



Onderwerp Verhuur Vondelweg 997 (Velserpoort) aan HVO Querido	
Nummer	2018/786392
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Smits, F
Telefoonnummer	023-5113470
Email	csmits@haarlem.nl
Kernboodschap	Verhuur van panden boven een jaarbedrag van € 50.000 is een bevoegdheid van het College. Het pand Velserpoort aan de Vondelweg 997 wordt met terugwerkende kracht per 1 januari 2019 verhuurd aan HVO Querido voor een jaarhuur van € 303.001,70.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	BBV 2015/83827 maatschappelijke opvang dak- en thuislozen in raadsvergadering 2 juli 2015; BBV 2016/324154 beleidskader opvang, wonen en herstel in raadsvergadering 22 september 2016; BBV 2017/163980 aanhuur Vondelweg 997 (gebouw Velserpoort) ten behoeve van maatschappelijke opvang in collegevergadering 9 mei 2017.
Besluit College d.d. 7 mei 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het pand Velserpoort, Vondelweg 997 met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2019 tot 1 juli 2022 te verhuren aan Stichting HVO Querido met een aanvangsjaarhuur van 303.001,70 euro. 2. Mandaat te verlenen aan de afdelingsmanager Vastgoed om de huurovereenkomst te ondertekenen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Gemeente Haarlem heeft het gebouw Velservoort gehuurd van Spaarne Gasthuis met ingang van 1 januari 2017. Zij treedt hierbij in de plaats van de oorspronkelijke huurder GGZ inGeest. De in de plaats stelling houdt in dat alle rechten en plichten worden overgenomen uit de oorspronkelijke huurovereenkomst tussen eigenaar Spaarne Gasthuis en oorspronkelijke huurder GGZ inGeest. Voor GGZ inGeest zijn destijds grote investeringen gedaan en de huur is afgestemd op de door het Spaarne Gasthuis gedane investeringen en de daaruit voortvloeiende hypothecaire financiering met een looptijd van 20 jaar tot 1 juni 2028.

Stichting HVO Querido heeft het pand Velservoort op verzoek van gemeente Haarlem in gebruik sinds 2016, vooruitlopend op de ingangsdatum van de huurovereenkomst gemeente met eigenaar Spaarne Gasthuis. Omdat er een aanbestedingsprocedure uitgevoerd zou worden per eind 2017 werd de onderverhuur door gemeente Haarlem aan de exploitant van de voorziening opgeschort tot na de aanbestedingsprocedure. Per 1 juli 2018 heeft deze aanbesteding geresulteerd in de contractering van HVO Querido als exploitant van de maatschappelijke opvang in gebouw Velservoort. Voorgesteld is om de onderverhuur door gemeente Haarlem aan HVO Querido per 1 januari 2019 te formaliseren. Pas recent is de gebruiksvergunning voor het pand afgegeven. Dit was reden voor de huurder om te wachten met ondertekening van de huurovereenkomst.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het pand Velservoort, Vondelweg 997 met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2019 tot 1 juli 2022 te verhuren aan Stichting HVO Querido met een aanvangshuur van € 303.001,70.
2. Mandaat te verlenen aan de afdelingsmanager Vastgoed om de onderverhuurovereenkomst te ondertekenen.

3. Beoogd resultaat

Met de verhuring van de Velservoort aan Stichting HVO Querido wordt uitvoering gegeven aan de het besluit tot realisatie van maatschappelijke opvang voor de nieuwe doelgroepen dak- en thuislozen. Gelijktijdig wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid dat maatschappelijk vastgoed kostendekkend wordt verhuurd aan gebruikers.

Aan het einde van de huurtermijn in 2028 zal het Spaarne Gasthuis het pand opnieuw in verhuur geven of te koop aanbieden aan de gemeente Haarlem. Gemeente Haarlem heeft dan het recht om het pand te verwerven tegen de dan geldende marktwaarde van de grond. Met de huurbedragen die afgestemd waren op de hypothecaire lening van het Spaarne Gasthuis is het pand dan vrijgevallen van hypotheek.



4. Argumenten

1. Voorzien in de behoefte aan extra maatschappelijke opvang

Door de gemeenteraad werd oorspronkelijk in 2015 besloten om gebouw Velserpoort te verwerven ten behoeve van maatschappelijke opvang zoals voorgeschreven in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015. In werkelijkheid bleek de behoefte aan deze accommodatie voor maatschappelijke opvang inderdaad groot te zijn.

