Verslag overleg Kleine Houtstraat 116
met Wagenhof Groep, Batenburg Notarissen en JRS Makelaars

Inleiding
Naar aanleiding van het interpellatiedebat in de raadsvergadering d.d. 19 oktober 2017, waarin ten aanzien van de verkoop van de woning aan de Kleine Houtstraat 116 kritische vragen zijn gesteld, is toegezegd in gesprek te gaan met de intern en extern betrokkenen in dit verkoopproces. Dit document geeft een analyse weer van de gesprekken die met de externe partijen zijn gevoerd. Voor de analyse van het interne proces wordt verwezen naar de brief met verbeterpunten verkoopproces, de vastgoednota 2018 en de verkoopbeleidsnota 2018.

Doelstelling
Het primaire doel van de gesprekken is het tegen het licht houden van het verkoopproces in z'n geheel en specifiek de ABC-transactie. Aan de betrokken externe partijen is gevraagd hoe zij met de kennis van nu naar het verkoopproces terugkijken en of zij nog bevindingen en ervaringen hebben, die zij willen delen en wat de 'lessons learned' zijn. Meer specifiek is hen - vanuit ieders discipline - gevraagd of zij de woning dan op dezelfde wijze zouden taxeren, in de markt zetten en laten passeren. Vervolgens moeten de bevindingen leiden tot een aanscherping en/of verandering in werkwijze van de afdeling Vastgoed met als uitgangspunt meer controle op de verkoop van vastgoed en het herstellen van het vertrouwen van de raad.

Gesprekken
- Wagenhof Groep: dhr. P.M. Wijkhuizen (de taxateur die de drie taxaties heeft uitgebracht) en dhr. A.A. Dijkman Dulkes (directeur), 13 november 17.00 uur
- Batenburg Notarissen: mr. J.F.P. de Beer (de notaris die de ABC-transactie heeft gepasseerd), 15 november 14.00 uur
- JRS Makelaars: dhr. H. Rutte (directeur) en dhr. P. Rippens (de ingeschakelde makelaar), 16 november 17.00 uur

De gesprekken zijn gevoerd in aanwezigheid van: wethouder J. Botter, directeur A. van Noort, mr. M.F. Mesu-Abbekerk van advocatenkantoor Pels Rijcken en bestuursadviseur D.C. Sijmonsbergen

---

Wagenhof

Vragen en onderwerpen van gesprek met beide heren (hierna in enkelvoud: 'Wagenhof'):

- Visie op ontstane situatie
- Visie op taxatie in relatie tot huizenmarkt
- Is de verkoop met de kennis van nu nog steeds een goede deal te noemen
- Hoe is het proces intern bij taxateur verlopen
- Hoe kijkt Wagenhof aan tegen het proces in z'n totaliteit
- Suggesties tot verbetering in de toekomst

<u>Bevindingen</u>

- ✓ Wagenhof staat achter de kwaliteit van de drie door haar uitgebrachte taxaties ook in relatie tot de huizenmarkt. Er is niet fout getaxeerd. Dat de woning in de BC-transactie is verkocht voor € 835.000,= wil niet zeggen dat dit de waarde is. De waarde van de woning is niet de prijs waarvoor "een gek het wil hebben". De AB-transactie was volgens Wagenhof een goede verkoop, rekening houdend met het prijsverschil door het tijdsverloop in de afwikkeling van de transactie welke de gemeente voor lief heeft genomen. Wagenhof verwijst in dit verband naar de beantwoording van vraag 7 in haar reactie op de vragen van Hart voor Haarlem (zie bijlage 1)

- ✓ Wagenhof stelt de vraag waarom zij tussentijds nooit van VG heeft vernomen over de kwaliteit of waarde van de taxatie? Ook niet na behandeling in college/cie of raad? Er zijn drie taxaties gedaan met vier peildata (2015 – 2017).

- ✓ Volgens Wagenhof verwart men continue de marktwaarde met prijs. Dit zijn twee totaal verschillende waardebegrippen. De taxatiewaarde is de marktwaarde op de peildatum gebaseerd op transacties van referentieobjecten. De marktwaarde ontwikkelt zich door. Die groei was er al tussen 2016 en 2017. Wagenhof verwijst in dit verband naar de beantwoording van vraag 11 in haar reactie op de vragen van de VVD (zie bijlage 1)

- ✓ Een taxateur moet volgens Wagenhof objectief waarderen. Wagenhof verwijst naar de marktwaardedefinitie in het taxatierapport. Een taxateur heeft te maken met de taxatieregels en niet met "de waan van de dag". Deze laatste komt uiteindelijk tot uiting in de marketing van de verkoop.

- ✓ In deze transactie mist de toets van de markt en van de makelaar. De makelaar had de taxatiewaarde kunnen toetsen op het actuele marktbeeld dat wellicht tot een ander inzicht had kunnen leiden. Dit pand werd echter niet op de markt verkocht, maar verkocht aan de zittende huurder en de makelaar werd door de huurder niet toegelaten.

- ✓ Wagenhof geeft aan dat een makelaar een andere rol heeft dan een taxateur. De makelaar had vlak voor de start van het verkoopproces het marktbeeld kunnen toetsten en kunnen adviseren hoe het pand het best in de markt te zetten om een zo hoog mogelijk prijs te realiseren.

- ✓ Wagenhof stipt aan dat de taxatiewaarde en waarde op basis van de laatste taxatie dichter bij elkaar zijn gekomen, waarbij zonder marktwerking een goede deal tot stand is gekomen.

- ✓ Wagenhof geeft aan dat zij in het kader van de hertaxatie aan de gemeente heeft gevraagd of er nog wat aan de onderhoudstoestand van het pand was veranderd. De gemeente heeft daarop geantwoord dat er niks meer aan het pand was gedaan. Het pand is daarom in samenspraak met de gemeente niet meer geïnspecteerd bij de hertaxatie.

- ✓ Wagenhof houdt bij de taxatie voor panden als de onderhavige wel rekening met een duurdere smaak van de doelgroep die dergelijke panden kopen en daarom met een hogere aftrekpost voor achterstallig onderhoud. Het in de taxatierapporten genoemde bandbreedte bedrag aan renovatiekosten (€ 175.000 - € 250.000) is gebaseerd op inschattingen van de taxateur. Later is gebleken dat deze inschattingen ongeveer strookten met de verwachtingen op basis van calculaties, die de gemeente had laten maken.

- ✓ De prijs van de BC transactie is volgens Wagenhof niet te onderbouwen Zij heeft het idee dat het achterstallig onderhoud in de BC-transactie is gebagatelliseerd. Dhr. Van Noort geeft daarop aan dat de gemeente inmiddels is gebleken dat de woning (kennelijk met het oog op de BC-transactie) van buiten is geschilderd.

- ✓ Wagenhof signaleert dat hier sprake was van heel veel verschillende belangen (kopers/partners/politiek/journalistiek) en dat men ervoor had moeten zorgen goed met elkaar in

gesprek te blijven. Daardoor is volgens Wagenhof een beeld (en commotie) ontstaan dat veel eerder weerlegd had kunnen worden.

- ✓ Wagenhof legt uit dat bij een taxatie geen rekening mag worden gehouden met fiscale voordelen zoals de aftrek van onderhoudskosten bij een monumentaal pand. De taxatierichtlijnen laten dit niet toe. Bovendien zijn niet alle kosten aftrekbaar. Indirect is dit meegenomen door de toetsing aan referentie-adressen.

- ✓ Ten aanzien van het punt dat Wagenhof als bedrijfsmakelaar woningen heeft getaxeerd zegt Wagenhof dat zij alle specialismen in huis hebben en ook op het gebied van woningtaxaties volledig deskundig en bevoegd zijn.

- ✓ Zie beantwoording technische vragen van VVD en Hart voor Haarlem door Wagenhof in bijlage

Verbeterpunten

- ✓ Taxateur en makelaar met elkaar laten sparren over de waarde voordat een pand de markt opgaat.

- ✓ Verkoopproces anders inrichten. Binnen de huidige fee is er financieel geen ruimte voor de taxateurs om een NEN- meting uit te laten voeren (te duur voor de partners waarmee de gemeente een raamovereenkomst heeft). De taxateurs moeten het nu doen met de informatie die er is. Het opstellen van een NEN-meetrapport valt nu niet onder de overeengekomen taxatiedienst. Een NEN-meting en het beschikbaar zijn van (actuele) bouwtekeningen is verstandig voor het verkoopproces, zodat de gemeente deze kan aanleveren aan de taxateurs.

- ✓ Altijd titelonderzoek doen in het kadaster. In het geval het om handgeschreven aktes gaat, wordt geadviseerd een erfdienstbaarhedenonderzoek te doen.

- ✓ Tweede taxatie uitvoeren voor extra toets.

- ✓ Anti-speculatiebeding opnemen.

- ✓ Gemeente werkt nu alleen met bedrijfsmakelaars, hoewel het hier de verkoop van een woning betrof. Wagenhof verwijst in dit verband naar de beantwoording van vraag i in haar reactie op overige vragen o.a. de raadscommissie (zie bijlage 1).

- ✓ Waarde gedifferentieerd meenemen = taxatie met bijzondere uitgangspunten (zie onderstaande eerdere verbeterpunten Wagenhof)

- ✓ Aanbod aan commissie Ontwikkeling voor een technische sessie taxeren, alsmede beantwoorden vna inhoudelijke vragen n.a.v. taxatierapporten.

- ✓ Wagenhof stelt voor om in een gezamenlijke sessie (VG, betrokken makelaars en taxateurs, bestuur) de verbeterpunten te bespreken.

Eerdere verbeterpunten vanuit Wagenhof (aangeleverd aan de afdeling Vastgoed op 24 november 2017 en één op één overgenomen)

1. *Opdracht tot taxatie*
2. *Oplevering rapport*
3. *Opdracht tot verkoop*
4. *Aanbieding markt/koper*
5. *Verkoop*

1. Opdracht tot taxatie

Taxateurs kunnen van een object een marktwaarde vaststellen die voldoet aan de richtlijnen NRVT indien het object te waarderen valt binnen de marktwaardedefinitie; "Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.". Dit kan zijn in verhuurde staat e/o leeg.

