

Onderwerp Vaststellen verkoopstrategie Jansstraat 58-62	
Nummer	2018/371622
Portefeuillehouder	J. Botter
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	PCM
Auteur	Koster, J.J.
Telefoonnummer	0651540994
Email	jkoster@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente Haarlem is eigenaar van de kavel Jansstraat 58-62 Vanuit ruimtelijk beleid is het wenselijk de bebouwingswand van de Jansstraat te herstellen en daar woningen (nieuwbouw) toe te voegen. In het bestemmingsplan "Oude Stad" is voorgesorteerd op deze ontwikkeling. Het college heeft eind 2016 besloten de verkoop van de kavel voor te bereiden en heeft daartoe een startnotitie vastgesteld. Om de kavel daadwerkelijk op de markt te kunnen zetten wordt het college gevraagd de verkoopstrategie vast te stellen, gebaseerd op een geactualiseerde businesscase.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	• 2016/537977 Voorbereiden verkoop en vaststellen startnotitie Jansstraat 58-62, ter informatie naar Cie. RO gestuurd • 2014/130673 Vaststellen wijziging bestemmingsplan Oude Stad
Besluit College d.d. 7 mei 2019	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. Als verkoopstrategie van het perceel Jansstraat 58-62 de 'platte verkoop via een makelaar' vast te stellen; 2. De verkoop van het terrein aan de Jansstraat 58-62 voor te bereiden. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De Jansstraat, een typische binnenstadstraat wordt ter hoogte van nr. 58-62 ontsierd door een onderbreking van de gevelwand. Vanuit ruimtelijke ordening is het wenselijk de bebouwingswand te herstellen en vanuit beleid is het toevoegen van woningen wenselijk. In bestemmingsplan "Oude Stad" is reeds voorgesorteerd op deze ontwikkeling: het te bebouwen oppervlak is vastgelegd en de bestemming Gemengd-1 (wonen met de mogelijkheid tot commerciële ruimtes op de begane grond). De kavel is momenteel in gebruik als parkeerterrein, er staan twee ondergrondse afvalcontainers en achter de kavel staat een trafohuis. Op de kavel komen de openbare routes Noorder- en Zuider Schoolsteeg samen. De Noorder Schoolsteeg biedt toegang tot de Wijngaardtuin, de grootste binnenstedelijke groenvoorziening, en tot beheer van het Trafohuis.

In aansluiting op deze ontwikkeling heeft het college op 6 december 2016 besloten dat de verkoop van de kavel Jansstraat 54/64 voorbereid kan worden en heeft daartoe een startnotitie vastgesteld (bijgevoegd). Sindsdien is de ontwikkeling 'on hold' gezet.

Om de kavel daadwerkelijk op de markt te kunnen zetten moet eerst een verkoopstrategie vastgesteld worden op basis van een geactualiseerde berekening (businesscase).

In aansluiting op het voorliggende collegebesluit moet de kavel nog vrijgemaakt worden van de huidige functies: 16 parkeerplekken waarvan één mindervalidenparkeerplaats, een parkeerautomaat, twee ondergrondse vuilcontainer, ondergrondse infrastructuur en twee straatlantaarns (aan de gevels). De raad wordt voorgesteld de aanwezige parkeerplaatsen aan de openbaarheid te onttrekken.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Als verkoopstrategie van het perceel Jansstraat 58-62 de 'platte verkoop via een makelaar' vast te stellen;
2. De verkoop van het terrein aan de Jansstraat 58-62 voor te bereiden.

3. Beoogd resultaat

De kavel Jansstraat 58-62 wordt verkocht en herontwikkeld, passend in het vigerende bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de vastgestelde startnotitie.

4. Argumenten

1. Met 'platte verkoop' strategie wordt een snelle en efficiënte verkoop bereikt gericht op de hoogste opbrengst

De voorkeur gaat uit naar een platte verkoop via een makelaar, omdat de randvoorwaarden helder zijn vastgesteld in de startnotitie. Deze stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden zullen aan de verkoopstukken toegevoegd worden.



2. Het besluit past in het ingezet ruimtelijk beleid

Het sluiten van de bebouwingswand door middel van het bebouwen van Jansstraat 58-62 is wenselijk vanuit Ruimtelijk Beleid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Oude Stad, vastgesteld op 29-05-2014 is reeds geanticipeerd op deze ontwikkeling, door het vastleggen van de bestemming Gemengd-1, het te bebouwen oppervlak, de bouwhoogtes en de afmeting van de onderdoorgang. Met het vaststellen van de startnotitie is hier invulling aan gegeven. De toegang naar het trafohuis, ter breedte van de onderdoorgang wordt niet verkocht. De ontwikkelaar krijgt een recht van overbouwen.

