



Onderwerp Verkoop percelen Jansstraat 58-62 (grond) en Noorder Schoolsteeg 17 (pand)	
Nummer	2022/472604
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	PCM
Auteur	Schagen, S. van
Telefoonnummer	023-511 34 58
Email	svanschagen@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Twee gemeentelijke percelen aan de Jansstraat 58-62 (grond) en een pand incl. grond aan de Noorder Schoolsteeg 17 (hierna: het pand) behoren tot de categorie niet strategisch bezit en kunnen op de markt worden gebracht.</p> <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkooptekening) 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.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	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.
Relevante eerdere besluiten	<p>2016/537977 Collegebesluit voor 'Voorbereiden verkoop en vaststellen startnotitie Jansstraat 58-62', ter informatie naar Commissie gestuurd</p> <p>2018/371622 Collegebesluit 'Vaststellen verkoopstrategie Jansstraat 58-62'</p>

	<p>2019/61146 Raadsstuk “Onttrekking aan de openbaarheid van het parkeerterrein aan de Jansstraat 58/62”, 29 mei 2019.</p> <p>2014/130673 Raadsstuk Vaststellen wijziging bestemmingsplan Oude Stad</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>Besluit College d.d. 29 maart 2022</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tot gunning en verkoop van een perceel grond aan de Jansstraat 58-62, 2011 RZ Haarlem (kadastraal bekend HLM01, sectie C, nummers 7993 groot 76 m² en 7994 groot 80m²) en het pand gelegen aan de Noorder Schoolsteeg 17, 2011 RZ Haarlem (kadastraal bekend HLM01, sectie C, nummer 709 groot 46 m²) aan de hoogste ontvankelijke bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het waarde advies 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. Ten aanzien van het bijgevoegde verkoopadvies (bijlage 1), markttechnische update taxatie (bijlage 2) en de financiële informatie (bijlage 3) geheimhouding op te leggen aan de raad op grond van artikel 25 Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor bepaalde duur en wel tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd. 3. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering. 4. 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.



	De secretaris, de burgemeester,
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 verkoop aan de hoogste bidder gelijk of hoger dan de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport. Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

1. Inleiding

De gemeente Haarlem is eigenaar van het voormalige parkeerterrein gelegen aan de **Jansstraat 58-62 in Haarlem Centrum**. Vanuit ruimtelijk beleid is het wenselijk deze open ruimte deels te bebouwen en daarmee de bebouwingswand van de Jansstraat te herstellen en woningen (nieuwbouw) toe te voegen. Deze bebouwing moet zich voegen naar de directe omgeving, in programma, situering, afmeting en aanzicht. In het bestemmingsplan "Oude Stad" is al voorgesorteerd op deze herontwikkeling en zijn de regels vastgelegd. Het college heeft in 2016 besloten de verkoop van de kavel voor te bereiden en daartoe is een startnotitie vastgesteld. Deze is ter informatie aan de Commissie Ontwikkeling gestuurd. In de raad van 29 mei 2019 is, vooruitlopend op de verkoop, besloten het parkeerterrein aan de Jansstraat 58-62 te onttrekken aan de openbaarheid.



In de nota *Portefeuilleplan Vastgoed* ([2019/813601](#)) onder *Specificatie Verkooplijst (niet-strategisch vastgoed) van de panden met vastgoedconclusie afstoten (peildatum 1 oktober 2019)* staat een aantal objecten dat als niet strategisch bezit kan worden verkocht. Het pand aan de **Noorder Schoolsteeg 17** behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst. Het pand is door de diverse beleidsafdelingen beoordeeld als niet geschikt voor een beleidsdoel.

Het pand verkeert in slechte staat en is sinds 1 mei 2009 tijdelijk als opslag in gebruik gegeven aan een particulier.

Gezien de nabije ligging (zie bijlage 4, verkooptekening) van het perceel grond aan de Jansstraat en het pand aan de Noorder Schoolsteeg worden deze in één keer in de verkoop gebracht.



Te volgen verkoopprocedure

De grond en het pand worden conform de nota *Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit* ([2019/441246](#),) op de markt gebracht. Bij dit type verkopen worden grond en pand via het zogenaamde TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform) tegen de hoogste marktwaarde verkocht.

