



<b>Onderwerp</b> Rijksstraatweg 370 Verkoop woning	
Nummer	2020/1095883
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Een gemeentelijke huurwoning incl. grond aan de Rijksstraatweg 370 (hierna: de woning) behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het staat op de verkooplijst en kan op de markt worden gebracht.</p> <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkooptekening) aan de raad, 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>De raad dient de opgelegde geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	<p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.</p> <p>Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder d van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij verkoop van onroerende goederen met bedragen boven de 500.000 euro is er sprake van een zware voorhangprocedure. Dat betekent dat het college niet beslist voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college en in de gelegenheid is gesteld mogelijke wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) ter kennis van het college te brengen, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening.</p>
Relevante eerdere	Nota <i>Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed</i> , nummer

<p>besluiten</p>	<p><a href="#">2019/441246</a>, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019;</p> <p>Nota <i>Inzet instrumentarium antispeculatie</i> (voortvloeiend uit nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment), nummer <a href="#">2019/237762</a>, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019</p> <p><i>Bijlage 1 Portefeuilleplan Vastgoed</i> met nummer <a href="#">2019/813601</a> besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 28 november 2019;</p> <p><i>Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020</i>, nummer, <a href="#">2019/813237</a> zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 9 januari 2020;</p> <p><i>Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed</i>, <a href="#">2020/743249</a> zoals besproken in de commissie Ontwikkeling d.d. 14 september 2020 en in de raad d.d. 22 oktober 2020;</p>
<p>Besluit College d.d. 16 februari 2021</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de woning gelegen Rijksstraatweg 370, 2025 DR te Haarlem, kadastraal bekend STN01, sectie B, nummer 18642 groot 248m<sup>2</sup> aan de hoogste ontvankelijke bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken;</li> <li>2. ten aanzien van bijgevoegde waarde advies (bijlage 1), taxatierapport (bijlage 2) en de financiële informatie (bijlage 3) geheimhouding op te leggen aan de raad op grond van artikel 25 Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor bepaalde duur en wel tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.</li> <li>3. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.</li> <li>4. het college zal na verkoop in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve</li> </ol>



## 1. Inleiding

In de nota *Portefeuilleplan Vastgoed* (2019/813601) onder *Specificatie Verkooplijst (niet-strategisch vastgoed) van de panden met vastgoedconclusie afstoten (peildatum 1 oktober 2019)* staat een aantal objecten dat als niet strategisch bezit kan worden verkocht. De woning aan de Rijksstraatweg 370 in Haarlem Noord behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.



De woning was -als onderwijzerswoning van oorsprong- onderdeel van de naast gelegen school aan de Rijksstraatweg 372-374 gebouwd in 1907-1908. Het betreft een voormalig huurwoning met status gemeentelijk monument groot ca. 248 m<sup>2</sup> en is jaren verhuurd geweest aan de vorige huurder. Met ingang van 19-01-2021 is de woning leeggekomen. Voorafgaand aan de verkoop is de woning ook aan de toegelaten instellingen aangeboden; deze hebben geen interesse. Via de collegiale consultatieronden hebben de diverse beleidsafdelingen de woning niet geschikt bevonden voor een van de beleidsdoelen. Ook zijn er geen (ontwikkel)plannen binnen dit gebied.

### *Te volgen verkoopprocedure*

De woning wordt conform de nota *Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit* (2019/441246) op de markt gebracht. Bij dit type verkopen wordt de woning via het zogenaamde TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform) tegen de hoogste marktwaarde verkocht. Er worden geen bijzondere voorwaarden opgelegd nu de minimumprijs ruim boven de grens ligt waaronder conform vastgesteld beleid een anti-speculatiebeding geldt (thans € 384.000). De getaxeerde verkoopwaarde is marktconform. Conform de nota *Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed* (2020/743249) wordt deze verkoop voorafgaand aan het op de markt brengen van het vastgoed aan het college en de raad ter besluitvorming voorgelegd.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de woning gelegen Rijksstraatweg 370, 2025 DR te Haarlem, kadastraal bekend STN01, sectie B, nummer 18642 groot 248m<sup>2</sup> aan de hoogste ontvankelijke bidder gelijk of hoger dan de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport, onder de voorwaarde



dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken;

2. ten aanzien van bijgevoegde waarde advies (bijlage 1), taxatierapport (bijlage 2) en de financiële informatie (bijlage 3) geheimhouding op te leggen aan de raad op grond van artikel 25 Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor bepaalde duur en wel tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.
3. het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.
4. het college zal na verkoop 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 aan de hoogste ontvankelijke bidder van de woning volgens de TOM-procedure in huidige staat, leeg en ontruimd. De opbrengst wordt aangewend voor het wegwerken van (achterstallig) onderhoud van de overige panden.

