

Onderwerp Kampersingel 2 Verkoop woning met optie keuze invulling maatschappelijke functie	
Nummer	2020/483024
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Vergers, D.O.
Telefoonnummer	023-5113589
Email	o.vergers@haarlem.nl
Kernvraag aan de commissie	De woning Kampersingel 2 (340 m² nvo verdeeld over 4 verdiepingen) behoort tot de categorie niet-strategisch vastgoed. Het pand staat op de verkooplijst en kan, conform vigerend beleid, verkocht worden.  Tijdens de rondvraag in het college van 1 oktober 2019 is afgesproken de casus van de verkoop van de Kampersingel 2 voor een “collegiale consultatie” terug te leggen in het college. Gevraagd is om alternatieven in kaart te brengen over de mogelijkheden om dit pand in te zetten voor maatschappelijke doeleinden. - Dit is onderzocht waarmee de afdeling MO aangeeft dat het pand geschikt te maken is voor circa 10 zelfstandige woningen voor kwetsbare doelgroepen die uit de maatschappelijke opvang terugkomen in de maatschappij. Deze functie past binnen de bestemming Wonen. Aangezien het pand buiten het gebied valt waar woningvormen en omzetten volgens de huisvestingsverordening niet is toegestaan kunnen hier wel meerdere zelfstandige eenheden gerealiseerd worden.

	Uit gesprekken is gebleken dat er vanuit het Rijk géén budget beschikbaar is voor een bijdrage om een dergelijk project te kunnen financieren. De voorliggende keuze: - Verkoop conform beleid van de woning Kampersingel 2, zonder maatschappelijke functie. Hiermee geeft de gemeente uitvoering aan de strategische opgave voor de deelportefeuille commerciële panden en woningen door het minimaliseren van de omvang en daarbij het realiseren van een optimale verkoopopbrengst (portefeuilleplan) en de opbrengst toe te voegen aan de reserve Vastgoed ten behoeve van o.a. wegwerken achterstallig onderhoud van de strategische portefeuille; of - verkoop van de woning met de bestemming wonen met maatschappelijke functie/speciale woonvorm (bv ten behoeve van zelfstandige woonruimte voor kwetsbare doelgroepen). Het college geeft hierbij zijn voorkeursscenario aan: aangezien de nood hoog is waar het de passende betaalbare huisvesting voor kwetsbare burgers met een laag inkomen betreft, spreekt de wethouder hierbij de keuze uit voor de verkoop van de woning met bestemming wonen met een maatschappelijke functie/speciale woonvorm.
Behandelvoorstel voor commissie	Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlage "Waardebepalingsadvies makelaar d.d. 21-2-2020" 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 bijlage 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. Het college stuurt deze opinienota ter bespreking naar de commissie



	Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Strategisch Vastgoed 2012/418433, zoals besproken in de raadsvergadering van 31 januari 2013. Nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed 2019' 2019/441246. Zoals besproken in de commissievergadering van 16 oktober 2019. Nota Portefeuilleplan 2019/813601, en Portefeuilleplan 2019/813601, zoals besproken in de commissievergadering van 28 november 2019.
Besluit College d.d. 17 november 2020	1. Het college stelt de opinienota aan de commissie vast. 2. Het college legt geheimhouding op als bedoeld in artikel 86 Gemeentewet ten aanzien van bijlage. "Waardebepalingsadvies makelaar d.d. 21-2-2020" vanwege de belangen zoals genoemd in artikel 10 tweede lid aanhef en onder b en g van de WOB. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2012 besloten (STZ/VG 2012/418433) om het niet-strategisch vastgoed (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen. De woning Kampersingel 2, behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.

Opgaven gemeente

- A.** In het Portefeuilleplan 2019 is de verkoopopgave voor de deelportefeuille commerciële panden en woningen opgenomen. Dit houdt in dat de afdeling Vastgoed de opgave heeft de omvang van deze deelportefeuille te minimaliseren en daarbij een optimale verkoopopbrengst moet realiseren. Aan deze opdracht wordt voldaan als de woning Kampersingel 2, behorend tot de deelportefeuille "commerciële panden en woningen", conform het verkoopbeleid, TOM (transparant openbaar en marktconform), wordt verkocht. De meeste optimale opbrengst wordt verkregen als de woning met de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming wonen (ruime doelgroep) wordt verkocht (highest-and-best-use). De verkopend makelaar verwacht bij verkoop met de huidige commerciële bestemming (wonen) een marktconforme opbrengst, zie bijlage*. Overeenkomstig het beleid wordt de netto-opbrengst toegevoegd aan de reserve Vastgoed, de reserve Vastgoed wordt o.a. ingezet voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud van de strategische portefeuille.