De getaxeerde verkoopwaarde is marktconform. Conform de nota *Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed* (2020/743249) wordt deze verkoop voorafgaand aan het op de markt brengen van het vastgoed aan het college en de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Bijzondere voorwaarden Jansstraat 58-62

Om speculatie te voorkomen wordt in de koopovereenkomst een bouwplicht opgenomen. Deze bebouwing moet binnen drie jaar na datum van de notariële akte voltooid en gebruiksklaar zijn. Zolang niet is voldaan aan deze verplichting mag de koper conform de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 niet verkopen zonder toestemming van de gemeente. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van de gemeente aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij aankoop aan gemeente betaalde koopsom.

Bijzondere voorwaarden Noorder Schoolsteeg

Het pand heeft conform het vigerende bestemmingsplan Oude Stad, onherroepelijk vastgesteld d.d. 29-05-2014 de bestemming Gemengd 2, waarbij onder andere wonen is toegestaan. Indien hiervan sprake is/zal zijn, zal voor wonen een zelfbewoningsplicht voor 5 jaar worden opgelegd. Dit geldt alleen indien het pand wordt gebruikt als woonruimte.



2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot gunning en verkoop van een perceel grond aan de Jansstraat 58-62, 2011 RZ Haarlem (kadastraal bekend HLM01, sectie C, nummers 7993 groot 76 m² en nummer 7994 groot 80m² (totale opp. 156m²) en het pand gelegen aan de Noorder Schoolsteeg 17, 2011 RZ Haarlem (kadastraal bekend HLM01, sectie C, nummer 709 groot 46 m²) aan de hoogste ontvankelijke bieder boven of gelijk aan de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en de markttechnische update taxatie, 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. Ten aanzien van bijgevoegde verkoopadvies (bijlage1), markttechnische update taxatie (bijlage 2) en de financiële informatie (bijlage 3) geheimhouding op te leggen aan de raad op grond van artikel 25 Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor bepaalde duur en wel tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.
3. het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.
4. 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 aan de hoogste ontvankelijke bieder van het perceel grond en het pand volgens de TOM-procedure. Het perceel grond wordt bouwrijp opgeleverd. Het pand wordt in huidige staat, leeg en ontruimd opgeleverd. De netto opbrengsten komen ten goede van de reserve Vastgoed.

4. Argumenten

1. Bijdrage verkoop van niet strategische panden

Met de verkoop van het perceel grond en het pand 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.

2. Verkoopprocedure Transparant Openbaar en Marktconform (TOM)

De verkopend makelaar heeft voorafgaand aan de verkoop een verkoopadvies opgesteld met daarin een geschatte verkoopopbrengst en een geadviseerde vraagprijs en verkoopstrategie (bijlage 1). Daarnaast zijn zowel de grond al het pand getaxeed door een onafhankelijke taxateur (bijlage 2). Conform het gemeentelijk beleid betreft dit een platte verkoop en zal de verkoop via een door de

gemeente ingeschakelde NVM makelaar worden begeleid. Verkoop geschiedt door middel van openbare inschrijving (TOM-procedure) en is toegankelijk voor alle geïnteresseerde marktpartijen en wordt via de verkopend makelaar kenbaar gemaakt via Funda en intern via de gemeentelijke website. Als uitvoering van de nota *Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/24238)* wordt voor deze verkoop een informatiepakket opgesteld en kunnen de grond, alsmede het pand volgens de TOM-procedure op de markt worden gebracht. De verkoop wordt begeleid door een externe makelaar, zijnde Mooijekind Vleut te Haarlem.

3. Minimumprijs is marktconform

Conform de nota *Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed* en de nota *Grondprijsbeleid 2018* wordt de marktprijs vastgesteld door middel van taxaties of door marktwerking. De minimumprijs is gebaseerd op de geschatte verkoopopbrengst van de verkopend makelaar en de taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. De uiteindelijke (marktconforme) koopsom zal tot stand komen door marktwerking.

Indien geen van de biedingen die gelijk is aan of hoger ligt dan de minimumprijs, zal een nieuw voorstel aan het college en de raad worden voorgelegd.

4. Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie en raad

Verkoop van onroerende zaken is een collegebevoegdheid (ingevolge artikel 160, eerste lid aanhef en onder d van de Gemeentewet). Bij verkopen van onroerende zaken boven de € 500.000 is op grond van het Protocol Actieve Informatieplicht de 'zware' voorhangprocedure voorgeschreven. Door voorafgaand aan de gunning de raad om zienswijze te vragen op het collegebesluit om te verkopen tegen een koopsom van tenminste de minimumprijs (gebaseerd op het verkoopadvies en de taxatie), is de koper aan wie uiteindelijk wordt gegund een logisch gevolg van de procedure. Het naar voren halen van de zienswijze procedure biedt marktpartijen comfort en op korte termijn meer zekerheid, hetgeen stimulerend werkt op het verkoopproces. Rapportage over de koper met bijbehorende bieding gebeurt in deze volgorde dan achteraf ter kennisname.

Gunning geschiedt na goedkeuring van de raad op het voorgenomen collegebesluit en vindt alleen plaats aan een ontvankelijke bieder die minimaal de minimumprijs heeft geboden.



5. Stedelijke wand wordt hersteld

Na verkoop van het perceel grond wordt het gat in de bebouwingswand van de Jansstraat weer hersteld. In bestemmingsplan Oude Stad zijn de mogelijkheden voor bebouwing ontwikkeling van Jansstraat 58-62 reeds vastgelegd. Het bouwvlak en de goothoogte zijn vastgelegd, evenals de kapverlichting en de maximale kaphoogte, zodat de ontwikkeling aansluit bij de overige bebouwing aan de Jansstraat en past binnen de kaders van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Onderstaande afbeeldingen laten de situatie zien rond 1925 (afbeelding 1) en geven een indicatie van hoe de gesloten stedelijke wand er op basis van het bestemmingplan uit kan zien afbeelding 2). Het perceel heeft bestemming Gemengd-1. Dit houdt in dat op de begane grond o.a. wonen, bed & breakfast, kantoor, praktijkruimte en atelier zijn toegestaan. Op de verdiepingen is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang.



Afbeelding 1



Afbeelding 2

De bebouwing zal het zicht op de BAVO niet beperken.

6. Wijngaardetuin en trafohuis blijven bereikbaar

Het huidige perceel biedt toegang tot de Wijngaardetuin en een achterliggend trafostation van Liander. In het bestemmingsplan zijn de locatie en de afmeting van een verplichte onderdoorgang (overbouw) vastgelegd, waarmee de Wijngaardetuin en het achterliggende trafostation na de verkoop bereikbaar blijven.

7. Ruimte voor toevoegen extra groen

Niet het volledige perceel aan de Jansstraat wordt verkocht (zie verkooptekening bijlage 4). Een substantieel deel aan de achterzijde blijft beschikbaar voor andere doeleinden. Zo kan de resterende ruimte betrokken worden bij de aanstaande herinrichting van de Wijngaardtuin. Hierdoor komt de Wijngaardtuin beter tot zijn recht en krijgt het een aantrekkelijk entree aan de zijde van de Jansstraat.

8. Gezamenlijke verkoop ligt voor de hand

Het perceel grond aan de Jansstraat en het pand aan de Noorder Schoolsteeg liggen zeer dicht naast elkaar (709, 7993&7994). Er is dan ook voor gekozen deze percelen gelijktijdig te verkopen. Dit zorgt aan de ene kant voor de meeste opbrengsten, maar aan de andere kant geeft dit ook de mogelijkheid om te komen tot een integrale ontwikkeling te krijgen. De Noorder Schoolsteeg 17 kan bijvoorbeeld (deels) dienen als fietsenstalling en/of berging fungeren bij de woningen. De ontwerpen voor de gebouwen worden aan de ARK voorgelegd, waarbij goed rekening wordt gehouden met het beschermde stadsgezicht en het behoud van de sfeer van de Wijngaardtuin.



9. Financiën

De exploitatielasten vallen na de verkoop vrij, de gevolgen hiervan zijn in onderstaande tabel opgenomen:

	Bijstellen begroting jaarbedragen 2021
Noorder Schoolsteeg 17	
Kapitaallasten	€ -
Gemeentelijke heffingen	€ 350,00
Gas, licht en water	€ -
Verzekeringen	€ 16,00
Totale lasten	€ 366,00
Huurinkomsten	€ -
Totale mutatie	€ 366,00
-/- is baat	

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud zijn nihil. De opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve vastgoed.