Soms wordt gevraagd naar "marktwaarde bij verkoop aan huurder..." dit is geen marktwaardebegrip en kan derhalve ook niet als zodanig worden getaxeerd. We kunnen de waarde in verhuurde staat vaststellen, we kunnen de leegwaarde vaststellen, maar wat een huurder dan zou moeten betalen (de prijs) dat is een onderhandelingsresultaat. Taxateur kan wel een opinie geven. Dit geldt ook voor z.g. "snipper-groen" en andere taxatievragen waarbij er geen "marktwerking" is.

Bij de opdrachtverstrekking moet al een onderscheidt gemaakt worden tussen wat "echt" op marktwaarde getaxeerd kan worden en wat meer naar een opinie of advies neigt.

2. Oplevering rapport

Opdrachtgever zou eventuele vragen of opmerkingen direct na oplevering aan taxateur moeten doorgeven zodat onduidelijkheden in een veel vroeger stadium opgehelderd, hersteld of van toelichting kunnen worden voorzien. Ook als er geen op- of aanmerkingen zijn, dient dit gecommuniceerd te worden. Als zaken onopgehelderd blijven, zou een tweede taxateur gevraagd moeten worden het rapport te controleren. Zo gaat een definitief rapport in ieder geval gecontroleerd het proces in.

3. Opdracht tot verkoop

De verkopende makelaar geeft op basis van het actuele marktbeeld een opbrengstverwachting en verkoopstrategie. Indien dit afwijkt van de taxatie dient overlegd te worden en een onderbouwing van de verschillen te worden gegeven. Dit kan zijn; tijdsverloop, bijzondere voorwaarden, gewijzigde gebruiksmogelijkheden, verschillen in perceptie van de courantheid op het moment van verkoop, etc.

4. Aanbieding markt/koper

Een object dat aan de markt kan worden aangeboden dient transparant en zo breed mogelijk te worden aangeboden. Als er veel belangstelling wordt verwacht bij voorkeur per inschrijving. E.e.a. conform wensen opdrachtgever en adviezen makelaar. Wordt aangeboden aan gebruiker/huurder moet op het moment van aanbieding de marktconformiteit en de context van de verkoop goed beoordeeld en gemotiveerd worden. Mogelijk moeten (door)verkoop regulerende bepalingen worden opgenomen.

5. Verkoop

Makelaar en taxateur moeten meer betrokken worden bij het besluitvormingsproces als daar redenen voor zijn. Bij grote (niet verwachtte [3]) verschillen tussen opbrengstverwachting en daadwerkelijke hoogste bieding dient de makelaar (en eventueel taxateur) een eventueel advies tot gunnen of niet gunnen, te kunnen motiveren. Voor zo ver er ondanks boven genoemde procesverbeteringen (mits geïmplementeerd) als nog kwesties naar voren komen bij de politieke behandeling van het voornemen tot verkoop, zouden makelaar en taxateur ook hier meer bij betrokken moeten worden. Ambtelijke beantwoording op vragen aan/van wethouder of raadsleden die het inhoudelijke proces van verkoop en of taxatie raken, dienen getoetst te worden bij makelaar, respectievelijk taxateur. Doorgaans kunnen ogenschijnlijk "rare" zaken, vakinhoudelijk prima verklaart worden.

Vragen en onderwerpen van gesprek met notaris De Beer:

- Zorgvuldigheid in het rechtsverkeer
- Vermoeden van oneigenlijke transactie, zoals witwaspraktijk of fraude
- Meldingsplicht van oneigenlijke transactie (MOT)
- Weigering van passeren akte wel/niet
- Visie op transactie in relatie tot actuele huizenmarkt
- Welke documenten heeft de notaris gezien/gemist
- Hoe is het proces verlopen
- Hoe kijkt notaris De Beer aan tegen het proces in z'n totaliteit
- Suggesties tot verbetering in de toekomst

<u>Bevindingen</u>

✓ De notaris werd in 1e instantie door de huurder ingeschakeld voor de AB-verkoop. Een week later werd hij benaderd door partij C voor de BC-verkoop.

✓ Zijn notariskantoor hanteert n.a.v. de vastgoedfraude een stappenplan voor ABC-verkoop. Ook bij deze transactie is dit stappenplan doorlopen. Er is een interne check gedaan (hij heeft de transactie voorgelegd aan een kantoorgenoot) en hij heeft contact gehad over de ABC-transactie met de vertrouwenspersoon binnen het notariaat van de KNB (= Koninklijke Notariële Broederschap).

✓ De notaris geeft aan dat je alleen dienst weigert als evident is dat de transactie niet klopt en noemt als voorbeeld de verkoop van een woning door een oude dame voor een veel te lage prijs aan "een snelle vastgoedjongen". Daarvan was hier geen sprake. Hij heeft niets geks/oneigenlijks aan de taxatie en/of de AB en BC transactie kunnen ontdekken. Die kloppen beide. Hij heeft een ministerieplicht als een transactie voorligt, waaraan niks schort.

✓ De notaris legt uit wat hij heeft gedaan om een beeld te krijgen van beide transacties. Hij heeft de gemeente in het kader van de AB-transactie gevraagd om hem het taxatierapport te verstrekken. De betreffende medewerkster heeft het taxatierapport niet willen verstrekken, omdat dit vertrouwelijk zou zijn. Hij heeft vervolgens het taxatierapport alsnog via partij B (huurder/verkoper) ontvangen en de huurder "uitgehoord". In de BC-transactie was geen taxatie beschikbaar, omdat partij C geen hypotheek/financiering nodig had. Hij heeft om die reden enkele makelaars geconsulteerd om op basis daarvan een reële inschatting van deze transactie te kunnen maken. Hier kwam uit dat de BC-prijs "niet gek is" in deze markt.

✓ JRS makelaars heeft hij niet benaderd om een beeld te krijgen over de BC-prijs, omdat die betrokken waren bij de transactie AB en het risico zou bestaan op het bekend worden van de BC transactie (de notaris heeft een geheimhoudingsplicht).

✓ De notaris meldt dat enkel een verschil in prijs in korte tijd geen reden is om de koop niet te passeren of zich terug te trekken. ABC-transacties zijn niet verboden. De beide transacties kloppen als verhaal. De gemeente heeft zich gedwongen tot verkoop tegen een lagere prijs, want had maar één koper (de huurder). Aan de AB-verkoop is dus een lang voortraject tussen de gemeente en huurder voorafgegaan, hetgeen voor de notaris een indicatie was dat de AB-prijs goed overwogen is. Er waren voor de gemeente niet echt alternatieven voorhanden. BC is de financiering geweest van AB. Een MOT melding is niet bedoeld voor dit soort situaties.

✓ De notaris vraagt zich af of het handig is geweest dat een bedrijfsmakelaar (Wagenhof) het pand heeft getaxeerd.

✓ Als notaris had hij de gemeente in dit geval niet kunnen behoeden voor deze kwestie. De gemeente was hier niet zijn opdrachtgever en is niet ingezet als (huis)adviseur in het voortraject. Dit betekent dat hij de belangen van beide partijen (A en B) dient te behartigen. De notaris heeft de commotie zien aankomen, maar i.v.m. zijn geheimhouding t.a.v. de transactie BC kon hij niet handelen/waarschuwen.

- ✓ Een notaris mag geen mededelingen doen over een eventuele MOT-melding, zelfs niet aan zijn opdrachtgever.

- ✓ De notaris waarschuwt: als gemeente ben je nooit slimmer dan de markt!

Verbeterpunten

- ✓ Als je niet aan de vrije markt verkoopt dan altijd anti-speculatiebeding opnemen

---

JRS Makelaars

Vragen en onderwerpen van gesprek met beide heren (hierna in enkelvoud: 'JRS'):

- Visie op ontstane situatie
- Visie op verkooptransactie in relatie tot huizenmarkt
- Is de verkoop met de kennis van nu nog steeds een goede deal te noemen?
- Hoe is het proces bij makelaar intern verlopen
- Hoe kijken beide heren van JRS aan tegen het proces in z'n totaliteit
- Suggesties tot verbetering in de toekomst

Bevindingen

- ✓ JRS merkt op dat verkoopadvies hier niet nodig was, omdat de huurder de koper werd waardoor er geen marktwerking was.

- ✓ JRS heeft geen vraag ontvangen vanuit de gemeente om haar over deze verkoop te adviseren.

- ✓ Er waren in 1e instantie geen complete BAG gegevens beschikbaar, later waren deze gegevens wel beschikbaar maar hieruit kon niet worden opgemaakt dat er een achterhuis achter de woning was gelegen.

- ✓ JRS heeft drie maanden lang iedere twee weken geprobeerd met huurder een afspraak te maken om het pand in te komen; dit is niet gelukt.

- ✓ JRS krijgt nooit de taxatie van de taxateur te zien; dit vinden zij wel zuiver maar dit ontneemt hen wel de mogelijkheid om met elkaar te sparren over de waarde om het object goed in de markt te zetten

- ✓ De opdracht aan JRS was: verkopen voor overeengekomen prijs, niet meer en niet minder. JRS heeft deze opdracht uitgevoerd ervan uitgaande dat hier een onderbouwde argumentatie aan ten grondslag lag en dat hierover met alle betrokken partijen overeenstemming was. JRS wist niet beter dan dat dit de deal was en was bekend met de rechtsgang tussen huurder en de gemeente.

- ✓ JRS voelde zich op basis van het bovenstaande niet genoodzaakt een signaal af te geven.

- ✓ Op de vraag van de gemeente of dit nog steeds gezien kan worden als een goede deal geeft JRS aan van mening te zijn dat bij een verkoop als de onderhavige - in verhuurde staat met een lage huur- geen betere deal mogelijk was geweest. Het taxatiebedrag was het transactiebedrag.