- B. Verkoop ten behoeve van de maatschappelijke bestemming/speciale woonvorm (zoals zelfstandige woningen voor kwetsbare doelgroep). Als voorwaarde wordt opgenomen alleen te gunnen aan een partij die deze specifieke doelgroep zal huisvesten. Uitgangspunt daarbij blijft dat verkoop conform het beleid (TOM) geschiedt en dat invulling past binnen het vigerende bestemmingsplan en het woonbeleid.

2. Consequenties

- A. Uitvoering geven aan de opgave afdeling Vastgoed en de woning verkopen conform verkoopbeleid betekent:

- Positief: vermindert de niet-strategische portefeuille.
- Positief: verkoop conform beleid, verkoop is namelijk TOM (geen 1-op-1 verkoop).
- Positief: opbrengst ten gunste van de reserve Vastgoed en verhoging van het budget o.a. voor wegwerken achterstallig onderhoud van de strategische panden;
- Negatief: geen uitbreiding van betaalbare huisvesting voor kwetsbare burgers met een laag inkomen.

- B. Verkoop met bestemming wonen met een maatschappelijke functie/speciale woonvorm

- Positief: vermindert de niet-strategische portefeuille.
- Positief: geeft uitbreiding van passende betaalbare huisvesting in de vorm van extra woningen voor kwetsbare doelgroepen.
- Positief: verkoop conform beleid, verkoop is namelijk TOM (geen 1-op-1 verkoop).
- Negatief: genereert een lagere verkoopopbrengst (zie bijlage*) en derhalve een lagere bijdrage in de reserve Vastgoed voor wegwerken achterstallig onderhoud strategische portefeuille.

3. Adviezen

Vastgoed: optie A

Uitvoering geven aan de opgave afdeling Vastgoed: verkoop van de woning Kampersingel 2 conform het verkoopbeleid (highest-and-best-use). De netto-opbrengst wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve Vastgoed, waardoor het budget voor o.a. wegwerken achterstallig onderhoud van de strategische panden wordt verhoogd.



MO: optie B

Voorkeur is om uitvoering te geven aan het streven naar versnelde passende huisvesting voor kwetsbare inwoners, zoals opgenomen in het coalitieakkoord. Daartoe het pand Kampersingel 2 in te zetten voor extra maatschappelijke huisvesting van kwetsbare inwoners, zijnde cliënten van opvanginstellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen die in staat zijn (weer) zelfstandig te gaan wonen met ondersteunende ambulante begeleiding. Dit kan met de verkoop van het pand onder voorwaarden. Dit geeft de mogelijkheid te voorzien in het bieden van passende betaalbare zelfstandige huisvesting op relatief korte termijn aan circa 10 alleenstaanden in het centrum van Haarlem. De voor- en nadelen van de optie zijn hierboven opgenomen.

Gebiedsmanagement

Vanuit het gebied wordt geadviseerd de locatie te gebruiken voor onderbrengen van onze sociale partners. Een opvang van kwetsbare Haarlemmers is nodig. De mogelijke locatie is echter in de nabijheid van de Rozenprieel, waar de gemeente een aantal jaren een wijkaanpak heeft. Deze wijk vraagt sociale versterking en er wordt met partners gewerkt aan het bestrijden van criminaliteit, sociale ondermijning en sociale intimidatie. Het onderbrengen van de kwetsbare Haarlemmers nabij deze wijk ondersteunt de wijkaanpak niet.

4. Bijlage

Bijlage 1: Waardebepalingsadvies makelaar* **GEHEIM**

*Dit waardebepalingsadvies is opgesteld voor de coronacrisis, de crisis kan effect hebben op de verwachte opbrengst.

Corona-crisis en effect op de marktprijzen:

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 clause 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.