2. Huurovereenkomst met Spaarne Gasthuis voor 10 jaar

Door overname van het huurcontract van GGZ inGeest is er een restperiode voor de huur tot 1 juni 2028. Indien het Spaarne Gasthuis voornemens is om na het verstrijken van deze huurperiode het gehuurde te vervreemden dan wel te verhuren, dan zullen zij het pand in eerste instantie aan de gemeente Haarlem te koop dan wel voor verlenging van de huur aanbieden. Partijen zullen dan uiterlijk vóór 1 juni 2027 met elkaar in overleg treden en toewerken naar een overeenkomst waarbij de op dat moment geldende actuele marktwaarde van de grond van het gehuurde leidend zal zijn. De hypothecaire lening op het pand is dan immers afgelost.

De onderverhuur van gemeente Haarlem met HVO Querido wordt aangegaan voor de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2022, gelijk aan de contractperiode voor de exploitatie van maatschappelijke opvang Velserpoort. Een nieuwe aanbesteding in 2022 zal resulteren voortzetting van de verhuur aan de huidige dan wel nieuwe contractant.

3 Toepassen van verhuurbeleid

Er wordt uitvoering gegeven aan het verhuurbeleid door gebouw Velserpoort tegen kostprijs, (aanhuur is gelijk aan verhuur) onder te verhuren aan HVO Querido. Het onderhoud is een aparte post die door de afdeling Maatschappelijke Ondersteuning separaat wordt gefinancierd.

4 Financiën en Communicatie/ participatie

De overeengekomen huurprijs tussen eigenaar Spaarne Gasthuis en gemeente Haarlem, wordt als kostendekkende huursom in rekening gebracht bij HVO Querido, de jaarhuur voor de aanhuur en de verhuur bedraagt bij aanvang € 303.001,70 (prijspeil 2019). In de opvolgende jaren neemt de huur af naar € 293.480,12 (2020), € 283.958,53 (2021) en € 274.436,95 (2022).

In de administratie van de afdeling Vastgoed zullen voor de jaren 2019 t/m 2022 de aan- en verhuurbedragen in de begroting worden verwerkt. In de tweede bestuursrapportage 2019 zal hiervan melding worden gemaakt.

Deze lasten zal HVO Querido vervolgens weer verrekenen met de exploitatielasten maatschappelijke opvang die bij de afdeling Maatschappelijke Ondersteuning gemeente Haarlem worden gedeclareerd.

5 Onderhoudsverantwoordelijkheid

Door in de plaats te treden van de vorige huurder GGZ inGeest, nemen wij ook de onderhoudsverantwoordelijkheid over. Dit betekent dat wij zowel voor het eigenaren onderhoud als het huurders onderhoud verantwoordelijk zijn. Spaarne Gasthuis zorgt voor de uitvoering van dit onderhoud en gemeente Haarlem doteert in een onderhoudsfonds. De dekking van deze dotatie komt volledig voor rekening van de afdeling Maatschappelijke Ondersteuning. Jaarlijkse dotatie ligt nu rond de 45.000, afhankelijk van de werkelijke uitgaven aan het onderhoud.

Het is niet gebruikelijk dat een huurder ook het eigenaren onderhoud betaald. In de huurovereenkomst met GGZ InGeest was dit al vastgelegd met oog op de bijzondere bepaling toe te werken naar een eerste recht van koop aan het einde van de huurperiode.

Voor de toekomst wordt bekeken of de uitvoering van het onderhoud door de gemeente zelf kan worden gedaan, deze gesprekken worden opgestart. Onderhoud wordt dan belegd bij de contractpartijen van de afdeling Vastgoed. Dit heeft voordelen omdat we dan het onderhoud kosten bewuster kunnen laten uitvoeren. Ook vervallen dan de overheadkosten van Spaarne Gasthuis die nu op het dotatiefonds drukken.

5. Risico's en kanttekeningen

Gemeente Haarlem is financieel verantwoordelijk voor al het onderhoud. De gebruikers van het pand, de doelgroepen, kunnen zorgen voor meer gebruiksslijtage hetgeen kostenverhogend kan werken.

Daarnaast bestaat het risico op (gedeeltelijke) leegstand bij het uitblijven van doelgroepen. Omdat Haarlem een regionale functie in de opvang vervult is de kans hierop echter minimaal.

6. Uitvoering

De onderverhuur van het pand gaat in op 1 januari 2019. HVO Querido heeft de huurovereenkomst eenzijdig ondertekend en deze is als bijlage toegevoegd. Zodra het collegebesluit is vastgesteld zal de huurovereenkomst door de afdelingsmanager worden ondertekend en worden verzonden naar HVO Querido.

7. Bijlagen

De eenzijdig ondertekende huurovereenkomst is als bijlage toegevoegd.