- ✓ Op de vraag van de gemeente of je kosten van achterstallig onderhoud integraal moet aftrekken, geeft JRS als vuistregel 2/3 van de kosten aan te houden. In dit geval (het aanpakken van noodzakelijk gebleken groot onderhoud) werkt de investering, mits goed uitgevoerd, bijna 100% waarde

vermeerderend. Een bandbreedte van € 175.000 - € 250.000 voor achterstallig onderhoud vindt JRS wel groot. De gemeente geeft aan dat dit komt uit een eigen rapport van de gemeente.

- ✓ JRS meldt dat het een lang proces is geweest om de grond bij de woning er kadastraal bij te krijgen. Op de vraag van de gemeente of een verschil in grond – aanvankelijk heeft Wagenhof gerekend met 175 m² en later met 259 m² - waardeverhogend is, geeft JRS aan dat de grootte van het perceel in de binnenstad wel van belang is. Het gaat om het totaal en zou kunnen dat de taxateur de tuin heeft bezichtigd en dacht dat dit deel er al bij zat.

- ✓ JRS beaamt dat JRS bij een taxatie, voor zover mogelijk, wel rekening houdt met fiscale voordelen van onderhoudskosten bij een monumentaal pand. JRS houdt hier bij haar verkoopstrategie wel rekening mee. Zij wijst erop dat het bijvoorbeeld een belegger/particulier dit jaar heel goed kan uitkomen om nog monument(en) te kopen.

<u>Verbeterpunten</u>

- ✓ NEN-meting is van toegevoegde waarde, bouwtechnisch onderzoek niet per se

- ✓ Inzage in taxatie door makelaar om te kunnen sparren over verkoopprijs

- ✓ Verkoopproces duurt te lang; is voor (met name particulier) kopers lastig i.v.m. met financiering;

- ✓ Verkoopproces daarom anders inrichten; eerst richting cie/raad (voorhangprocedure aan de voorkant) dan pas verkoopproces opstarten

- ✓ Geen verhuurd onroerend goed verkopen

- ✓ JRS komt nog met een aantal aanbevelingen (achteraf schriftelijk)

Verbeterpunten/learned lessons afdeling Vastgoed

- Uitvraag naar partijen moet in de toekomst anders; NEN-meting, BAG, bouwtekeningen
- Strakker optreden/sturen als huiseigenaar (toegang tot het pand)
- Pas actief verkooptraject inzetten bij leeg pand
- Anti-speculatiebeding opnemen
- Lopen partijen die wij inhuren wel hard genoeg voor ons
- Vaker gebruik maken van expertise
- Naast taxatie van de waarde van het onroerend goed, steeds ook makelaarsadvies
- Verkopen zijn tegenwoordig allemaal politiek beladen
- Voorhangprocedure aan de voorkant van verkooptraject opstarten
- Zorgzamer omgaan met ons cultureel erfgoed

Conclusie

De gesprekken met de adviseurs hebben in een open en constructieve sfeer plaatsgevonden. De betrokken taxateur, notaris en makelaar hebben het op prijs gesteld hun kant van het verhaal te vertellen. Uit de gesprekken en de aanbevelingen blijkt dat in het verkoopproces verbeteringen mogelijk zijn in de afspraken en informatieuitwisseling met de betrokken partijen. Daarnaast zijn aanscherpingen in het verkoopbeleid, zoals het inzetten van een anti-speculatiebeding, wenselijk. Voor de transactie Kleine Houtstraat 116 is de gedeelde opvatting dat onder de gegeven huursituatie voor de gemeente in alle redelijkheid tot de gerealiseerde transactie had kunnen worden gekomen.

Beantwoording vragen, reactie op stellingen n.a.v. verkoop Kleine Houtstraat 116 i.v.m. gesprek Wethouder J. Botter 13 november 2017.

Aan de hand van de gestelde vragen tijdens het interpellatiedebat van 19 oktober 2017 kunnen de aantijgingen en beweringen worden weerlegd. Daar waar aan het taxatierapport wordt gerefereerd, verwijzen wij naar het laatste rapport uitgebracht d.d. 9 mei 2017 [1].

De VVD fractie[2] had ten aanzien van de taxatie de volgende vragen:

Interpellatievraag 5

De taxateur geeft in de taxatie geen BVO metrage (259 m2) maar enkel de perceeloppervlaktes (87 m2 + 88 m2 = 175 m2) omdat het dit rijksmonument niet NEN 2580 is ingemeten. Had u niet moeten vragen om het BVO oppervlak te laten bepalen? Hier worden een aantal zaken door elkaar gehaald. Genoemd metrage van 259 m^2 betreft het oppervlak van het uit te geven perceel (blz. 6 D.1). De genoemde 175 m^2 betreft eveneens het perceeloppervlak echter afkomstig uit een eerder rapport waarbij het oppervlak is geschat omdat nog geen uitgifte tekening beschikbaar was. Voor woningen is het niet gebruikelijk te communiceren met BVO's. Gebruikelijk is om te communiceren met GBO's; het gebruiksoppervlak. Voor het onderhavige hebben taxateurs het GBO gesteld op 233 m^2 (pag. 9, E.1). E.e.a. is niet conform NEN2580 vastgesteld (pag.5 C.4) omdat een NEN2580 meetrapport niet aan taxateur is verstrekt. Op funda wordt de woning nu aangeboden met 227 m^2 GBO. Het is niet aannemelijk dat uit een NEN2580 meting een significant ander oppervlak zal blijken. Een NVM woningmakelaar is gehouden aan de meetinstructie van de NVM. Of hij zich daar aangehouden heeft is niet bekend. Het verschil tussen het GBO vastgesteld door taxateur en makelaar is aanvaardbaar.

Interpellatievraag 6

De taxateur geeft aan dat de huur omhoog kan na renovatie. De markthuur waardeert hij op een huurprijs van €2.100,- per maand bij een niet ingemeten oppervlakte van 233 m2. Waarom is niet voor deze route gekozen om de onderhandelingspositie te versterken. In het rapport wordt tevens vermeld (pag. 10, E.3, Toelichting huurbijzonderheden) dat de huurprijs na renovatie kan worden verhoogt maar zeker niet tot het niveau van de markthuur.

Interpellatievraag 7

De taxateur stelt dat er "uitdrukkelijk geen bouwtechnisch onderzoek heeft plaatsgehad" en adviseert een gedetailleerd bouwkundig onderzoek uit te laten voeren teneinde de werkelijke kosten goed in te kunnen schatten. Waarom heeft u dit advies in de wind geslagen en klakkeloos de schatting voor het achterstallig onderhoud overgenomen? Het was beter geweest de onderhoudskosten te laten onderzoeken door specialisten. Dat de schattingen van taxateurs niet accuraat zouden zijn, is onzin. Taxateurs krijgen dagelijks begrotingen van verbouwingen onder ogen en zijn voldoende in staat om globaal de kosten te kunnen schatten.

Interpellatievraag 8

De taxateur noemt het bedrag van €175.000,- voor de kosten van het achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding. Renovatie tot een hoger afwerkniveau wordt zonder te hebben gekeken, zonder bouwkundige opname ingeschat op maar liefst €250.000,-. Dit bedrag wordt een op een afgetrokken van de taxatiewaarde van €775.000,- en daar komt het bedrag van €525.000,- uit voort. De VVD zegt al jaren dat dit appels en peren zijn. Achterstallig onderhoud kan maar zeer beperkt en zeker niet een op een in mindering gebracht worden op de taxatiewaarde. Funda, het kadaster en deze ABC transactie leveren het bewijs hiervoor. 227 m2 x €4000,- is €908.000,-! Maar het gaat hier om een RIJKSMONUMENT. Bent u het inmiddels met de VVD eens dat onderhoudskosten niet een op een van de taxatiewaarde kunnen worden afgetrokken?

Woningen kennen verschillende omschrijvingen van de conditie waarin ze verkeren. Vaak worden termen gebruikt zoals goed, redelijk, matig, etc. Het spreekt voor zich dat het gebruik van deze kwalificaties arbitrair is. Verkopende makelaars zullen een woningconditie vaak positiever presenteren dan bijvoorbeeld een bouwkundige. Het norminstituut NEN heeft een indeling geïntroduceerd voor woningcondities.

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

De verkopende makelaar die de onderhavige woning nu aanbiedt kwalificeert de conditie voor deze woning als “redelijk tot goed” 2 en 3. Elke leek zal kunnen vaststellen dat de werkelijke conditie varieert van “matig tot zeer slecht” 4 t/m 6. Om de woning weer voor normaal gebruik geschikt te maken (conditie 2 tot 3) waardoor het weer verhuurd kan worden, schatten taxateurs de kosten op € 175.000. Echter, de eisen die kopers in een prijsklasse van € 700.000 tot € 1.000.000 stellen aan woningen qua afwerkingsniveau liggen hoger dan conditie 1. Taxateurs houden er rekening mee dat ca. € 250.000 nodig is om de huidige staat te transformeren naar een staat acceptabel voor de kopers groep van € 700.000 tot € 1.000.000. Dat onderhoudskosten geen of weinig invloed hebben op de waarde van een woning is onzin. Dat taxateurs de kosten inschatten “zonder te hebben gekeken” is eveneens onzin. De woning is geïnspecteerd op 10 augustus 2015 en vervolgens qua staat niet gewijzigd. Een woning heeft een bepaalde waarde in goede en slechte staat. Waarom zou iemand voor een slechte woning hetzelfde betalen als voor een goede wetende dat hij uiteindelijk (na verbouwing) fors meer betaald dan voor een woning in goede staat? Over smaak valt altijd te twisten maar iets wat slecht is, zal uiteindelijk vervangen of hersteld moeten worden.Het sommetje dat de vragensteller maakt; (227 m2 x €4000,- is €908.000) wordt niet onderbouwd, gedifferentieerd of gecorrigeerd. De vergelijkingsmethode die taxateurs hanteren is vele malen accurater en tevens gebaseerd op transactieprijzen en niet op vraagprijzen. De uitkomst is volkomen uit de lucht gegrepen en heeft niets met marktwaarde te maken.

