

Onderwerp Noord Schalkwijkerweg 117, vaststellen verkoopvoorwaarden	
Nummer	2020/309086
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Olga Vergers
Telefoonnummer	023 5113589
Email	o.vergers@haarlem.nl
Kernboodschap	Het pand Noord Schalkwijkerweg 117, 117 A t/m D, behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het pand staat op de verkooplijst en kan worden verkocht. Het pand is conform het beleid van de gemeente voorafgaand aan de verkoop getaxeerd door een in horeca gespecialiseerde taxateur en wordt middels openbare inschrijving te koop aangeboden op de markt (o.a. funda) via een door de gemeente ingeschakelde, in horeca gespecialiseerde, makelaar. Gunning zal plaatsvinden aan de hoogst ontvankelijke bieder tegen de marktwaaarde in lege en ontruimde staat. Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen 1 en 2, (verkoopadvies makelaar en financiële informatie, 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. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. Indien de commissie zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad en de vertrouwelijke aard van de in de bijlagen opgenomen informatie geldt op dat moment onverminderd, zal alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen te plaats te vinden, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling nu sprake is van een "lichte voorhangprocedure". Immers het college is op grond van art. 160 eerste lid aanhef en onder e. Gemeentewet



1. Inleiding



De gemeente heeft in 2012 besloten (STZ/VG 2012/418433) om het niet strategisch bezit (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen. Het pand Noord Schalkwijkerweg 117, 117 A t/m D, behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst. In 2017 is in het bestemmingsplan Watermeterfabriek (onherroepelijk op 12 juni 2019) de door de gemeente gewenste bestemming horeca opgenomen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens te besluiten, onder voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken:

1. De verkoopdocumenten en de koopovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen inzake de verkoop van Noord Schalkwijkerweg 117, 117 A t/m D Haarlem, vast te stellen;
2. In te stemmen met de gunning en verkoop van de Watermeterfabriek aan de hoogste ontvankelijke bieder, voor een minimale prijsbieding;
3. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: verkoopadvies makelaar en 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 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 definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.
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, die voor eigen rekening en risico de Watermeterfabriek restaureert en transformeert tot horecagelegenheid conform de gemeentelijke wensen, vastgelegd in het bestemmingsplan.

4. Argumenten

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.



Voorgestelde verkoopprocedure Transparant Openbaar en Marktconform (TOM)

De genoemde minimumprijs waaronder voorgesteld wordt niet te gunnen wordt niet vermeld in de advertentietekst en is gebaseerd op de door de taxateur opgestelde waardering, echter op advies van de verkopend makelaar bijgesteld in verband met de aanwezige onzekerheden. Eveneens is er een marge opgenomen voor onvoorziene omstandigheden. De verwachte verkoopprijs ligt hoger dan deze minimale gunningsprijs. De bestaande kaders (o.a. bestemmingsplan) zijn voldoende aanwezig voor een zogenaamde 'platte verkoop'. Hierbij is de prijs doorslaggevend.

Verkoop is openbaar en toegankelijk voor alle geïnteresseerde marktpartijen en wordt door de verkopende makelaar kenbaar gemaakt via Funda en op de gemeentelijke website.

De uiteindelijke (marktconforme) koopsom zal tot stand komen door marktwerking.

Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie en raad

Gelet op de voortgang van de verkoop wordt voorgesteld de besluitvormingsprocedure om te draaien door vooraf de verkoopovereenkomst inclusief alle bijbehorende bijlagen en de minimale prijsbieding ter bespreking aan de Commissie Ontwikkeling voor te leggen. Daarmee volgt het college de verkoopprocedure zoals toegepast bij Raaks III, het Slachthuisterrein en recent Egelantier.

De verkoop is een collegebevoegdheden (ingevolge artikel 160, eerste lid onder e Gemeentewet).

