

Onderwerp Scenario's voor gekraakte woningen in gemeentelijk eigendom	
Nummer	2017/419381
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Mense, K.
Telefoonnummer	023-5115495
Email	kmense@haarlem.nl
Kernvraag aan de commissie	Het college vraagt de commissie om per pand (Lange Wijngaardstraat 14 a t/m f, Jansstraat 80 en Kennemerstraat 18 RD) zijn voorkeur uit te spreken voor één van de alternatieven om over te gaan tot beëindiging van de huidige situatie. Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende notitie (bijlage 2) 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 van de Wet openbaarheid van bestuur. Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. Het college heft de geheimhouding op, zodra de huidige situatie bij de drie genoemde panden is beëindigd.
Behandelvoorstel voor de commissie	Het college stuurt de opinienota ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. In de commissie Ontwikkeling van 24 mei 2017 is gevraagd om te komen met een plan om de huidige situatie bij de Lange Wijngaardstraat 14 a t/m f, Jansstraat 80 en Kennemerstraat 18 RD te beëindigen. Het college zal de bevindingen van de commissie Ontwikkeling meenemen in de vervolgstappen.
Relevante eerdere besluiten	- Nota Verhuurbeleid 2013/293144 in raadsvergadering van 21 november 2013 - Nota Strategisch Vastgoed 2012/418433 in raadsvergadering van 31 januari 2013 - Nota Onderhoud Vastgoed 2012/471809 in raadsvergadering van 11 april 2013 - Nota Verkopen niet-strategisch woningbezit 2009/176160 in raadsvergadering van 28 januari 2010 - Motie 26 'Krakende Wetten' aangenomen tijdens de Kadernota 2010 2010/95401 in raadsvergadering van 21 juni 2010 - Motie 10 'In een briefje van 5 kun je niet Wonen' aangenomen in beraadslaging over de Woonvisie 2017-2020, "Doorbouwen aan een (t)huis" 2017/47534 in

	raadsvergadering van 16 maart 2017
Besluit College d.d. 27 maart 2017	1. Het college stelt de opinienota aan de commissie vast. 2. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlage 2, te weten: financiële informatie geheimhouding op met inachtneming van artikel 86, van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige beoordeling 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 huidige situatie bij de drie genoemde panden is beëindigd. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Naar aanleiding van de gestelde vragen van 31 oktober 2016 door de fractie van de VVD over het onderwerp ‘gekraakte woningen in gemeentelijk eigendom’ en de antwoordbrief hierop van 29 november 2016, is in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 24 mei 2017 gevraagd om te komen met een plan om de huidige situatie bij de Lange Wijngaardstraat 14 a t/m f, Jansstraat 80 en Kennemerstraat 18 RD (hierna: de panden) te beëindigen.

Opgemerkt moet worden dat in de brief van 29 november 2016 is gesproken over het kraken van drie panden. Bij nader onderzoek is gebleken dat in één geval mogelijk geen sprake is van kraken, maar van een mondelinge bruikleenovereenkomst.

Hierbij een beschrijving van de situatie per object:

Lange Wijngaardstraat 14 a t/m f

Het pand – in 1880 gebouwd – heeft tot de Tweede Wereldoorlog gediend als een Joodse School. Vanaf 1958 tot 1975 is het bestemd geweest als politiepost. Op 11 oktober 1976 heeft een zevental kunstenaars (waarvan nu nog één persoon woonachtig in het pand) het pand gekraakt. Aangezien de gemeente toen geen concreet doel had met dit pand, heeft de gemeente deze situatie gedoogd. Helaas zijn hiervan nooit schriftelijke afspraken gemaakt. Deze situatie bestaat nu ruim 40 jaar.

In het verleden zijn wel diverse malen gesprekken gevoerd met de bewoners (over mogelijke koop en/of huur) en is onderzoek gedaan naar de juridische mogelijkheden om een einde te maken aan deze situatie. Ook de invoering van de kraakwet van 1 oktober 2010 maakte het mogelijk om hier harder tegen op te treden. Echter, tijdens de Kadernota 2010 [2010/95401](#) is in raadsvergadering van 21 juni 2010 de motie 26 ‘*Krakende Wetten*’ aangenomen. Hierin is besloten geen gebruik te maken van de mogelijkheden uit de nieuwe kraakwet.

Vanaf de jaren ‘90 is met de bewoners meerdere malen gesproken over het kopen van het pand. Er zijn diverse wisselingen van bewoners geweest de afgelopen jaren.

Jansstraat 80

Het object betreft een woning bestaande uit drie verdiepingen. In 2003 is de huur actief opgezegd aan de toenmalige huurder. Sinds 2005 is de woning bezet door een vijftal mensen. Er zijn veel wisselingen geweest van bewoners de afgelopen jaren. Op dit moment staan zes personen ingeschreven op het adres. Helaas is van dit adres geen dossier aanwezig.