Interpellatievraag 9

Bent u ervan op de hoogte dat onderhoud bij rijksmonumenten aftrekbaar is van de belasting en dat daarmee de door de taxateur geschatte €250.000,- bij een belastingdruk van 52% gehalveerd zou moeten worden voordat deze van de taxatiewaarde afgetrokken wordt bij verkoop aan een particulier?

vragensteller beweert dat het achterstalligonderhoud van de belasting kan worden afgetrokken en dat dit 52% zou schelen. Ook zou dit tot een kleinere correctie voor achterstalligonderhoud hebben geleid. Echter; lang niet alle kosten komen in aanmerking voor belastingaftrek en daarnaast hangt dit sterk af van de inkomenspositie van een eigenaar (koper). Vermogende met weinig inkomen genieten dit voordeel niet of nauwelijks en veelverdieners zullen ook maar beperkt tegen het toptarief kunnen aftrekken. Daarnaast staat de taxatierichtlijn het niet toe om dit soort persoonsgebonden aspecten mee te nemen in een vastgoed waardering. Als dit soort fiscale voordelen al invloed hebben op transacties, zijn die weldegelijk meegenomen in de waardering. De referentieobjecten waar dit voor geldt, zijn mede bepalend geweest voor de waardering.

Interpellatievraag 10

In de taxatie wordt gesproken van een kelder maar er worden geen gegevens over verstrekt. Hoe groot is deze kelder en in hoeverre is deze kelder in de taxatie meegenomen? Daar waar in het rapport wordt gesproken over een kelder is dit daar waar het bestemmingsplan wordt aangehaald. (D.2 pag, 6 en 7 en E.1 pag 9) Ten tijde van de inspectie is geen kelder geconstateerd.

Interpellatievraag 11

Met de kennis van nu is de taxatie in leegstaat onjuist geweest. Sterker nog de taxatie rammelt aan alle kanten (metrage, onderhoud, kelder, huurwaarde, etc.). Wat voor actie gaat u nemen richting de taxateur?

Bij de beantwoording van de vragen 5 t/m 10 wordt voldoende weerlegd hetgeen vragensteller beweert of suggereert. Het pand is drie keer getaxeerd. Zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de marktwaarde vrij van huur of gebruik zijn bepaald. Ten aanzien van de marktwaarde vrij van huur of gebruik (Leegwaarde) per peildatum 1 augustus 2015 € 500.000. per 15 april 2016 € 525.000, per 15 december 2016 € 575.000 en per 1 mei 2017 € 600.000.

De prijsontwikkeling voor herenhuizen en grachtenpanden in het centrum van Haarlem is blijkens de cijfers van de NVM als volgt geweest:

2015-Q3	100,0% € 500.000	2016-Q3	107,0% € 534.900
2015-Q4	101,3% € 506.600	2016-Q4	110,2% € 551.100
2016-Q1	100,9% € 504.400	2017-Q1	114,1% € 570.600
2016-Q2	106,1% € 530.400	2017-Q2	117,6% € 588.000

In de rapporten wordt tevens nog vermeld;

bij G.3. pag 14; Marktvisie:

Taxateurs verwachten dat de marktsituatie zich ten opzichte van het marktbeeld zich positief zal blijven ontwikkelen. Voor het litigieuze object zal dit sterker gelden omdat het qua ligging en uitstraling beter is dan het gemiddelde object.

In het onderhavige geval ligt het in de rede dat huurder de meest voor de hand liggende koper zal zijn. Immers, huidige huurder beschikt na verwerving over een vrij te beschikken object zonder huur- of gebruiksrechten.

Voor alle vier de peildata zijn het marktbeeld, de vergelijkbare recente transacties en het actuele aanbod verzameld en geanalyseerd. Het gemiddelde beeld qua aard, staat, ligging en prijs per m^2 is gewogen t.o.v. het litigieuze pand. E.e.a. conform de NRVT taxatierichtlijnen en marktwaarde definitie. Overzichten van aanbod en transacties zijn aan de rapporten gehecht. Van referentieobjecten zijn de pand- en transactiegegevens aangehecht. Na het verstrekken van de rapporten zijn aan taxateurs nooit vragen gesteld of zijn er opmerkingen geplaatst. De eerste vragen worden gesteld na behandelen van het voornemen tot verkoop in de raad.

Vaak wordt “prijs” verward met “waarde”. Echter, de prijs wordt bepaald door “wat de gek er voor geeft…” en de waarde door “wat redelijk handelende partijen zouden doen…”. Het staat taxateurs niet vrij om naar eigen bevinding een waarde vast te stellen. Er zijn richtlijnen waar een taxateur zich aan dient te houden.

Definitie Marktwaarde
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Uitgangspunten:
- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Fiscale wetgeving
- In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld of wooncomplexen en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

De betaalde prijs van € 835.000 zou ook met de kennis van vandaag niet de marktwaarde vertegenwoordigen conform de geldende richtlijnen en definities.

De fractie Hart voor Haarlem[3] had ten aanzien van de taxatie de volgende vragen:

We lezen dat ons pand op 15 september 2017 binnen een paar uur 310.000 euro meer waard is geworden. Hier wordt “prijs” verward met “waarde” zie ook beantwoording Interpellatievraag 11 van de VVD fractie.

6- Begrijpt de wethouder dat de waarde van het verkochte pand, in de eerste leveringsakte nog berekent over 525.000 op dat moment al niet meer klopte? Ook hier wordt “prijs” met “waarde” verward. Overdrachtsbelasting wordt geheven over “de waarde van de onroerende zaak dan wel over de tegenprestatie indien die hoger is”. In de praktijk hanteert de notaris dan de koopsom.

7- Bent u het eens met Hart voor Haarlem dat er in feite gedwaald is in de koopprijs?

Het enige dat gesteld kan worden is dat de huurder enorm geluk heeft gehad met de koper en de prijs die die bereid was te betalen. Verder is van belang dat de gemeente zelf nooit aan de “derde” had kunnen verkopen vrij van huur of gebruik. De potentiele waardestijging was derhalve altijd toegekomen aan de huurder tenzij de gemeente zou hebben besloten het pand niet te verkopen of een anti-speculatiebeding had opgenomen. Door toch te verkopen heeft de gemeente zich in ieder geval een forse investering bespaard door het pand niet zelf te hoeven opknappen en vervolgens tegen een nauwelijks hogere huur te moeten door exploiteren. Deze besparing en het verschil met de waarde in verhuurde staat, wegen minstens op tegen de meerprijs die huurders realiseerde maar door de gemeente nooit gerealiseerd had kunnen worden.

Verder is nog van belang:

In het raadsstuk (2017/7/7134)[4] waarin het college het voornemen tot verkoop aan de raad motiveert, wordt onder punt 4. derde alinea gesteld dat “één van de gecontracteerde makelaars de verkoop zou hebben begeleid…”. Dit blijkt niet het geval geweest te zijn. De makelaar had, ongeacht de uitkomst van de taxatie, tot een afwijkend verkoopadvies kunnen komen, had speculatie beperkende bedingen kunnen voorstellen of anderszins invloed hebben kunnen uitoefenen op het proces.

Overige vragen die via de media of tijdens raads- en commissievergadering in dit kader zijn opgeroepen:

i. waarom taxeert een bedrijfsmakelaar een woning?

De taxateur(s) verbonden aan Wagenhof zijn NRVT gecertificeerd en ingeschreven in de kamers BV (Bedrijfsmatig Vastgoed) en Wonen. In de vastgoed praktijk wordt onderscheid gemaakt tussen commercieel vastgoed en residentieel vastgoed. Tot commercieel vastgoed worden tevens gerekend verhuurde woningen (beleggingen) en woningbouw (projectontwikkeling). Wagenhof is als makelaar, adviseur en taxateur betrokken bij woningontwikkelingen en beleggingstransacties. Zouden wij geen kennis hebben van de woningmarkt zouden banken, ontwikkelaars en beleggers geen belang hechten aan ons oordeel. Het tegendeel is waar. Banken eisen rapporten van (BV) gecertificeerde taxateurs bij woningbeleggingen en woningontwikkelingen. Daarnaast is Wagenhof door de gemeente zelf geselecteerd voor het uitvoeren van dit soort taxatiediensten. Ongeveer de helft van onze taxatie- en advies praktijk bestaat uit residentieel vastgoed. Dit varieert van een enkele flat tot complexen met honderden woningen en alles er tussen in.

ii. waarom is geen anti-speculatiebeding opgenomen?

Taxateurs hebben geen invloed gehad op het verkoopproces, zij zijn niet geraadpleegd omtrent verkoopbepalingen of condities en zijn ook niet betrokken geweest bij of de oorzaak van de ontstane huurkwestie met de huurders. Zie verder beantwoording punt 7. pag. 6, laatste alinea.

Conclusie:

Uit het bovenstaande mag voldoende blijken dat noch de taxatierapporten, noch de integriteit of deskundigheid van taxateurs ter discussie had mogen staan. Had de wethouder zich met taxateurs verstaan, had hij adequaat kunnen reageren op de gestelde vragen. In plaats daarvan heeft hij de aantijgingen van de raadsleden en media voor waar aangenomen en het beeld dat hieruit naar voren komt bevestigd en versterkt. Dit dient rechtgezet te worden.

Taxatierapport

Woningcomplexen

Kleine Houtstraat 116, 2011 DS Haarlem.

