

Raadsstuk 199/2006
B&W datum 31 oktober 2006
Sector/Afd SO/vg
Reg.nr(s) 06/1384

Onderwerp **Verkoop Verspronckweg 150 – Sterren College**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inhoud van het voorstel

Door de raad is, bij de projectopdracht voor het project VMBO, op 22 december 2004 besloten (RB 243/2004) dat de opbrengsten uit de te verlaten VMBO-locaties (voor zover nodig) kunnen worden aangewend voor de nieuwbouw van het VMBO. In het kader hiervan is de locatie Verspronckweg 150 'Sterren College' via het systeem van openbare inschrijving te koop aangeboden. De locatie is ca. 10.453 m² groot en is op de bijgaande tekening met nummer 06734 (bijlage A) aangegeven (kadastraal bekend Haarlem I, sectie G, nummer 1853 gedeeltelijk). Sinds 1921 staat aan de Verspronckweg 150 een monumentaal aandoend pand dat sindsdien in gebruik is voor onderwijsdoeleinden. Het betreft geen monument, maar wel (toekomstig) beschermd dorps- /stadsgezicht. Aan de Brakenburghstraat zijn o.a. in de jaren vijftig van de vorige eeuw enkele bijgebouwen neergezet. Deze bijgebouwen mogen volgens het bestemmingsplan 'Kleverpark 2005' worden gesloopt en plaatsmaken voor nieuwbouw, waaronder een ondergrondse parkeergarage. Totaal zijn er 30 biedingen binnengekomen. Op 27 september om 14.00 uur sloot de inschrijving en zijn de enveloppen geopend. Hoogste inschrijver is de Principaal B.V. uit Amsterdam met een bedrag van € 17.500.100,- kosten koper. Bijgevoegd is het proces-verbaal van inschrijving (bijlage B) en een kopie van het inschrijvingsbiljet met de onvoorwaardelijke bieding van de hoogste inschrijver (bijlage C). Van de hoogste inschrijver is op hoofdlijnen het plan getoetst (gelijktijdig met de plannen van de op één en op twee na hoogste inschrijvers) om te bezien of er onoverkomenlijke problemen zijn te verwachten bij realisatie. Van onoverkomenlijke problemen blijkt geen sprake te zijn.

De Principaal heeft een extra laag bedacht in het te behouden deel van het pand, door het vloeroppervlak van de huidige eerste laag te verlagen. Hierdoor kunnen meer woningen worden gerealiseerd (en dus een hogere prijs worden geboden). De Principaal wil minimaal 209 (177 in te behouden deel en 33 nieuwbouw) en maximaal 282 woningen (249 in te behouden deel en 33 nieuwbouw) realiseren. De Principaal heeft aangegeven dat om reden van gewenste spreiding van het woningaanbod eerder bij de onder- dan aan de bovengrens uit te komen. Tevens zullen de voorgeschreven 25 starterswoningen van minimaal 70 m² een plek binnen het project krijgen. De Principaal wil een (vrijwel geheel ondergronds) gelegen parkeergarage van twee lagen realiseren met maximaal 222 parkeerplaatsen. De school wordt pas in 2009, uiterlijk 2010, door de leerlingen verlaten. Met de Principaal is overeengekomen dat, indien de school pas in 2010 wordt verlaten (in

de verkoopbrochure is uiterlijk 31-12-2009 opgenomen), de Principaal met ingang van 1-1-2010 maandelijks wordt gecompenseerd met een bedrag van minimaal € 83.125,-- en maximaal € 95.625 (rente vergoeding van 5,7 % plus werkelijk gemaakte onderhoudskosten tot een maximum van € 12.500,-).

Voorstel is om over te gaan tot verkoop van Verspronckweg 150 aan de Principaal B.V..

Financiële paragraaf

In het tweede kwartaal van 2006 is aan de commissie Ontwikkeling gevraagd of de locatie Verspronckweg 150 eventueel onderhands zou kunnen worden verkocht. Doordat voor de verkoop twee offertes werden aangevraagd bij externe makelaars, zijn via die weg (ongevraagd en nadat is aangegeven dat geen gebruik van de offertes werd gemaakt) twee biedingen binnengekomen. Uit deze biedingen bleek dat, ondanks de belemmering dat de Verspronckweg 150 nog enkele jaren in gebruik blijft als school en ondanks het flinke achterstallige onderhoud waarvoor de koper meteen verantwoordelijk wordt, toch een hoge(re) opbrengst kon worden verkregen. Alsnog werd daarom voor (eigen) verkoop via de methode van openbare inschrijving gekozen. Tijdens de openbare verkoop bleek grote belangstelling voor het object. De meeste inschrijvers hebben bedragen van 8 a 10 miljoen euro kosten koper geboden. Een bruto opbrengst van € 17.500.100,-- kosten koper is daarom uitstekend te noemen.

Juridisch eigenaar is het schoolbestuur (de gemeente heeft het economisch eigendom). De sector MO is verantwoordelijk voor de schriftelijke toestemming van het schoolbestuur om de Verspronckweg 150 te kunnen overdragen aan De Principaal B.V..

Voor het risico van uitloop van de nieuwbouw van VMBO West tot in 2010 is door de projectmanager een bedrag gereserveerd van 1 miljoen euro.

Het netto bedrag van de verkoop ad. € 17.500.100,-- (minus de kosten die de sector SO heeft gemaakt in het kader van de verkoop) wordt aangewend voor het bouwen van nieuwe VMBO scholen conform het raadsbesluit projectopdracht VMBO van 22 december 2004.

Planning

Spoedige overdracht, bij voorkeur voor 31-12-2006.

Wij stellen de raad voor:

Akkoord te gaan met de verkoop van de Verspronckweg 150 'Sterren College' aan de Principaal B.V. uit Amsterdam voor een bedrag van € 17.500.100,-- kosten koper.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

199/2006

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

akkoord te gaan met de verkoop van de Verspronckweg 150 'Sterren College' aan de Principaal B.V. uit Amsterdam voor een bedrag van € 17.500.100,-- kosten koper.

Gedaan in de vergadering van 23 november 2006.

De griffier,

De voorzitter,