3. Het besluit is conform de uitwerking van het coalitieakkoord

In de uitwerking van het coalitieakkoord staat bij 4B, dat projecten kleiner dan 29 woning qua schaalgrootte niet in aanmerking komen voor de 40/40/20 regel, maar dat dit voor projecten op gemeentelijke grond per project bekeken wordt. Er is voor dit project geen contact geweest met corporaties, omdat platte verkoop altijd het uitgangspunt is geweest en over het algemeen corporaties zelden participeren in woningbouwprojecten met minder dan 10 woningen. De startnotitie, waarin wordt uitgegaan van “platte verkoop” is ter informatie naar de Cie. Ontwikkeling gestuurd, waarbij er geen vragen over gesteld zijn.

4. De locatie is minder geschikt voor zelfbouw

De locatie is qua bereikbaarheid, ligging en stedenbouwkundige eisen minder geschikt voor zelfbouw, maar collectief opdrachtgeverschap wordt niet uitgesloten.

5. De kavel is minder geschikt voor het omvormen tot ‘Tiny Forest’

Vanwege de vereiste bereikbaarheid van het trafohuis zal over de kavel een verharde toegangsweg moeten lopen, waardoor de kavel in twee delen verdeeld wordt.

5. Financiën

Voorafgaande aan de verkoop zal het complex worden getaxeerd door een externe partij. De taxatie dient ter indicatie voor de minimum opbrengst. Er wordt rekening gehouden met eventuele kosten voor bodemsanering, kosten voor de restauratie en kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. De kosten van de voorbereiding, begeleiding en afschrijving van de boekwaarde worden volledig gedekt door de opbrengsten. De huidige boekwaarde van het complex is veel lager dan de geschatte verkoopwaarde. Het verkoopresultaat komt ten goede aan de bestemmingsreserve Vastgoed.

Raming december 2018:

Lasten: (verkoopgereed maken + proceskosten)	€ 60.000,- tot € 95.000,
Opbrengsten:	€ 300.000 tot € 460.000

De opbrengsten zijn voorlopig geraamd op basis van de verschillende mogelijke invullingen: twee woonwerkwoningen, of acht appartementen, of een combinatie van appartementen met commerciële functies op de begane grond. De opbrengsten worden gedrukt door de relatief hoge bouwkosten vanwege de krappe bouwplaats en eventueel te verplaatsen kabels en leidingen, en een gevelopening in het belendende pand. Vóór verkoop wordt de kavel opnieuw getaxeerd

Daarmee ligt de te verwachten netto-opbrengst van de kavel tussen € 205.000 en € 400.000

6. Risico's en kanttekeningen

Vastgoed bereidt de 'platte' verkoop van het pand aan de Noorderschoolsteeg 17 voor en heeft in overleg met erfgoed het pand bouwhistorisch laten onderzoeken. Gebleken is dat het pand eventueel gesloopt mag worden. Hoewel de opbrengst van dit pand bij separate verkoop hoger zal zijn, wordt overwogen het toch samen met de kavel Jansstraat 58/62 aan te bieden, om een betere afstemming van de bouw te waarborgen.

De risico's zijn beperkt omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden al zijn bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook is er al onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid en kabels en leidingen. Hieruit zijn geen belemmeringen voor de verkoop gebleken.

Mogelijke risico's zijn: Archeologische vondsten in de bodem

6. Vervolg

Nadat de verkoopstrategie is vastgesteld, zal de wijkraad wordt geïnformeerd en er wordt een inloopavond voor de omwonenden georganiseerd.

Parallel aan deze besluitvorming wordt de besluitvorming voor het aan de openbaarheid onttrekken van de parkeerplaatsen voorbereid. De levering van de kavel zal pas plaatsvinden nadat dit besluit van de raad definitief is. Tevens wordt de aanwezige mindervalidenparkeerplaats verplaatst in overleg met de gebruiker. De ondergrondse afvalbakken worden verwijderd en in depot gezet. Deze komen in de nabijheid van de locatie later weer terug.

De kavel wordt geleverd met verharding, omdat:

- het onwenselijk is om in het centrum bouwgrond enige tijd braak te laten liggen tot start bouw;
- de kosten voor het verwijderen van de verharding bij de toekomstige eigenaar komen te liggen.

Voor levering in de btw-sfeer hoeft de gemeente, behalve het verwijderen van de ondergrondse afvalbakken, borden en parkeermeter, geen extra werkzaamheden te verrichten.

Omdat er geen bestemmingsplanwijziging nodig is, kan de nieuwe eigenaar volstaan met een reguliere omgevingsvergunning. Eventueel kan het ontwerpproces reeds starten tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de levering, waardoor de uitvoering relatief snel na levering kan starten.



Omdat het besluitvormingsproces 'Autoluwe Binnenstad' nagenoeg gelijktijdig loopt met de besluitvorming van dit project, is het mogelijk dat nog vóór de levering het besluit 'Autoluwe Binnenstad' in werking is getreden. In dat geval zal het parkeerterrein voor autoverkeer worden afgesloten.

7. Bijlagen

- 7.1 Vastgestelde Startnotitie
- 7.2 Parkeerterrein Jansstraat 58/62, foto's en overzichtstekening