Peildatum: 15-12-2016 en 1 mei 2017

Door: Wagenhof Bedrijfsmakelaars B.V.

taxatie management instituut
Powered by NVM

WAGENHOF
BEDRIJFSMAKELAARS

WAGENHOF
BEDRIJFSMAKELAARS

Inhoud

A Opdracht / opname

B Doel van de taxatie / te taxeren belang

C Verklaringen taxateur

D Juridische status van het object

E Omschrijving gebruik en omgeving

F Technische omschrijving

G Onderbouwing van de waarde

H Overige mededelingen

I Datering en ondertekening

J Bijlagen

A Opdracht / opname

A.1 Opdracht en opname

Naam opdrachtgever	Gemeente Haarlem
Adres opdrachtgever	Gedempte Oude Gracht 2, 2003 PB Haarlem
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door	Mevr. O. Vergers
Datum opname en inspectie	10 augustus 2015 – voor de hertaxatie achtten taxateurs, in samenspraak met opdrachtgever, het niet noodzakelijk het object opnieuw te inspecteren.
Inspectie	Het object is van binnen en van buiten geïnspecteerd.
Waarde peildatum	15 december 2016 en 1 mei 2017
Scope taxatie	Hertaxatie
Opdrachtbrief	Opdracht per email op 27 maart 2017.

A.2 Kantoor en specialisatie

Taxateur	P.M. Wijkhuizen
Naam kantoor	Wagenhof Bedrijfsmakelaars B.V.
Adres kantoor	Tappersweg 12D, 2031ET Haarlem
Lid van / aangesloten bij	NVM Business onder nummer BV.02.121.3025.
Ingeschreven in register onder nummer(s)	NRVT Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT245269644
Specialisatie / deskundigheid & educatie	Commercieel vastgoed Beleggingen projectontwikkeling
Tweede taxateur	A. in 't Veld
Lid van / aangesloten bij	NVM Business onder nummer BV.02.121.3106.
Ingeschreven in register onder nummer(s)	NRVT Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT758405835.
Specialisatie / deskundigheid & educatie	Commercieel vastgoed

Paraaf

B Doel van de taxatie / te taxeren belang

B.1 Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:

Het woonhuis bestaande uit een voor- en achterhuis met plaats en tuin betrekking hebbende op het gehele perceel kadastraal bekend als Gemeente Haarlem, sectie D, nummer 10653, groot 87 m2 en gedeeltelijk op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Haarlem, sectie D, nummer 10812, groot 8982 m2 waarvan circa 172 m2 kan worden toegerekend aan het onderhavige.

Het object is verhuurd. Volgens opgave van de verhuurder bedraagt de actuele huurprijs € 1.018 per maand.

Adres:

Kleine Houtstraat 116, 2011 DS Haarlem.

B.2 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

Inzicht in de marktwaarde van het object in verband met een verkoopbeslissing. Twee grondslagen: vrij van huur en gebruik en in de huidige verhuurde staat.

B.3 Waardering

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

A. Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

15 december 2016:

Marktwaarde kk: **€ 575.000** Zegge: vijfhonderd vijfenzeventigduizend euro

Bijzondere uitgangspunten & bepalingen:

Vrij van huur of gebruik in de huidige staat.

1 mei 2017:

Marktwaarde kk: **€ 600.000** Zegge: zeshonderdduizend euro

Bijzondere uitgangspunten & bepalingen:

Vrij van huur of gebruik in de huidige staat.

B. Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

15 december 2016

Marktwaarde kk: **€ 345.000** Zegge: driehonderdvijfenveertigduizend euro

Bijzondere uitgangspunten & bepalingen:

Huidige verhuurde staat.

Het object is per 1 mei 2017 getaxeerd op

Marktwaarde kk: **€ 355.000**

Zegge: driehonderdvijfenvijftigduizend euro

Bijzondere uitgangspunten & bepalingen:

Huidige verhuurde staat.

De verschillen ten opzichte van de waarde peildatum 15 april 2016 worden veroorzaakt door hoofdzakelijk de stijging van de leegwaarde van het object. Hiermee stijgt, alhoewel beperkter, de waarde in verhuurde staat mee. Tevens is rekening gehouden met een groter perceel dan bij de eerdere taxaties. (zie uitgifte tekening 25-10-2016).

C Verklaringen taxateur

C.1 Verklaringen taxateur intern / extern

Taxateur verklaart noch middelijk noch onmiddelijk in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of eigenaar.

C.2 Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

Taxateur verklaart eerder het object te hebben getaxeerd. Dit taxatierapport betreft een hertaxatie.

C.3 Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object

Taxateur verklaart geen zakelijke belangen te hebben met opdrachtgever.

C.4 Conformering taxateur aan norm TCV of andere:

Ja, m.u.v.
- oppervlakte; deze is niet conform NEN 2580 ingemeten. Taxateurs heeft/hebben de door opdrachtgever verstrekte gegevens m.b.t. de metrages vergeleken met gegevens uit het BAG-register en uit waarneming ter plaatse.
- taxateurs(s) heeft/hebben bij de waardering van de gevraagde grondslag de fictie gehanteerd dat het object per waarde peildatum vrij van huur of gebruik ter vrije beschikking van eend derde is/komt. Taxateur (s) is/zijn van mening dat de huidige gebruiker c.q. huurder huurbescherming geniet en de huurovereenkomst derhalve niet zonder meer beëindigd kan worden.

C.5 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Vastgoedcert
NVM

C.6 Gehanteerde valuta

Euro's.

C.7 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

C.8 Copyright

Zonder toestemming van taxateur is het niet toegestaan dat de inhoud van het rapport wordt gebruikt anders dan voor het doel waarvoor het is opgesteld.

D Juridische status van het object

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Kadaster.

Type eigendom Eigendom

Eigenaar

Kadastrale omschrijving object

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Oppervlak m2
Haarlem	D	10653 en gedeeltelijk 10812		259
Totaal				**259**

VVE en invloed op de waardering

Object of het gedeelte er van is niet gesplitst in appartementsrechten. Er is wel sprake van een gedeeltelijk perceel.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen:

De laatste verkrijgingsakte is opgevraagd doch niet ingezien. De betreffende akte is niet op de reguliere wijze via het kadaster op te vragen. Voor zover er erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of anderszins relevante bepalingen zijn opgenomen die een relevante beperking van het gebruik inhouden, staan deze hieronder vermeld. Er is geen erfdienstbaarheden onderzoek uitgevoerd.

Relevante aspecten:

Object is niet gesplitst in appartementsrechten.
T.a.v. erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen wordt geacht dat deze niet beperkend werken voor het gebruik of verkoop. Taxateur adviseert een erfdienstbaarheden onderzoek.

Beschrijving erfpacht

N.v.t.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

ruimtelijkeplannen.nl

Bijzonderheden met betrekking tot het gebruik en de bestemming worden hieronder vermeld voor zover relevant ten aanzien van waardering. Voor het volledige bestemmingsplan wordt verwezen naar de website van ruimtelijkeplannen.nl.

Gebruik is overeenkomstig het bestemmingsplan Ja

Opmerkingen bestemmingsplan

Het onderhavige object valt onder het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp".
Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 maart 2008 en bij besluit van de gedeputeerde staten is het bestemmingsplan op 13 januari 2009 onherroepelijk geworden. Het object heeft de bestemming "gemengde doeleinden B". Deze bestemming laat de volgende functies toe:

Op de begane grond
- Wonen;
- Kantoren;
- Praktijkruimten;
Dienstverlening;
- Maatschappelijke doeleinden;
- Detailhandel;

Kelder
- Voor de kelder geldt het toegelaten gebruik zoals toegestaan op de begane grond, in samenhang en ondergeschikt aan dit gebruik.

Op de overige verdiepingen
- Wonen

Voor het wijzigen van de woonfunctie naar een andere functie is een woonruimteontrekkingsvergunning nodig die slechts in zeer uitzonderlijke gevallen wordt verstrekt.

Monument	Beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet)
Wet voorkeursrecht gemeenten	Nee

Vestigingseisen

Geen bijzondere vestigingseisen voor het huidige gebruik.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Geen bijzonderheden.

D.3 Fiscale aspecten

Voor het gedeelte bestemd tot woongebruik is rekening gehouden met 2% overdrachtsbelasting. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, wordt er van uitgegaan dat niet geopteerd wordt voor een met omzetbelasting belaste levering en er daarom alleen overdrachtsbelasting van toepassing is. Voor zover het betrokken vastgoed is verkregen met BTW en nog in de herzieningsperiode zit, wordt dit, voor zover bekend bij taxateur(s), vermeld maar niet in het waarde oordeel betrokken. Voor nieuw vervaardigd vastgoed of vastgoed dat korter dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, geldt uiteraard alleen omzetbelasting en geen overdrachtsbelasting. Genoemde bedragen zijn exclusief BTW indien de BTW verrekend kan worden, bedragen zijn inclusief BTW of vrij van BTW indien geen BTW verrekend kan worden of er geen BTW van toepassing is.

D.4 Milieuaspecten en vergunningen

Geraadpleegde informatie

Eigenaar; taxateur(s) heeft/hebben gevraagd naar relevante gegevens omtrent milieuaspecten zoals onderzoeksrapporten, aanschrijvingen, verkennende bodemonderzoeken, inventarisatie onderzoeken, etc. Voor zover er informatie is verstrekt, wordt deze vermeld en opgenomen in de bijlage. Is er geen informatie verstrekt en hebben taxateurs aanleiding gevonden een risico te vermoeden, wordt ook dit vermeld en geadviseerd om nader onderzoek te doen. Is er geen aanleiding voor het doen van nader onderzoek betekent dit uitdrukkelijk niet dat er geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging of verontreiniging anderszins aanwezig is. Elke aansprakelijkheid dienaangaande wordt door taxateur(s) uitgesloten.

Omschrijving

Er zijn materialen aangetroffen die mogelijk asbesthoudend kunnen zijn. Er zijn geen aanleidingen de aanwezigheid van bodemverontreiniging te vermoeden die het gebruik kunnen beperken of van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de waardeontwikkeling van het object anders dan vermeld in het hierna genoemde document. Wij verwijzen naar de brief d.d. 20 juli 2015 met kenmerk STZ/MIL/2015/279997.

D.5 Duurzaamheid

Geen bijzonderheden.

Energielabel

Geen label

N.v.t.; niet verstrekt.