Kennemerstraat 18 RD

In 1989 is dit pand (Kennemerstraat 18 zwart en rood) door de gemeente aangekocht in het kader van de Stadsvernieuwingsopgave in de Frans Hals buurt. Deze woningen stonden op de nominatie om gesloopt te worden. Aangezien deze plannen zijn gewijzigd, heeft de sloop nimmer plaatsgevonden.

Vanaf 1 november 1993 is de benedenwoning 18 zwart verhuurd voor bepaalde tijd als woonruimte. Na afloop van de bepaalde duur is de huurovereenkomst van rechtswege overgegaan in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De bovenwoning (18 rood) is door de bewoner van 18 zwart sinds 1994 in gebruik genomen. De huurder gebruikt de woning 18 zwart (in strijd met het bestemmingsplan) als atelierruimte. Boven is hij woonachtig in de bovenwoning 18 rood.

Bewoner geeft aan dat de bovenwoning met toestemming van de gemeente gratis in gebruik is genomen, dit ter voorkoming van opbouw van enige huurrechten. Gemeente was destijds nog steeds voornemens het pand te slopen.

2. Kernvraag aan de commissie

Het college vraagt de commissie een voorkeur uit te spreken voor het uitwerken van één van de volgende 3 scenario's als uitgangspunt om de huidige situatie te beëindigen.

- Scenario 1: Meest gunstige onderhandelingsresultaat proberen te behalen voor de gemeente. Per geval bekijken wat haalbaar is binnen wet- en regelgeving en redelijkheid en billijkheid.
- Scenario 2: Kijken wat per geval mogelijk is, rekening houden met gewekte verwachtingen, redelijk termijn bieden voor zoektocht naar vervangende woonruimte en dergelijke.
- Scenario 3: Niets doen (situatie gedogen).

3. Status, mogelijkheden en voordelen & nadelen

In juli en augustus 2017 is een eerste stap gezet in opzetten van een plan van aanpak door een bezoek te brengen aan de panden en het gesprek aan te gaan met de gebruikers. Hieronder wordt eerst geschetst wat de juridische status is per pand (3.1). Verder wordt per scenario aangegeven welke mogelijkheden worden onderzocht (3.2) en tot slot worden de voor- en nadelen per scenario weergegeven (3.3).

3.1 Juridische status

Lange Wijngaardstraat 14 a t/m f

Naar aanleiding van het juridische advies dat is ingewonnen op dit dossier, blijkt op basis van verslagen, documenten en correspondentie dat hier sprake is van kraken. Dit is van belang om te weten welke rechtspositie de gemeente heeft ten aanzien van de situatie.

Jansstraat 80

Naar aanleiding van het juridische advies dat is ingewonnen op dit dossier, blijkt dat één van de zittende bewoners per e-mail heeft bevestigd dat sprake is van een mondelinge bruikleenovereenkomst. Dit is niet bevestigd door de overige vijf bewoners. Op dit moment is hier nog steeds sprake van kraken.

Dit is van belang om te weten welke rechtspositie (kans van slagen) de gemeente heeft ten aanzien van de situatie.

Kennemerstraat 18 rood

In het gesprek op 19 juli 2017 heeft de bewoner aangegeven dat hij beide woningen het liefst wil blijven gebruiken (18 RD thans als woning in gebruik en 18 ZW, thans als atelierruimte in gebruik). Hij heeft echter aangegeven niet de financiële middelen te hebben om het pand te kopen. Huren is wellicht voor deze bewoner een reële optie.

De bewoner heeft de huidige gebruiksvorm van de bovenwoning (bruikleen) bevestigd in een e-mail van 11 oktober 2017.

3.2 Opties per scenario

- Scenario 1 Meest gunstige onderhandelingsresultaat proberen te behalen voor de gemeente.

Verkopen van het pand als uitgangspunt. Allereerst zal worden ingezet om het pand leeg te verkopen. Hiervoor dient het pand te worden ontruimd. Dit kan worden bewerkstelligd door een gerechtelijke bodemprocedure tot ontruiming te starten. De kans van slagen voor deze procedure is groter als rekening wordt gehouden met de belangen van de bewoners, vooral van degene die er reeds lange tijd verblijven (bijvoorbeeld minimaal termijn bieden van 1 jaar om te verhuizen, helpen bij het zoeken naar vervangende woonruimte en dergelijke).

Als de ontruiming niet haalbaar blijkt te zijn (al dan niet na toetsing gerechtelijke procedure) is het aanbieden van het gehele pand tegen een marktconforme verkoopprijs (van de leegwaarde) aan één van de bewoners een tweede optie.

Mocht dit ook niet haalbaar zijn kan een huurcontract tegen marktconforme voorwaarden als derde optie worden aangeboden.

Een tussenvariant is ook nog denkbaar. Splitsen in appartementen (deel verkoop en deel verhuur).

