengen van een goed bod, zit in de dataroom. De dataroom is eenvoudig in gebruik. In Vendr kunnen toegelaten geïnteresseerden via de Q&A vragen stellen. Zodra een vraag is beantwoord, dan is de vraag (anoniem) en het antwoord voor alle deelnemers zichtbaar. Zo is gegarandeerd iedereen van dezelfde informatie voorzien. Omdat elke handeling in Vendr nauwkeurig wordt gelogd, is op elk moment exact na te gaan wie welke informatie heeft gekregen. Hiermee is de informatieplicht waterdicht afgedekt en wordt een sluitende audit trail gecreëerd.

5. Risico's en kanttekeningen

Motie en belanghebbenden

Van de door de buren opgestelde "spelregels" (bijlage) zijn nagenoeg alle punten ingewilligd. In vergadering van 28 mei 2020 is de motie "Edelweiss... Buurtstallingswijs?" ingediend en aangenomen. Hierin is het college verzocht onderzoek te doen naar de noodzaak van een buurtfietsenstalling – zo mogelijk in het poortgedeelte van Edelweiss. Er is besloten af te zien van een buurtfietsenstalling in het poortgebouw van Edelweiss en een buurtfietsenstalling te creëren op een nabij gelegen perceel grond.

Andere verkoopmethode of voorwaarden leidt tot nieuwe verkoopronde

Indien de raad niet instemt met het collegebesluit of uitsluitend onder aanvullende voorwaarden, zal pas tot gunning worden overgegaan nadat deze aanvullende voorwaarden aan de markt zijn gecommuniceerd en partijen in de gelegenheid zijn gesteld opnieuw een bod uit te brengen.

6. Uitvoering

Planning

Parallel aan de bestuurlijke besluitvorming wordt eind april 2022 gestart met de verkoop. Gunning vindt plaats nadat de raad zijn zienswijze heeft gegeven en het college heeft besloten tot verkoop tegen minimaal de vastgestelde minimumprijs.

Communicatie & Participatie

Verkoop wordt bekendgemaakt via de gemeentelijke website, website makelaar, Funda en Vendr.nl.

7. Financiën

WOZ waarde	€ 270.000,-
------------	-------------

	Bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten (boekwaarde)	€ 0,-	
Gemeentelijke heffingen	€ 1.640,-	
Verzekeringen	€ 280,-	
Huurinkomsten	€ 0,-	
Gas, licht en water	€ 420,-	
Jaarlijks onderhoudslasten		€ 1.250,-
Totaal	€ 2.340,-	€ 1.250,-

8. Bijlagen

- A. Spelregels Edelweiss, juni 2015
- B. GEHEIM: Taxatierapport Bedrijfslocatie.nl
- C. Impressie Edelweiss
- D. GEHEIM: Financiële informatie
- E. GEHEIM: Markttechnische update Bedrijfslocatie.nl