E Omschrijving gebruik en omgeving

E.1 Object

Woningen

Woning type	aantal	GBO	huur/m2	%huur	markthuur pm	max red huur pm	VEX type
Kleine Houtstraat 116 grachtenpanden,<1900,hellend/plat dak	1	233	108	100%	2.100	1.385	wt44-App
Totaal	**1**	**233**	**108**	**100%**			

Ruimte verdeling per woningtype

Huidig gebruik

Woonruimte.

Voorgenomen gebruik

Voortzetting woongebruik.

Gebruiksmogelijkheden

Op de begane grond
- Wonen;

Kelder
- Voor de kelder geldt het toegelaten gebruik zoals toegestaan op de begane grond, in samenhang en ondergeschikt aan dit gebruik.

Op de overige verdiepingen
- wonen

E.2 Locatie

Wijk, stand, voorzieningen, aard van de belendingen

Mix van wonen, werken en retail; centrumomgeving.

Bereikbaarheid

De locatie is beperkt te bereiken met de auto. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed.

Voorzieningen

Goed; winkels, horeca en andere voorzieningen zijn voldoende mate aanwezig.

Parkeermogelijkheden

Parkeren is mogelijk op parkeerplaatsen in de nabijheid en in parkeergarages in de omgeving van het object. Er is sprake van betaald parkeren en/of vergunninghouders.

De taxateur heeft onderzoek verricht naar eventuele omgevingsfactoren die de (toekomstige) waarde ontwikkeling substantieel zouden kunnen beïnvloeden en komt tot de volgende conclusie:

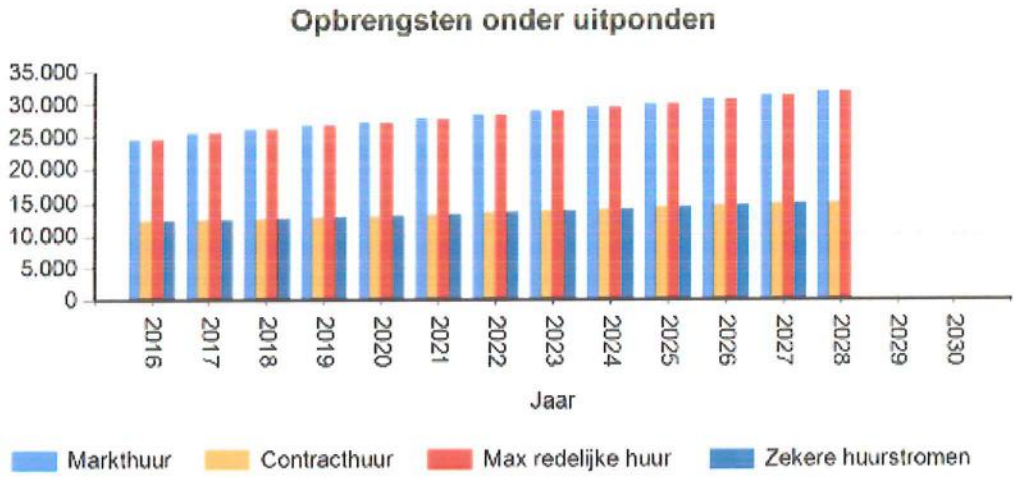
Het object grenst aan- en maakt gedeeltelijk (achterkant) deel uit van het complex "De Egelantier" waarvoor herontwikkelingsplannen bestaan. Het huidige gebruik van dit complex is maatschappelijk. Wonen en/of hotel is in de toekomst mogelijk. Taxateurs zien geen bijzondere aanleiding om dit aspect als beperkend of verhogend te kwalificeren voor wat betreft de waarde ontwikkeling van het onderhavige.

E.3 Huursituatie

Bron verhuurde staat en incentives

Eigenaar.

Contracthuur	12.240
Markthuur	24.000
Maximaal redelijke huur	24.000
Huurpotentie	11.760
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	



Toelichting huur bijzonderheden

Er wordt getaxeerd met de fictie dat het object vrij van huur en gebruik is. Het object wordt thans verhuurd. Volgens opgave van de verhuurder bedraagt de actuele huurprijs € 1.018,- per maand. De "tijdelijke" huurovereenkomst ving aan medio 2000 en duurt tot op heden voort. Taxateurs zijn van mening dat het tijdelijke karakter van de overeenkomst met de daarbij behorende ruimere opzeggronden voor verhuurder geen opgeld meer doen. Er is derhalve sprake van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het object verkeert in een matige staat van onderhoud. Huurder heeft geklaagd over gebreken. Er is sprake van ernstige lekkages door gevels en dak. Voorts claimt huurder dat er afspraken zijn uit het verleden dat verhuurder het object moderniseert. Er zijn mogelijkheden de huurprijs na renovatie door verhuurder aan te passen. Op basis van de beschikbare gegevens is het voor taxateurs niet te bepalen op welke huurprijs deze zal worden vastgesteld. Het zal een lagere huurprijs zijn dan de markthuur.

Mutaties woningen

Mutatiegraad	8%

Verhuurbaarheid

Wederverhuur termijn in maanden	3
% verkoopwaarde in verhuurde staat	
Verhuurcourtage per woning bij verhuur	1.250
Mutatie kosten per woning bij verhuur	
Promotiekosten per woning bij verhuur	

Verkoopbaarheid

Verkooptermijn in maanden	3
% verkoop bij mutatie	100%
Verkoopcourtage % van de leegwaarde	1,5%
Mutatie kosten per woning bij verkoop	
Promotiekosten % van de leegwaarde	

Toelichting verhuur of verkoopbaarheid

Het object is na renovatie goed verhuurbaar. Na renovatie betreft het een geliberaliseerde woning waarvoor een markthuur geldt van € 2.100 per maand.

F Technische omschrijving

F.1 Onderhoudstoestand

Bouwjaar

1650

Onderhoudstoestand

Het betrokken vastgoed is globaal beoordeeld op bouwkundige aspecten. Er heeft uitdrukkelijk geen bouwtechnisch onderzoek plaatsgehad. Het oordeel van taxateur(s) is mede gebaseerd op het huidige gebruik, aard en soort vastgoed. De bedragen genoemd bij de exploitatiekosten met betrekking tot onderhoud zijn gebaseerd op een staat van het vastgoed waarbij met regulier onderhoud en reservering voor groot onderhoud het vastgoed in goede conditie gehouden kan worden. Is er sprake van achterstallig onderhoud dan wordt dit apart vermeld en is dit niet inbegrepen in bedoelde onderhoudskosten.

Volgens opgaaf van de eigenaar hebben zich geen veranderingen voorgedaan ten aanzien van de onderhoudstoestand ten opzichte van de vorige taxatie.

Bouwaard materialen en constructie

Het object bestaat uit een oorspronkelijk woonhuis met plaats en op de begane grond een gang naar het voormalige Elisabeth gasthuis. Het huidige achterhuis maakte deel uit van het voormalige Elisabeth gasthuis en bestaat uit een begane grond met kap en een "klokkentoren". Het voorste gedeelte is in de jaren '60 - '70 grondig gerenoveerd waarbij de "gang" bij het woonhuis is getrokken. Het achterste deel verkeert nog in
grotendeels originele staat. Het geheel is traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen met houten verdiepingsvloeren en afgedekt met een hellend dak gedekt met dakpannen.

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Renovatie voorhuis; nieuwe voor- en achtergevel, pannendak, indelingswijzigingen.

F.2 Onderhoudskosten, achterstallig onderhoud en renovatie of herontwikkeling

Onderhoud // Vastgoed Exploitatie Wijzer (VEX) Woningen

wt 44

Onderhoud woningen en parkeerplaatsen	1.000
Onderhoud installaties	-
Onderhoud basis installatie	250
VEX	**1.250**
Locatietoeslag	
Objecttoeslag	
VEX totaal	**1.250**
Onderhoud gemiddeld	1.250
Afwijking VEX	-
Afwijking VEX per BVO	-

Toelichting onderhoud

N.v.t.

Achterstallig onderhoud

De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen

€ 175.000

De volgende van belang zijnde gebreken zijn door de taxateur waargenomen

Bij verkoop leeg en ontruimd t.b.v. particulier gebruik achten taxateurs een waarde na renovatie van circa € 790.000 realistisch. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden dat een renovatie waarbij het voorzieningen- en afwerkniveau past bij de prijsklasse waarin het object zich na renovatie begeeft. Deze kopers groep stelt aanzienlijk hogere eisen aan afwerking en comfort dan bijvoorbeeld huurders doen. Voor een particuliere koper schatten wij de benodigde renovatiekosten in op € 250.000 (incl. BTW).

De renovatie t.b.v. door exploiteren schatten wij in op circa € 175.000. Waarbij dan uitgangspunt is dat het casco; dak en muren constructief worden aangepakt ten einde nieuwe lekkages te voorkomen en al opgetreden schade wordt herstelt. Verder gaan wij uit van het moderniseren van installaties voor elektra, water, verwarmen en ventileren naar minimaal een niveau conform het bouwbesluit rekening houdende met de beperking van de monumentenstatus en oudbouw beperkingen.

Het betrokken vastgoed is globaal beoordeeld op bouwkundige aspecten. Er heeft uitdrukkelijk geen bouwtechnisch onderzoek plaatsgehad. Het oordeel van taxateurs is mede gebaseerd op het huidige gebruik, aard en soort vastgoed. Taxateurs adviseren ter zake een gedetailleerd bouwkundig onderzoek uit te (laten) voeren ten einde de werkelijke kosten goed in te kunnen schatten.

Renovatie (of herontwikkeling)

€0

Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie (renovatie)

Zie voorgaande.

Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen (renovatie)

Zie voorgaande.

G Onderbouwing van de waarde

G.1 Gehanteerde methodiek

Voor wat betreft de markt huurwaarde; de comparatieve methode
Voor wat betreft de marktwaarde in verhuurde staat; de kapitalisatie methode (BAR-NAR) en Discounted Cash Flow (DCF) methode.

G.2 Marktbeeld

De markt voor huurwoningen vergelijkbaar met het onderhavige geeft aan een huurprijs tussen of rond de € 2.000 en € 2.300 voor een woning van tussen of rond de 180 m² en 210 m². Deze markt wordt gedomineerd door expats. Voor een meer bestendige verhuursituatie liggen de huurprijzen lager. Voor het onderhavige hebben taxateurs de markthuur gesteld op € 2.100 per maand bij een oppervlak van 233 m².

Onderzoek naar en analyse van de kooptransacties van woonruimte, groter dan 150 m², in het centrum van Haarlem geeft aan dat er eveneens een goede markt is voor de verkoop van woonruimten. De gemiddelde looptijd bedraagt 100 dagen. De gemiddelde transactieprijs per m² GBO bedraagt per heden € 3.500,-. Voor het overzicht, de berekeningen en correcties, verwijzen taxateurs naar de bijlage.

G.3 Marktvisie

Woningen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Inflatie verwachting	1,40%	1,30%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Kosten ontwikkeling	1,75%	1,75%	1,88%	2,13%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%
Markthuur ontwikkeling	5,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verkoopprijs ontwikkeling	5,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Disconteringsvoet	6,65%
Exityield	4,50%
kosten koper	2,30%

Taxateurs verwachten dat de marktsituatie zich ten opzichte van het marktbeeld zich positief zal blijven ontwikkelen. Voor het litigieuze object zal dit sterker gelden omdat het qua ligging en uitstraling beter is dan het gemiddelde object.

Op het gebied van vastgoedbeleggingen, verwachten taxateurs dat voor het onderhavige de markt zich eveneens positief zal blijven ontwikkelen. Dit komt enerzijds door de lage kosten van kapitaal en anderzijds door een relatief grote vraag naar beleggingswoningen in vergelijking met het aanbod.

In het onderhavige geval ligt het in de rede dat huurder de meest voor de hand liggende koper zal zijn. Immers, huidige huurder beschikt na verwerving over een vrij te beschikken object zonder huur- of gebruiksrechten.

G.4 Referenties

Huurtransacties

zie overzicht

Kooptransacties

zie overzicht

Toelichting referenties (zie ook bijlage)

Taxateurs verwijzen naar het transactie overzicht en de gedetailleerde objectgegevens van de genoemde referentieobjecten

G.5 Correcties

G.6 Bijzondere waarde componenten

Er wordt getaxeerd met de fictie dat het object vrij van huur en gebruik is.

G.7 Optimale aanwending (HABU en scenario analyse)

Verkoop t.b.v. particuliere bewoning bij eigen gebruik.

G.8 SWOT analyse

Sterkte: gewild object.
Zwakte: achterstallig onderhoud.
Kans: verder aantrekken woningmarkt.
Bedreiging: beperkingen aanpassingen door monumentale status,
juridische status huursituatie

G.9 Aanpassingen op conceptrapportage

G.10 Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na taxatiedatum

N.v.t.

H Overige mededelingen

Er wordt getaxeerd met de aanname dat het object vrij van huur en gebruik is.

I Datering en ondertekening

Bij het maken van deze taxatie is uitgegaan van de door de opdrachtgever verstrekte gegevens.
De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het volledig en juist aanleveren van alle gegevens waarvan opdrachtgever mag verwachten dat die effect kunnen hebben op deze taxatie.

De taxateur is TMI gecertificeerd. Een volledig overzicht van de TMI vereisten kunt u vinden op www.taxatiemanagementinstituut.nl

TMI heeft als doelstelling het verbeteren van de kwaliteit van taxaties. TMI maakt daarbij gebruik van een begrijpelijke norm, gebaseerd op algemeen geaccepteerde wet- en regelgeving. Taxateurs moeten voldoen aan deze norm. TMI verplicht taxateurs tot educatie. De educatie heeft een theoretisch en praktisch element. TMI taxateurs werken in een web based systeem. In het systeem is de norm geborgd. Het praktisch element van de educatie is gericht op systeem gebruik. Tenslotte heeft TMI een kwaliteitscommissie, die middels steekproeven en verzoeken van klanten taxaties beoordeelt.

TMI heeft een transponeringsmatrix opgesteld zodat u gemakkelijk terug kunt vinden op welke wijze de PTA regelgeving is verwerkt in uw taxatie. De transponeringsmatrix kunt u opvragen bij info@taxatiemanagementinstituut.nl.

Plaats	Datum
Haarlem	22 mei 2017

Handtekening

P.M. Wijkhuizen

Telefoonnummer: +31620010342

Emailadres: paul@wagenhof.nl

Handtekening

A. in 't Veld

J Bijlagen

Bijlagen rekenmodel en onderbouwing waarde
- Rekenmodellen
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Presentatie foto's
- Referenties

Interpellatiedebat – 19 oktober 2017

Kleine Houtstraat 116, 2011 DS, Haarlem

Kerngegevens:

- Rijksmonument
- Bouwjaar voorhuis 1670, achterhuis 1608
- Perceelgrootte 259 m2
- Woonoppervlakte 227 m2
- Inhoud 1.000 m3
- Voor foto's zie Funda https://www.funda.nl/koop/haarlem/huis-49398491-kleine-houtstraat-116/
- Kadastrale nummers: Haarlem-D-10653 en Haarlem-D-11161

Chronologisch overzicht

1.	4 mei 1972	-	Gemeente Haarlem koopt het pand aan
2.	17 mei 2009	-	pand wordt gecategoriseerd als niet-strategisch vastgoed
3.	30 juni 2015	-	De gemeente Haarlem stuurt een brief naar de huurders waarin de huurders wordt medegedeeld dat het pand zal worden verkocht en dat zij, als huurder een aanbieding tegemoet kunnen zien. Daartoe zal het pand door Bedrijfslokatie.nl worden getaxeerd. In dezelfde brief worden de huurders erop gewezen dat zij al vier maanden geen huur meer hebben betaald.
4.	10 augustus 2015	-	Taxatie met opname en inspectie. Leegstaat - €500.000,- Verhuurde staat - €295.000,-
5.	15 april 2016	-	Taxatie zonder opnieuw te inspecteren. Leegstaat - €525.000,- (+ 5%) Verhuurde staat - €305.000,- (+ 3,1%)
6.	15 december 2016	-	Gemeente tekent koopovereenkomst met huurders voor €525.000,-
7.	7 maart 2017	-	B en W besluit tot verkoop
8.	23 maart 2017	-	Behandeling van voorgenomen verkoop in Commissie Ontwikkeling. Na een besloten vergadering deelt wethouder Botter mee dat hij dit stuk mee terugneemt en zaken verder gaat uitzoeken.

9. 12 juni 2017 - aanvullende brief van Wethouder Botter waarin hij aangeeft dat de taxateur de waarde in leegstaat per 15 december 2016 (datum koopovereenkomst) heeft aangepast.

Leegstaat - €574.875,- (+ 9,5%)

In de brief geeft wethouder Botter 3 opties:

1. ivm met gewekte verwachtingen verkopen voor €525.000,-
2. verkopen voor de waarde per 15 dec 2016 - €574.875,-
3. Het verschil tussen deze bedragen te delen.

In de brief merkt wethouder Botter het volgende op:

"Consequenties van niet doorgaan van deze verkoop is dat de gemeente gelet op de slechte onderhoudstoestand van het pand op zeer korte termijn een investering van ruim €200.000,- dient te doen om zo het achterstallig onderhoud in de woning weg te werken. Een verkoop op de markt (waarbij de woning alsdan in verhuurde staat zal worden verkocht) betekent een lagere verkoopprijs dan de koopsom die aan de huidige huurder is aangeboden en door hem is geaccepteerd. De verwachte opbrengst is dan mogelijk ca. 30% lager."

9. 13 juli 2017 - Behandeling in de Commissie Ontwikkeling

De VVD geeft aan dat er tegen een marktconforme prijs verkocht moet worden. Alleen de VVD, Hart voor Haarlem en Trots zijn tegen de verkoop tegen de lage verkoopprijs en willen een nieuwe taxatie.

Alle andere partijen kiezen optie 1. "In verband met bij de koper gewekte verwachtingen (prijsovereenstemming en een uitonderhandelde koopovereenkomst) te verkopen voor de in augustus 2016 aangeboden koopsom". De VVD betoogt bij monde van raadslid Van der Smagt dat gewekte verwachtingen geen juridische status hebben omdat een verkoop altijd geschiedt onder voorbehoud van toestemming van de gemeenteraad.

10. 20 juli 2017 Besluit tot verkoop wordt genomen in de raad

11. 15 sept 2017 – 11:37 uur Gemeente Haarlem verkoopt het pand aan de heer Fokkinga en de heer Tse voor €525.000,- ten kantore van Notaris Jan de Beer in Haarlem (Batenburg Notarissen op de Tempeliersstraat 20A in Haarlem)

12. 15 sept 2017 – 14:01 uur De heer Fokkinga en de heer Tse verkopen het pand door aan de heer Baars Voor €835.000,- ten kantore van Notaris Jan de Beer in Haarlem.

13. 16 sept 2017 - Het pand verschijnt op Funda en wordt per opbod verkocht via G&O Makelaars Haarlem Velsen. Bieden kan vanaf €1.000.000,-.

Het geschil met de huurder

Er was sprake van achterstallig onderhoud. En de huurder betaalde op een gegeven moment geen huur meer. Maart, april, mei en juni 2015 waren niet betaald zonder dat er een huurverlagingsprocedure was aangespannen. Een normale vastgoed eigenaar springt dan een gat in de lucht, stuurt de vordering naar een incassobureau en stapt naar de rechter en vordert ontbinding van de huurovereenkomst. Het gevolg kan zijn dat de woning leegkomt en dan kan deze verkocht worden. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente het achterstallig onderhoud moet oplossen en dat de huurder gewoon zijn huur moet betalen. In beide gevallen is er dan duidelijkheid. U heeft dit nagelaten en daardoor een conflict over onderhoud en huurweigering vermengd met een eventuele verkoop.

Interpellatievraag 1	Waarom heeft u niet gewoon eerst het huurconflict opgelost en bent u het met de VVD eens dat u met de kennis van nu dit beter wel had kunnen doen in plaats van achterstallig onderhoud, de weigering om huur te betalen en de verkoop met elkaar te vermengen?

De Brief van 12 juni 2017

Interpellatievraag 2	Waarom is in de brief van wethouder Botter d.d. 12 juni 2017 een zeer negatieve voorstelling van zaken gegeven? Er MOEST nu verkocht worden. Ander kostte het €200.000,- aan onderhoud of werd de verkoopopbrengst 30% lager. Met de kennis van nu sloeg de wethouder in deze brief de plank compleet mis. Op welke gronden heeft u dit negatieve advies aan de commissie gegeven?
Interpellatievraag 3	Waar baseert u de €200.000,- achterstallig onderhoud op? In het taxatierapport wordt uitdrukkelijk gemeld dat er geen bouwtechnisch onderzoek plaatsgehad. De taxateur adviseert juist een gedetailleerd bouwkundig onderzoek uit te laten voeren.
Interpellatievraag 4	U hecht in uw brief erg aan “gewekte verwachtingen”. Had u de commissie niet juist moeten informeren door duidelijk te stellen dat gewekte verwachtingen geen enkele juridische status hebben?

De taxatie

Interpellatievraag 5	De taxateur geeft in de taxatie geen BVO metrage (259 m2) maar enkel de perceeloppervlaktes (87 m2 + 88 m2 = 175 m2) omdat het dit rijksmonument niet NEN 2580 is ingemeten. Had u niet moeten vragen om het BVO oppervlak te laten bepalen?
Interpellatievraag 6	De taxateur geeft aan dat de huur omhoog kan na renovatie. De markthuur waardeert hij op een huurprijs van €2.100,- per maand bij een niet ingemeten oppervlakte van 233 m2. Waarom is niet voor deze route gekozen om de onderhandelingspositie te versterken.
Interpellatievraag 7	De taxateur stelt dat er "uitdrukkelijk geen bouwtechnisch onderzoek heeft plaatsgehad" en adviseert een gedetailleerd bouwkundig onderzoek uit te laten voeren teneinde de werkelijke kosten goed in te kunnen schatten. Waarom heeft u dit advies in de wind geslagen en klakkeloos de schatting voor het achterstallig onderhoud overgenomen?
Interpellatievraag 8	De taxateur noemt het bedrag van €175.000,- voor de kosten van het achterstallig onderhoud tbv de instandhouding. Renovatie tot een hoger afwerkniveau wordt zonder te hebben gekeken, zonder bouwkundige opname ingeschat op maar liefst €250.000,-. Dit bedrag wordt een op een afgetrokken van de taxatiewaarde van €775.000,- en daar komt het bedrag van €525.000,- uit voort. De VVD zegt al jaren dat dit appels en peren zijn. Achterstallig onderhoud kan maar zeer beperkt en zeker niet een op een in mindering gebracht worden op de taxatiewaarde. Funda, het kadaster en deze ABC transactie leveren het bewijs hiervoor. 227 m2 x €4000,- is €908.000,-! Maar het gaat hier om een RIJKSMONUMENT. Bent u het inmiddels met de VVD eens dat onderhoudskosten niet een op een van de taxatiewaarde kunnen worden afgetrokken?
Interpellatievraag 9	Bent u ervan op de hoogte dat onderhoud bij rijksmonumenten aftrekbaar is van de belasting en dat daarmee de door de taxateur geschatte €250.000,- bij een belastingdruk van 52% gehalveerd zou moeten worden voordat deze van de taxatiewaarde afgetrokken wordt bij verkoop aan een particulier?
Interpellatievraag 10	In de taxatie wordt gesproken van een kelder maar er worden geen gegevens over verstrekt. Hoe groot is deze kelder en in hoeverre is deze kelder in de taxatie meegenomen?
Interpellatievraag 11	Met de kennis van nu is de taxatie in leegstaat onjuist geweest. Sterker nog de taxatie rammelt aan alle kanten (metrage, onderhoud, kelder, huurwaarde, etc.). Wat voor actie gaat u nemen richting de taxateur?

De Notaris

Voor een notaris geldt onderstaand schema bij ABC transacties:

	MOT melding FIU	dienstweigeren	Bank informeren	A, B en C inlichten
Prijsverschil is				
Groot, maar verklaarbaar	-	-	-	-
Groot en niet verklaarbaar:				
Koopsom A-B te laag	xx	x	-	x
Koopsom B-C te hoog	xx	x	xx	x

- : geen actie notaris
xx : notaris moet actie ondernemen
x : mogelijk actie, afhankelijk van de omstandigheden. In de laatste kolom kan het voorkomen dat sommige partijen moeten worden geïnformeerd en anderen niet.

Interpellatievraag 12 — Het verschil tussen de verkoopprijs in de AB transactie en de BC transactie bedraagt maar liefst 62%. Bent u het met de VVD eens dat de notaris in verband met het enorme prijsverschil A, B en C had moeten inlichten en een MOT melding had moeten doen?

Interpellatievraag 13 — Wat voor actie gaat u richting deze notaris Jan de Beer van Batenburg Notarissen ondernemen?

Het verkoopproces

Interpellatievraag 14 — Doordat alle schakels in de keten hebben gefaald kan gesteld worden dat de gemeente Haarlem gedwaald heeft. Gaat u zich hierop beroepen en zo ja, wat voor acties heeft u ondernomen of gaat u binnenkort ondernemen?

Interpellatievraag 15 — In het Haarlems Dagblad van 12 oktober 2017 zegt u dat de oplossing schuilt in een anti-speculatiebeding. Ten eerste is dit niet de eerste keer dat er over een anti-speculatiebeding wordt gesproken en u heeft ervoor gekozen om geen anti-speculatiebeding op te nemen. Bent u het met de VVD eens dat er teveel fout is gegaan in dit dossier om te doen alsof met een anti-speculatiebeding het in de toekomst allemaal beter gaat?

Interpellatievraag 16 — De wethouder lijkt, mede gezien zijn uitlatingen in het Haarlems Dagblad waarin hij zegt zich niet aangesproken te voelen, zich ook niet verantwoordelijk te voelen voor dit debacle. Klopt dit? Voelt u zich niet verantwoordelijk voor deze enorme amateuristische blunder?

Interpellatie in de gemeenteraad van 19 oktober 2017 betreffende de verkoop van Kleine Houtstraat 116

Hart voor Haarlem heeft de volgende vragen:

Over de verkoopakte en de notaris:

Voor de concept koopovereenkomst op 15 december 2016 , getekend door de huurders, heeft de afdelingsmanager Vastgoed gebruik gemaakt van "het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2014). Vastgesteld door de NVM".

1- Is het gebruikelijk dat de gemeente, voor de verkoop van een gemeentepand, nota bene een uniek rijksmonument, een ordinair standaardcontract neemt en er zelf aan gaat knutselen?
2- Heeft de gemeente zelf geen advies ingewonnen bij haar vaste notaris, of heeft de gemeente die niet?

Wij lezen dat de kopers, niet ongebruikelijk, de notaris mochten kiezen. Maar we hebben het hier wel over de verkoop van het tafelzilver van de stad Haarlem, het is van ons allemaal.

3- Wethouder waarom heeft de gemeente zelf niet het heft in handen genomen, bij de keuze voor een notaris?
4- Volgt de gemeente geen protocol/richtlijnen waaraan moet worden voldaan als de gemeente partij is bij transacties? Waarom niet, gezien de belangen?

Via de huurders van het pand, nu de kopers, zijn we terecht gekomen bij notariskantoor Batenburg in de Tempeliersstraat.

We lezen dat ons pand op 15 september 2017 binnen een paar uur 310.000 euro meer waard is geworden.

Dit betekent dat de notaris van dienst op het eerste moment van levering, al op de hoogte was van de exorbitante prijsstijging.

5- Weet de wethouder 100 % zeker dat dit niet aan iemand van de gemeente is gemeld?

Wat betreft de overdrachtsbelasting is in beide akten te lezen: 'de overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze tenminste gelijk is aan de waarde van het verkochte"'

6- Begrijpt de wethouder dat de waarde van het verkochte pand, in de eerste leveringsakte nog berekent over 525.000 op dat moment al niet meer klopte?
7- Bent u het eens met Hart voor Haarlem dat er in feite gedwaald is in de koopprijs?
8- Bent u het met ons eens dat dit, op zijn minst, twijfels oproept over de integriteit van het notariskantoor?

9- Heeft de wethouder al een onderzoek ingesteld of een melding gedaan? Zo nee, waarom niet?

Wat betreft de taxatie:

Voor de taxatie heeft de afdeling Vastgoed de Bedrijfstaxateurs van Wagenhof uitverkoren. Dat ligt niet voor de hand aangezien niet een bedrijfspand, maar 'de eengezinswoning' uitgangspunt was van de verkoop.

10- Had de afdeling vastgoed een contract lopen bij deze tak van Wagenhof en kregen we korting? Kortom, waarom deze keus?

Het taxatierapport, is in de ogen van Hart voor Haarlem , nogal labbekakkerig.

Op de Vastgoed- lijst uit 2012 staat het pand Kleine Houtstraat 116 genoteerd met een WOZ waarde van 465.000 euro.

11- Waarom speelt die WOZ waarde geen enkele rol bij de taxatie in 2015?
12- Of Is het gebrek aan informatie, te danken aan de gebrekkige administraties van de afdeling Vastgoed?

Het achterstallig onderhoud, het is allemaal verschrikkelijk, maar een bouwtechnisch onderzoek is er niet.

13- Waarom niet?
14- Waarom heeft de taxateur niet vermeld dat het hier een Rijksmonument betreft met alle voordelen van een flinke belastingaftrek (50 %) voor onderhoud en renovatie?
15- Waarom corrigeert de wethouder dit niet in zijn brief aan de raad?

Louise van Zetten