Bij verkopen van onroerend goed tussen € 100.000,- en € 500.000,-- is op grond van het Protocol Actieve Informatieplicht de 'lichte' voorhangprocedure voorgeschreven. Door voorafgaand aan de start verkoop te besluiten is gunning aan de hoogste ontvankelijke bidder een logisch gevolg van de procedure. Een dergelijk besluit is bij het zorgvuldig doorlopen van een conform de vastgestelde richtlijnen doorlopen verkoopproces (TOM) binnen de door het college en raad vastgestelde kaders een formaliteit. Met inbegrip van het bestuurlijke besluitvormingsproces van college en commissie bedraagt de periode tussen de sluitingsdatum biedingen tot het daadwerkelijk contracteren van de hoogste bidder minimaal 60 dagen. Dit voorstel betekent niet alleen een versnelling in de verkoopprocedure na de biedingen, maar heeft door de zekerheid van het besluit vooraf ook positieve financiële gevolgen op de bieding. Op deze wijze is de bestuurlijke betrokkenheid en zekerheid over de financiële en contractuele kaders en zeggenschap aan de voorkant vastgelegd. Dit biedt marktpartijen comfort, hetgeen stimulerend werkt om mee te doen. Verantwoording en rapportage van de hoogste bidder gebeurt achteraf ter kennisname.

Indien geen van de bidders aan de vooraf gestelde voorwaarden voldoet, de minimale gunningsprijs niet geboden wordt of er tussentijds inzichten zijn om kaders en/of voorwaarden aan te passen, dan wordt een nieuw voorstel aan het college en de commissie voorgelegd.

Transformatie Watermeterfabriek past binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders

Uitgangspunt is de transformatie van de Watermeterfabriek naar een horecagelegenheid, zoals vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan nr. NL.IMRO.0392.BP9120013-va01, vastgesteld 15 maart 2018, onherroepelijk op 12 juni 2019.

Monumentale waarde blijft behouden

De Noord Schalkwijkerweg 117 is een gemeentelijk monument, beschikking d.d. 29 augustus 2017.

Aanpassingen aan het pand zijn alleen toegestaan zonder aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Transformatie en restauratie van het pand is voor rekening en risico van koper (monumentenvergunning is vereist).

Het monumentenpaspoort is onderdeel van de verkoopdocumentatie en in de koopovereenkomst wordt een renovatieplicht opgenomen.

Buitenruimte/parkeren

Aan de zijde van de Noord-Schalkwijkerweg zal dit terrein een landschappelijke inrichting krijgen en is een terras mogelijk. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er een terras van maximaal 250 m² kan worden aangelegd. Aan de zij- en achterzijde van het gebouw wordt parkeren mogelijk gemaakt.

5. Risico's en kanttekeningen

Corona-crisis en effect op de marktprijzen

Door de coronacrisis is de horeca op 15 maart jl. helemaal stilgevallen. De aan- en verkopen die vóór de 'horeca-lockdown' ondertekend zijn, vinden doorgang op een nader te bepalen leveringsdatum. Verder zijn de meeste onderhandelingen, bezichtigingen en interesses in dit marktsegment on-hold gezet. Hoe deze crisis zich de komende periode zal ontwikkelen is moeilijk te voorspellen.

Tussen het opstellen van dit voorstel en behandeling in de commissie ligt enige tijd, in deze periode kunnen omstandigheden significant veranderen. Indien tussentijds inzichten zodanig zijn gewijzigd dat aanpassingen van kaders en/of voorwaarden nodig zijn, dan wordt een nieuw voorstel aan het college en de commissie voorgelegd.

De huidige corona-crisis kan leiden tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. Dit zal zich nu naar alle waarschijnlijkheid ook gaan voordoen. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Vanuit de Nederlandse Vereniging voor Register Taxateurs dient door de taxateur een clausule te worden opgenomen, waarin staat dat door buitengewone marktomstandigheden er buitenproportionele onzekerheid ontstaan is met betrekking tot de taxatie-uitkomst. Eventueel kan daaraan worden toegevoegd dat wanneer een verkoop of aankoop zou worden overwogen, een hertaxatie op dat moment gewenst is.

