

Onderwerp: Bakenessergracht, zelfbouw
BBV nr: 2016/236494

1. Inleiding

De locatie Bakenessergracht 8 - 10 is in eigendom van de gemeente. Nu het pand niet langer in gebruik is als locatie voor de nachtopvang is het pand niet langer strategisch en kan de verkoopfase starten. Het doel is om het pand dan ook op korte termijn op de markt te brengen. In de Ontwikkelstrategie Zelfbouw (raad, 10 maart 2016 nr. 2015/498039) is het pand aangemerkt als potentiële locatie voor zelfbouw. Conform de vastgestelde ontwikkelstrategie zal dit pand dan ook aangeboden worden aan ontwikkelende partijen (of collectieven) die bereid zijn (een deel van) de locatie via zelfbouw te ontwikkelen. Via deze informatie nota wordt de raad geïnformeerd over de wijze waarop zelfbouw in het verkoopproces opgenomen wordt.

2. Kernboodschap

Bakenessergracht kan worden ingezet voor zelfbouw

De behoefte en vraag naar zelfbouwlocaties, waar bewoners hun woonwens, al dan niet in combinatie met werken, zorg of andere functies kunnen vervullen, is in Haarlem al lang aanwezig. De Ontwikkelstrategie Zelfbouw vormt het kader voor de ontwikkeling van zelfbouw. Deze ontwikkelvisie kent een ruime definitie van zelfbouw. Zelfbouw of (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap ((C)PO) gaat in essentie over het geven van wezenlijke invloed aan de bewoner(s) om naar eigen inzicht en wensen zelf, of in een groep, of als opdrachtgever een woning (af) te bouwen. Dat kan ook betrekking hebben op het transformeren van (een deel van) een niet woon-object zoals de voormalige nachtopvang aan de Bakenessegracht.

Zelfbouw aan de Bakenessergracht kan vorm krijgen via het principe van medeopdrachtgeverschap

Zelfbouw heeft meerdere verschijningsvormen (van kavel tot klushuis, van individu tot collectief, van gedeeld opdrachtgeverschap tot vol opdrachtgever). Kenmerkend voor de Haarlemse aanpak is dat de wijze waarop zelfbouw toegepast wordt per locatie wordt bepaald. Voor de locatie Bakenessergracht kiest het college voor de vorm van mede-opdrachtgeverschap. Mede-opdrachtgeverschap is een vorm van zelfbouw, waarbij de professionele ontwikkelaar het pand of de grond koopt en daar bewoners bij werft om gezamenlijk woningen te (her)ontwikkelen, danwel wordt verkocht aan een collectief die zelf het risico willen en kunnen nemen. Er is een aantal redenen om juist deze vorm te kiezen:

- Het past binnen de Ontwikkelvisie om de markt optimaal te betrekken bij de ontwikkeling van zelfbouwlocaties. Tevens is de begeleiding van de toekomstige bewoners geborgd;
- Ter plaatse geldt op dit moment nog de bestemming Maatschappelijk, passend bij de functie die het gebouw tot kortgeleden had. Om het pand geschikt te maken voor regulier wonen moet de bestemming gewijzigd worden naar Wonen. De koop zal plaatsvinden voordat deze nieuwe bestemming een feit is. De reden hiervoor is dat hiermee snelheid kan worden gemaakt in het proces. De koper heeft op het moment van verkoop nog geen definitieve zekerheid dat de woonbestemming daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De planontwikkeling en de procedure voor de bestemmingswijziging kunnen echter parallel oplopen. Het mogelijke risico kan, geredeneerd vanuit onze 'zorgplicht', naar onze mening alleen aan een professionele danwel ervaren partij worden overdragen;

- Het betreft de transformatie van een bestaand pand waarbij er een grotere kans op onvoorziene situaties is dan bij nieuwbouw. Dit brengt financiële risico's met zich mee. Een professional kan deze risico's op waarde calculeren;
- In een gebouwde omgeving dient het ontwikkelproces in overleg met de omgeving en gemeente doorlopen te worden. Via medeopdrachtgeverschap is er slechts één aanspreekpunt (ontwikkelaar) wat het ontwikkelproces eenvoudiger maakt;
- Het doet recht aan de ambitie om snel tot verkoop over te kunnen gaan;
- Er is vraag naar deze vorm van zelfbouw.