- Scenario 2 Kijken wat per geval mogelijk is (de reeds gewekte verwachtingen op basis van gesprekken ga je uitvoering aan geven)

Ook hier zal als eerste optie worden aangestuurd op het leeg verkopen van het pand. Er wordt echter geen gerechtelijke procedure gestart als de juridische status kraken is. De eerste optie is het pand leeg te krijgen voor verkoop, de bewoners krijgen bij dit scenario tot 3 jaar om iets anders te vinden. Als tweede optie verkoop van gehele pand aan één van de zittende bewoners met een korting van 15% van de marktconforme prijs.

Indien bewoners niet meewerken aan ontruiming van het pand en/of de koopprijs niet kunnen en/of willen betalen, dan is het te huur aanbieden aan de zittende bewoners de derde optie. Huurprijs bij dit scenario is marktconform met onderhandelingsruimte van 30%.

- Scenario 3 niets doen (situatie gedogen)

Ook hier zal als eerste optie worden aangestuurd op verkoop, maar dan niet leeg. Pand wordt in de bestaande situatie (as is) in de verkoop gezet. Een tweede optie binnen dit scenario is wachten tot gebruikers er vanzelf uitgaan en dan pas tot verkoop over te gaan.

3.3 Voor- en nadelen per scenario

Om een goede afweging te kunnen maken welk scenario de voorkeur verdient, is het goed om de voor- en nadelen per scenario op een rij te hebben.

Scenario 1

Voordelen:

- Het college handelt bij dit scenario in lijn met het staande beleid voor het gemeentelijk vastgoed;
- Uitgangspunt is meest gunstig en haalbare onderhandelingsresultaat voor de gemeente. Dit scenario levert hoogst haalbare financiële resultaat;
- Goed voor imago gemeente: laten zien dat je handhavend optreedt tegen onrechtmatig gebruik van eigendommen;
- Goed voor imago voor de gemeente: consistente gedragslijn in zakelijkheid;
- Na uitspraak gerechtelijke procedure ontstaat rechtszekerheid;
- Snel starten met investeren in eigenarenonderhoud van het pand (door gemeente of toekomstige koper);

Nadelen:

- Starten van een gerechtelijke procedure duurt lang, is kostbaar en uitkomst is mogelijk onzeker;
- Huidige gebruikers kunnen misschien niet kopen of huren tegen marktconforme waarde;
- Er wordt minimaal rekening gehouden met de huidige gebruikers (alleen wat redelijk en billijk is en/of nodig is om gerechtelijke procedure positief te laten verlopen);
- Vergt directe inzet van ambtelijke capaciteit;

Scenario 2

Voordelen:

- Gebruikers zullen dit scenario als rechtvaardiger ervaren;
- Alleen een gerechtelijke procedure als uitkomst nagenoeg zeker positief is;
- Redelijk financieel resultaat.

Nadelen:

- Mogelijk afwijkend van staand beleid voor gemeentelijk vastgoed (als één-op-één wordt verkocht aan zittende huurder met 15% korting);
- Vergt directe inzet van ambtelijke capaciteit;

Scenario 3

Voordelen:

- Vergt weinig directe inzet van ambtelijke capaciteit;

Nadelen:

- Gemeente loopt inkomsten mis (huur en koop);
- Onrechtvaardig ten opzichten van andere gebruikers van vastgoed;
- Slecht voor imago gemeente.

4. Vervolg

Afhankelijk van de voorkeur voor scenario zijn de vervolgstappen:

1. Scenario 1

Met de zittende bewoners zal een gesprek worden aangegaan met het verzoek tot vrijwillig vertrek uit het pand binnen een periode van één jaar. Mocht hier geen gehoor aan worden gegeven dan zal de gemeente gaan starten met een bodemprocedure tot ontruiming.

Als de ontruiming niet haalbaar blijkt te zijn dan zal het gehele pand tegen een marktconforme verkoopprijs worden aangeboden aan één van de bewoners.

Mocht dit ook niet haalbaar zijn dan zal een huurovereenkomst worden aangeboden tegen een marktconforme huurprijs.

2. Scenario 2

Met de zittende bewoners zal een gesprek worden aangegaan met het verzoek tot vrijwillig vertrek uit het pand binnen een periode van drie jaar om een andere woonruimte te vinden.

Mocht de eerste optie geen haalbare zaak zijn dan zal het gehele pand worden aangeboden aan één van de bewoners met een korting van 15% van de marktconforme verkoopprijs.

Mocht ook optie 2 niet gehaald worden dan zal worden ingezet op een huurovereenkomst worden aangeboden tegen een marktconforme huurprijs met een onderhandelingsruimte van 30%.

3. Scenario 3

De panden zullen in de bestaande situatie (as is), in lijn met de bestaande verkoopprocedure, openbaar in de verkoop worden gezet voor een marktconforme verkoopprijs.

5. Bijlagen

1. Gevalsbeschrijving per object
2. Financiële informatie (geheim)