

Collegebesluit

Onderwerp Huurovereenkomst met Olivijn B.V. voor de Kleine Houtstraat 70	
Nummer	2018/197295
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Mense, K.
Telefoonnummer	023-5115495
Email	kmense@haarlem.nl
Kernboodschap	Door verhuizing van Restaurant ML naar de Klokhuisplein 9 komt per 15 mei 2018 403,3 m² verhuurbaar vloeroppervlak bij de Kleine Houtstraat 70 leeg. De eigenaar van Olivijn B.V. heeft zich gemeld om deze ruimten in het pand over te nemen en te gaan huren van de gemeente en te gaan exploiteren voor een restaurant. De gemeente zal met Olivijn B.V. een nieuwe huurovereenkomst aangaan. Conform artikel 160, eerste lid aanhef en onder e Gemeentewet; artikel 171 Gemeentewet is het een bevoegdheid van het College van B&W om in te stemmen met een verhuur voor een aanvangshuurprijs van € 81.028,- exclusief btw per jaar.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op B&W-besluitenlijst)
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing
Besluit College d.d. 8 mei 2018	Het college van burgemeester en wethouders - Besluit: Tot verhuur van 403,3 m² verhuurbaar vloeroppervlak met daarnaast 70 m² binnentuin en 40 m² buitenopslag bij de Kleine Houtstraat 70 aan Olivijn B.V. voor een bedrag van € 81.082,- per jaar exclusief btw, voor een periode van twee keer 5 jaar met vervolgens de mogelijkheid tot onbepaalde tijd, met ingang van 16 mei 2018; - De afdelingsmanager Vastgoed te mandateren tot het ondertekenen van de huurovereenkomst; de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Begin december 2017 is via het Haarlems Dagblad bekend geworden dat Restaurant ML per 1 maart 2018 gaat verhuizen naar de Klokhuisplein 9 (ook wel bekend als ‘Stempels’). Naar wat later bleek zijn in december 2017 al gesprekken geweest tussen Restaurant ML en de heer Post over de mogelijkheid van een indeplaatsstelling per 1 maart 2018 voor het bedrijf van de heer Post, genaamd Olivijn B.V. Door verhuizing van Restaurant ML naar de Klokhuisplein 9 komt 403,3 m² verhuurbaar vloeroppervlak bij de Kleine Houtstraat 70 leeg.

De gemeente is als verhuurder in deze pas op 12 januari 2018 op de hoogte gesteld door de eigenaren van Restaurant ML. Zij wensten om de huur per 28 februari 2018 te beëindigen en de huidige huurovereenkomst middels een indeplaatsstelling over te zetten naar Olivijn B.V. De gemeente heeft geconcludeerd dat hier geen sprake is van een verplichte indeplaatsstelling conform artikel 3:307 BW. Uit het oogpunt van het vastgoedbeleid heeft de gemeente daarom eerst bekeken of de beschikbare ruimten in de Kleine Houtstraat 70 geschikt zouden zijn voor huisvesting van partijen die ter dienste staan van de gemeentelijke beleidsprogramma's. Echter is gebleken dat deze ruimten hier niet geschikt voor zijn, waardoor het pand behoort tot het niet strategisch vastgoed van de gemeente.

Naar aanleiding van deze afweging zijn de huuronderhandelingen gestart met de eigenaar van Olivijn B.V. Met Olivijn B.V. zal een nieuw huurovereenkomst worden afgesloten waarbij de huurprijs recht doet aan de marktprijs in het huidige economisch verkeer.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Tot verhuur van 403,3 m² verhuurbaar vloeroppervlak met daarnaast 70 m² binnentuin en 40 m² buitenopslag bij de Kleine Houtstraat 70 voor de aanvangshuurprijs van € 81.028,- per jaar exclusief btw.
2. De afdelingsmanager Vastgoed te mandateren tot het ondertekenen van de huurovereenkomst;

3. Beoogd resultaat

Marktconforme verhuur van 403,3 m² verhuurbaar vloeroppervlak met 70 m² binnentuin en 40 m² buitenopslag bij de Kleine Houtstraat 70 aan Olivijn B.V.

4. Argumenten

1. Huisvesting aan Olivijn B.V. geeft uitvoering aan de Economische Agenda Haarlem

De verhuur van 403,3 m² verhuurbaar vloeroppervlak in de Kleine Houtstraat 70 aan Olivijn B.V. past binnen de kaders van de Economische Agenda Haarlem ([2015/497123](#)) ook al heeft de gemeente hier geen huisvestingsplicht voor.

Eén van de hoofddoelen van deze agenda is het versterken van de aantrekkelijke stad. Een hoogwaardig en gevarieerd detailhandel- en horeca aanbod draagt daaraan bij. Het vestigen van een nieuw sterrenrestaurant trekt kwaliteitsbezoekers uit heel Nederland en draagt dus bij aan de uitvoering van de Economische Agenda.

2. De huurprijs is marktconform

In lijn met het gemeentelijk verhuur beleid is een marktconforme huurprijs aangegaan. Voor het bepalen van de huurprijs zijn een tweetal onafhankelijke taxatierapporten opgesteld. Eén taxatierapport heeft een waarde waarbij de mogelijkheden vanuit het bestemmingsplan voor dit pand leidend zijn. Het tweede taxatierapport heeft als grondslag de waarde voor alleen de functie horeca.

De kale aanvangshuurprijs van € 81.028,- per jaar exclusief btw is marktconform voor een horecafunctie.

3. Financiën

De verhuurbaten van € 81.028,- per jaar exclusief btw zullen worden geboekt op het product Vastgoedbeheer (5305). De baten en kosten hebben geen consequenties voor de begroting.

4. Communicatie

De huurder wordt op de hoogte gebracht van de besluitvorming.

5. Risico's en kanttekeningen

Kleine Houtstraat 70 behoort tot het niet-strategisch vastgoed van de gemeente

Vanuit het meerjarenperspectief Vastgoed is het pand niet nodig voor de gemeentelijke beleidsprogramma's. De gemeente heeft daarom als wens om het pand op korte termijn af te stoten. Vanuit het oogpunt van 'hoogst mogelijke verkoopwaarde' is het gunstiger om het pand met goede huurcontracten te verkopen. De gemeente wil dan ook meewerken aan een langdurige huurovereenkomst met Olivijn B.V.

De gemeente zal nog dit jaar het groot onderhoud laten uitvoeren bij dit pand

Vanuit het meerjarenonderhoudsplan voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille zal de gemeente dit jaar groot onderhoud gaan uitvoeren bij de Kleine Houtstraat 70. Het gaat hier om het onderhoud van een Rijksmonument (monumentnummer: RM 19428) waarbij onderhoud wordt gepleegd aan de gevels en daken en vervangingsonderhoud aan de cv-installaties. De kosten voor het onderhoud zijn begroot in de onderhoudsexploitatie voor 2018.

De uitvoering van deze werkzaamheden zullen in de maand mei in gang worden gezet.

6. Uitvoering

- Afdeling Vastgoed zal de huurovereenkomst afronden en beheren.

7. Bijlagen

1. Concept huurovereenkomst Olivijn B.V.