De grond aan de Jansstraat was reeds uit de openbaarheid onttrokken. Hierdoor waren er geen middelen meer gereserveerd voor onderhoud aan deze grond.

De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht wordt verwezen naar bijlage 3 Financiële informatie.

9. Communicatie & Participatie

De omwonenden worden met een brief op de hoogte gebracht van de verkoop van het perceel grond en het pand. Ook worden zij op de hoogte gebracht van de gewijzigde locatie van de afvalcontainers. De verkopend makelaar wordt na besluitvorming geïnformeerd zodat de verkoop kan worden opgestart.

10. 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 het verkoopadvies van de verkopend makelaar en in de markttechnische update taxatie zoals opgesteld door een onafhankelijke deskundige taxateur, alsmede in de financiële bijlage 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. Het verkoopadvies, de markttechnische update taxatie en de financiële bijlage worden openbaar zodra grond en pand juridisch zijn geleverd en ingeschreven is in het Kadaster.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1. Andere verkoopmethode of voorwaarden leidt tot nieuwe verkoopronde

Indien de raad niet instemt met het collegebesluit of uitsluitend onder aanvullende voorwaarden dan zal een nieuw voorstel aan het college en de raad worden voorgelegd.

5.2. Hoogste bod niet boven de minimumprijs

Indien niet aan de minimumprijs wordt voldaan zal een nieuw collegevoorstel worden voorgelegd.

5.3. Koop kan worden ontbonden op basis van niet verkrijgen financiering

In de koopovereenkomst kan ten behoeve van koper een financieringsvoorbehoud worden opgenomen tot maximaal de hoogte van de koopsom. Koper heeft de gelegenheid de benodigde financiering te verkrijgen. Bij het inroepen van het financieringsvoorbehoud door koper zal de woning worden gegund aan de 2e hoogste bidder mits deze een bedrag heeft geboden dat gelijk is aan of hoger ligt dan de minimumprijs.

5.4 Archeologische vondsten in de bodem

In het bestemmingsplan heeft de kavel de aanduiding "Archeologie – 1B". Dit betekent dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een waardestellend archeologisch rapport moet overleggen indien de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden. Het risico op aanvullende kosten als gevolg van archeologische vondsten wordt bij de koper neergelegd. Hierover zal een clause worden opgenomen in de koopovereenkomst.

5. Financiën

Voorafgaande aan de verkoop zal zowel het perceel grond als het pand worden getaxeerd door een externe onafhankelijke taxateur, Rinze de Makelaar taxateurs te Haarlem. De taxatie dient ter indicatie voor de minimum opbrengst. Er wordt rekening gehouden met eventuele kosten voor bodemsanering, kosten voor de restauratie en kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. De kosten van de voorbereiding, begeleiding en afschrijving van de boekwaarde worden volledig gedekt door de opbrengsten. De huidige boekwaarde van beide percelen is nihil waardoor dit geen effect heeft op de geschatte verkoopopbrengst. Het verkoopresultaat komt ten goede aan de reserve Vastgoed.

6. Uitvoering

Planning

Nadat de bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden zal aansluitend direct gestart worden met de verkoop. Met de hoogst ontvankelijke bidder zal vervolgens de koopovereenkomst worden gesloten. De afdelingsmanager Vastgoed zal de koopovereenkomst namens de gemeente mede ondertekenen en zal de overdracht spoedig volgen.

In deze periode zal ook gestart worden met het bouwrijp maken van de grond, het verwijderen en verplaatsen van de aanwezige verlichting en het verleggen van kabels en leidingen.

De koper van het pand en de grond zal het ontwerp maken voor de bebouwing en vraagt hierna een omgevingsvergunning aan. Deze wordt ook nog de ARK beoordeeld.

7. Bijlagen

Geheim:

1. Verkoopadvies en plan van aanpak Mooijekind Vleut
2. Markttechnische update taxatie Jansstraat 58-62-NSS 17 Rinze de Makelaar taxateurs
3. Financiële informatie

Openbaar:

4. Verkooptekening