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. Indien koper hiervan gebruik maakt, zal het pand nogmaals op de markt worden gebracht of worden gegund aan de 2^e hoogste bieder mits deze een bedrag heeft geboden dat gelijk of hoger ligt dan de minimumprijs.



6. Uitvoering

Meestal wordt de voorhangprocedure achteraf doorlopen. Dus pas als het pand op de markt is geweest en er een koper is gevonden. In voorkomende gevallen is dit proces omgedraaid (Raaks III, Slachthuisterrein en recent Egelantier).

Nu het bestuurlijke besluitvormingsproces vooraf is doorlopen wordt aan de hoogst ontvankelijke bidder gegund en kan na de gunning de overdracht snel plaatsvinden. De commissie Ontwikkeling wordt hierover achteraf geïnformeerd.

Aan de wethouders Jur Botter en Floor Roduner is gevraagd om akkoord te gaan (beide akkoord) met het voorbereiden van de verkoop van de Noord Schalkwijkweg 117 en de lichte voorhangprocedure naar voren te halen.

Verkoopprocedure

De verkoopprocedure heeft tot doel om te verkopen aan de hoogste ontvankelijke bidder, die voor eigen rekening en risico de Watermeterfabriek transformeert tot horecagelegenheid conform de gemeentelijke wensen, vastgelegd in het bestemmingsplan.

De verkoopprocedure verloopt vervolgens:

Verkoop bij inschrijving met vraagprijs, (zonder vermelding van minimumprijs), gunning aan de hoogste ontvankelijke bidder. Rapportage over de koper met bijbehorende bieding gebeurt in deze volgorde dan achteraf ter kennisname.

Corona-crisis en planning verkoop

Door de coronacrisis is de huidige markt voor horecapanden voor het overgrote gedeelte on-hold gezet. De makelaar geeft het signaal af dat omdat banken op dit moment de prioriteit geven aan beheer van de portefeuille, het beoordelen van nieuwe ontwikkelingsplannen en verstrekken van daarbij behorende financieringen on hold zal worden gezet. Een project als de Watermeterfabriek zal op dit moment niet snel gefinancierd worden. Kopers weten dit dus zullen zij een aankooptraject ook niet inzetten.

Het juiste moment voor de verkoop is thans moeilijk te bepalen. De makelaar adviseert de ontwikkelingen te blijven volgen en afhankelijk van deze ontwikkelingen te bepalen wanneer het pand op de markt aangeboden kan worden. Mogelijk zal dat na de zomerperiode zijn, derhalve eind Q3/begin Q4 2020. Ook hier geldt dat indien tegen die tijd de inzichten zodanig zijn gewijzigd dat aanpassingen van kaders en/of voorwaarden nodig zijn, een nieuw voorstel aan het college en de commissie wordt voorgelegd.

Communicatie & Participatie

Na besluitvorming wordt verkoop via gemeentelijke website en Funda bekendgemaakt.

7. Financiën

	bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ 1.173	
Gemeentelijke heffingen	€ 1.309	
Verzekeringen	€ 299	
huurinkomsten	-€ 2.633	
Gas, licht en water	€ 2.110	
Jaarlijks onderhoudslasten		€ 1.772
Totaal	€ 2.258	€ 1.772

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 1.772,- Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden.

De opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve Vastgoed. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar de bijlage "Financiële informatie".

8. Bijzondere voorwaarden

In de koopovereenkomst zijn de volgende bijzondere bepalingen/voorwaarden opgenomen.

- Keuze notaris bij gemeente
- Verplichting verbouwen tot horecagelegenheid conform bestemmingsplan
- Financieringsvoorboud
- Bibob toets

9. Bijlagen

Geheim

Bijlage 1 verkoopadvies makelaar

Bijlage 2 financiële informatie

Openbaar

Bijlage 3 taxatierapport

Bijlage 4 koopovereenkomst

Bijlage 5 informatie bestemmingsplan

Bijlage 6 verkooptekening, nr. 2019/115-041 d.d. 19 augustus 2019