Het pand wordt marktconform verkocht

Bij de actieve inzet van het instrument zelfbouw geldt dat deze onder marktconforme condities plaatsvindt. Dit betekent dat het pand op de markt wordt gebracht en dat iedereen die daar interesse in heeft het pand mag kopen en dat de prijs doorslaggevend is. Om te kunnen bieden dienen partijen op schrift aan te tonen dat de gegadigde aantoonbare ervaring heeft met CPO projecten, danwel dient de gegadigde een georganiseerd collectief te zijn. De potentiële koper moet ook aangeven op welke wijze dit project samen met de toekomstige bewoners zal worden vormgegeven. Er dient minimaal de intentie uitgesproken te worden om dit project op deze wijze te realiseren. Partijen die niet aan deze "vormvereisten" voldoen zullen niet in staat worden gesteld om een bod op het pand uit te brengen.

Er wordt geen minimaal of maximaal woningbouwprogramma meegegeven.

Zelfbouw betekent niet dat alle gebruikelijke randvoorwaarden en uitgangspunten komen te vervallen. Wel is het belangrijk om daar terughoudend mee om te gaan. Met een oppervlakte van ongeveer 450m² biedt het pand in potentie ruimte voor de realisatie van 4 ~ 6 woningen in het middeldure- of dure- segment. Er wordt vanwege de beperkte omvang van het programma én de mogelijkheid om het pand via zelfbouw te ontwikkelen in dit specifieke geval op voorhand geen differentiatiedoelstelling meegegeven.

Als zich geen zelfbouw initiatief aandient dan zijn de reguliere differentiatiedoelstellingen vanuit de Woonvisie van toepassing, waaronder het leveren van een bijdrage aan de sociale woningvoorraad.

3. Consequenties (wat betekent dit voor de gemeente)

Zelfbouw wordt zo veel mogelijk overgelaten aan marktpartijen

De verkoop van de Bakenessergracht valt onder het raamcontract met één van de contracteerde makelaarskantoren. Zij zullen het verkoopproces gaan begeleiden. De uiteindelijke verkoop verloopt via de reguliere besluitvormingsprocedure. De definitieve verkoop zal door het college via lichte danwel zware voorhang procedure worden voorgelegd aan commissie en eventueel de raad. Het begeleiden van toekomstige bewoners zal gedaan worden door de toekomstige koper(s).

De definitieve verkoopprijs komt tot stand door het pand aan te bieden op de markt

Anders dan bij grondverkoop zijn er voor bestaande bouw geen verkoopprijzen vastgesteld. Daarbij geldt dat de bestemming nog gewijzigd moet worden en de koper op het moment van verkoop nog geen zekerheid heeft dat de woonbestemming gerealiseerd gaat worden. De waardeontwikkeling die samenhangt met het wijzigen van de bestemming zal worden verrekend met koper.

2016/236494 Zelfbouw, Bakenessergracht

3

Het college wil meewerken aan het wijzigen van de bestemming

Voor het gebied rondom Bakenessergracht 8 – 10 geldt bestemmingsplan Bakenes. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in juni 2013. Hoewel er toen al sprake was van het afstoten van niet-strategisch vastgoed is, bij het ontbreken van een definitieve bestemming voor het pand, niet geanticipeerd op een toekomstige woonfunctie. In overeenstemming met het consoliderende doel van het bestemmingsplan is de locatie op dat moment voorzien van de bestemming Maatschappelijk. Voordat het pand geschikt gemaakt kan worden voor bewoning zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Het college wil hieraan zijn medewerking verlenen.

Het wijzigen van de bestemming verloopt de ontwikkeling via de reguliere werkprocessen. Na verkoop zal de bestemming gewijzigd moeten worden. Daarbij zullen alle ruimtelijke consequenties, zoals parkeren e.d., afgewogen worden. Dit proces zal volgens de gebruikelijke procedures doorlopen worden.

5. Communicatie

Het pand zal op de markt (Funda) worden aangeboden, in het licht van de CPO doelstelling zal specifiek ten aanzien hiervan gerichte communicatie worden verricht.

6. vervolg

De start van de verkoop is gepland rondom de zomer van 2016, de hier genoemde randvoorwaarden zullen onderdeel uitmaken van de door de makelaar op te stellen verkoopbrochure. Het pand zal transparant op de markt worden gebracht en openbaar worden verkocht.

Zoals hiervoor beschreven kunnen alleen partijen een bod uitbrengen die vooraf hebben aangegeven ervaring te hebben met CPO of zelf een georganiseerd collectief zijn. De uiteindelijke transactie zal door het college aan de commissie of raad worden voorgelegd conform de gebruikelijke procedure rondom verkopen.

7. Bijlagen

-

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester