



Onderwerp Vondelweg 511 Verkoop pand	
Nummer	2019/447554
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het gemeentelijk monument en voormalige huurwoning incl. grond gelegen aan de Vondelweg 511, 2026 BH te Haarlem (<i>hierna: het pand</i>) behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het pand is door de diverse beleidsafdelingen beoordeeld als niet geschikt voor een beleidsdoel. Conform beleid is het pand aangeboden aan de toegelaten instellingen, deze hadden geen belangstelling. Het pand is verkocht met een zelfbewoningsplicht. Bij één-op-één verkopen altijd een anti-speculatiebeding opgelegd. Voor verkopen waarbij een pand via een makelaar op de markt aangeboden wordt, gebeurt dit niet. Bij dit type verkopen wordt het pand via het zogenaamde TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform) tegen de hoogste marktwaarde verkocht. Dit is conform de nota Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/24238). Het pand Vondelweg 511 is via het TOM-principe verkocht.</p> <p>Voorafgaand aan de verkoop is het pand getaxeerd (zonder rekening te houden met de beperkende maatregel van zelfbewoning). In mei 2019 is het pand volgens de TOM-procedure via een externe makelaar op de markt gebracht en o.a. op Funda en de gemeentelijke website te koop aangeboden. Geïnteresseerden konden tot 24 mei jl. een bod uitbrengen. De hoogste bieder heeft een marktconforme koopsom geboden.</p> <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkooptekening) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.</p>

	<p>Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p> <p>Indien de commissie zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad en de vertrouwelijke aard van de in de bijlagen opgenomen informatie geldt op dat moment onverminderd, zal alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen te plaats te vinden, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.</p>
Behandelaanbod voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie</p> <p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling nu sprake is van een "lichte voorhangprocedure". Immers het college is op grond van art. 160 eerste lid aanhef en onder e. Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen tussen de € 100.000,- en € 500.000,-, beslist het college niet voordat de commissie is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld om het voorgenomen besluit te bespreken, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 tweede lid onder a. van de Financiële Verordening.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>Strategisch Vastgoed 2012/418433, zoals besproken in de raadsvergadering van 31 januari 2013.</p>
Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BC)	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <p>1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed plaatselijk bekend Vondelweg 511, 2026 BH te Haarlem, kadastraal bekend STN01 I, sectie A, nummers 218, 3356 en 3358, groot 451 m², onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.</p> <p>2. Het college besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling inzake de bijlagen, te weten: taxatierapport, incl. bijlage bij het taxatierapport, verkoopadvies/geschatte opbrengst, incl. bijlage bij verkoopadvies (onderbouwing), overzicht biedingen, verkoopovereenkomst, financiële informatie, ter bescherming van de</p>



	<p>economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p> <p>3. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
--	---

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2012 besloten (STZ/VG 2012/418433) om het niet strategisch bezit (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen. Het pand Vondelweg 511 behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.

Gevolgde verkoopprocedure

Ter uitvoering van de motie "In een briefje van vijf kun je niet wonen" is het pand voorafgaand aan de verkoop aangeboden aan de toegelaten instellingen, deze hadden geen interesse. Het pand is na taxatie op de markt geplaatst op Funda en op de gemeentelijke website. Met een zelfbewoningsplicht om buy to let tegen te gaan. Bij één-op-één verkopen wordt altijd een anti-speculatiebeding opgelegd. Voor verkopen waarbij een pand via een makelaar op de markt aangeboden wordt, gebeurt dit niet. Bij dit type verkopen wordt het pand via het zogenaamde TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform) tegen de hoogste marktwaarde verkocht. Dit is conform de nota Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/24238). Het pand Vondelweg 511 is via het TOM-principe verkocht.

Geïnteresseerden konden tot 24 mei jl. een bod uitbrengen. De hoogste bieder heeft een marktconforme koopsom geboden. Verkoop geschiedt dan ook tegen de marktwaarde in lege en ontruimde staat.

Het pand is met het oog op de voorgenomen verkoop voor de bepaling van de waarde getaxeerd. Daarnaast is overleg gevoerd met de verkopend makelaar omtrent de vraagprijs, de te verwachten verkoopopbrengst en de verkoopmethode.

Er zijn 3 biedingen uitgebracht. Na sluiting van de inschrijving heeft nogmaals een taxatie plaatsgevonden (waarbij geen rekening is gehouden met de beperkende maatregel van zelfbewoning). Deze taxatie bevestigt de marktconformiteit van de hoogste bieder. De hoogste bieder heeft iets boven de taxatiewaarde en vraagprijs geboden en wordt hierbij voorgesteld voor de gunning.

2. Besluitpunten college

- A. Het college besluit tot de verkoop van het pand plaatselijk bekend Vondelweg 511, (2026 BH Haarlem) kadastraal bekend STN01, sectie A, nummers 218, 3356 en 3358, groot 451 m², onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
- B. Het college besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling inzake de bijlagen, te weten: taxatierapport, incl. bijlage bij het taxatierapport, verkoopadvies/geschatte opbrengst, incl. bijlage bij verkoopadvies (onderbouwing), overzicht biedingen, verkoopovereenkomst, financiële informatie, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige beoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.
- C. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van het pand gelegen aan de Vondelweg 511 te Haarlem in huidige lege en ontruimde staat met verdere toebehoren.



4. Argumenten

A. Bijdrage verkoop van niet strategische panden

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het beleid om niet strategische panden te verkopen. De meeropbrengst uit de verkoop en de vrijvallende exploitatielasten van niet strategische panden wordt ingezet voor beheer en onderhoud van de strategische panden.

B. Verkoopprijs is marktconform

Het pand is in opdracht van de gemeente getaxeerd door een externe gecertificeerde taxateur. Het betreft een verkoop middels openbare inschrijving (TOM-procedure) en is geschied conform het gemeentelijk beleid en begeleid door een externe makelaar Van Waalwijk Van Doorn Makelaars te Haarlem. De verkopend makelaar heeft aangegeven dat het geboden bedrag iets boven de huidige marktwaarde vertegenwoordigt. Ook de taxateur heeft het hoogste bod op marktconformiteit getoetst (zonder rekening te houden met de beperkende maatregel van zelfbewoning) en heeft het bod aangemerkt als een bedrag dat ligt iets boven wat marktconform geacht kan worden.

C. Het pand wordt in de huidige staat verkocht

Koper verwerft het pand in de huidige staat, leeg en ontruimd, waarmee het verkochte door de koper wordt aanvaard in de juridische, milieu, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, derhalve inclusief alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De gemeente verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van het verkochte.

D. Financiën

De exploitatielasten vallen na de verkoop vrij, de gevolgen hiervan zijn in onderstaande tabel opgenomen:

	bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ 0	
Gemeentelijke heffingen	€ 559	
Verzekeringen	€ 66	
Huurinkomsten	€ 0	
Gas, licht en water	€ 0	
Jaarlijks onderhoudslasten		€ 1.536
Totaal	€ 625	€ 1.536

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 1.536. Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden.

De opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve vastgoed.

De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar de bijlage "Financiële informatie".

E. Communicatie & Participatie

De betrokkene wordt na besluitvorming geïnformeerd.

F. Geheimhouding

Op grond van artikel 86 Gemeentewet wordt geheimhouding opgelegd aan de commissie Ontwikkeling inzake de bijlagen: 1) Taxatierapport 2) Bijlage bij taxatierapport, 3) Verkoopadvies/geschatte waarde 4) Bijlage bij Verkoopadvies (onderbouwing) 5) Overzicht biedingen 6) verkoopovereenkomst 7) financiële informatie, op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b. e. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur. De bijlagen vermelden financiële en persoonlijke informatie. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële Informatie (koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. Geheimhouding van de naam van de koper geschiedt ter bescherming van deze koper (privacy). Geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.

5. Risico's en kanttekeningen

A. Totstandkomingsvoorbehoud

Tussen partijen komt deze koopovereenkomst pas tot stand nadat daartoe door het college is besloten (gehoord hebbende de commissie). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

B. Ontbindende voorwaarden

Ten behoeve van koper is in de koopovereenkomst een voorbehoud tot financiering opgenomen. De termijn loopt nadat de koop tot stand is gekomen (dus na definitief besluit van college). Gedurende 2 maanden heeft koper de gelegenheid de benodigde financiering te verkrijgen.



6. Uitvoering

Nadat het verkoopbesluit is genomen, zal de verkoopovereenkomst door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed worden ondertekend en zal de overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden. De koper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

7. Bijlagen

Geheim:

1. Taxatierapport Keijser & Drieman Makelaars juni 2019
2. Bijlage bij Taxatierapport
3. Verkoopadvies/geschatte waarde door Van Waalwijk Van Doorn Makelaars
4. Bijlage bij Verkoopadvies Onderbouwing waardering Van Waalwijk Van Doorn Makelaars
5. Overzicht Biedingen
6. Verkoopovereenkomst getekend door koper, d.d. 17 juni 2019
7. Financiële informatie

Openbaar:

8. Verkooptekening