### **4. Argumenten**

#### *1. 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.

#### *2. Marktconforme koopsom*

##### *Verkoopprocedure Transparant Openbaar en Marktconform (TOM)*

De verkopend makelaar heeft voorafgaand aan de verkoop een verkoopadvies opgesteld met daarin een geschatte verkoopopbrengst en een geadviseerde vraagprijs en verkoopstrategie (bijlage 1). Daarnaast is de woning getaxeed door een onafhankelijke taxateur (bijlage 2). Conform het gemeentelijk beleid betreft dit een platte verkoop en zal de verkoop via een door de gemeente ingeschakelde NVM makelaar worden begeleid. Verkoop geschiedt door middel van openbare inschrijving (TOM-procedure) en is toegankelijk voor alle geïnteresseerde marktpartijen en wordt via de verkopend makelaar kenbaar gemaakt via Funda en intern via de gemeentelijke website. Als uitvoering van de nota *Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit* (2017/24238) wordt voor deze verkoop een informatiepakket opgesteld en kan de woning volgens de

TOM-procedure op de markt worden gebracht. De verkoop wordt begeleid door een externe makelaar Keijser & Drieman makelaars.

#### *Minimumprijs is marktconform*

Conform de nota *Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed* en de nota *Grondprijsbeleid 2018* wordt de marktprijs vastgesteld door middel van taxaties of door marktwerking. De minimumprijs is gebaseerd op de geschatte verkoopopbrengst van de verkopend makelaar en de taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. De uiteindelijke (marktconforme) koopsom zal tot stand komen door marktwerking. Indien geen van de biedingen die gelijk is aan of hoger ligt dan de minimumprijs, zal een nieuw voorstel aan het college en de raad worden voorgelegd.

#### *Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie en raad*

Verkoop van onroerende zaken is een collegebevoegdheid (ingevolge artikel 160, eerste lid aanhef en onder d van de Gemeentewet). Bij verkopen van onroerende zaken boven de € 500.000 is op grond van het Protocol Actieve Informatieplicht de 'zware' voorhangprocedure voorgeschreven. Door voorafgaand aan de gunning de raad om zienswijze te vragen op het collegebesluit om te verkopen tegen een koopsom van tenminste de minimumprijs (gebaseerd op het verkoopadvies en de taxatie), is de koper aan wie uiteindelijk wordt gegund een logisch gevolg van de procedure. Het naar voren halen van de zienswijze procedure biedt marktpartijen comfort en op korte termijn meer zekerheid, hetgeen stimulerend werkt op het verkoopproces. Rapportage over de koper met bijbehorende bieding gebeurt in deze volgorde dan achteraf ter kennisname. Gunning geschiedt na goedkeuring van de raad op het voorgenomen collegebesluit en vindt alleen plaats aan een ontvankelijkeieder die minimaal de minimumprijs heeft geboden.

#### *3. Verkoop in huidige staat*

Koper verwerft de woning in de huidige staat, leeg en ontruimd.

#### *4. Monumentale waarde blijft behouden*

De woning is een gemeentelijk monumentaal pand dat wil zeggen dat het betekenis heeft in de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en dat het niet gesloopt mag worden. Er is een bouwhistorische verkenning met waardestelling opgesteld. Aanpassingen aan de woning zijn alleen toegestaan zonder aantasting van de cultuurhistorische waarden. Transformatie en restauratie van de woning is voor rekening en risico van koper (monumentenvergunning is vereist). Het monumentenpaspoort is onderdeel van de verkoopdocumentatie.



## 5. Financiën

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

Rijksstraatweg 370	Bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ 0	
Gemeentelijke heffingen	€ 721	
Verzekeringen	€ 60	
Huurinkomsten	€ 3.388 -/-	
Gas, licht en water	€ 0	
Jaarlijkse onderhoudslasten		€ 39.872
<b>Totaal -/- = baat</b>	<b>€ 2.667 -/-</b>	<b>€ 39.872</b>

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 39.872. 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 wordt verwezen naar bijlage 3 Financiële informatie.

## 6. Communicatie & Participatie

De verkopend makelaar wordt na besluitvorming geïnformeerd zodat de verkoop kan worden opgestart.

## 7. Geheimhouding

Geheimhouding wordt opgelegd ter bescherming van de belangen van de gemeente en ter voorkoming van een onevenredige bevoordeling of benadeling van de gemeente en derde partijen. In het waarde advies van de verkopend makelaar en in het taxatierapport zoals opgesteld door een onafhankelijke deskundige taxateur, alsmede in de financiële bijlage zijn de getaxeerde waarde en de berekeningen van hoe deze waarden tot stand zijn gekomen vermeld. In dit kader dient op deze informatie geheimhouding te worden opgelegd. In geval van openbaarmaking van de financiële gegevens kunnen geïnteresseerde marktpartijen voorinformatie vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren. Dit raakt de economische en financiële belangen van de gemeente Haarlem. Het waarde advies, het taxatierapport en de financiële bijlage worden openbaar zodra de woning juridisch is geleverd en ingeschreven is in het Kadaster.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *5.1. Andere verkoopmethode of voorwaarden leidt tot nieuwe verkoopronde*

Indien de raad niet instemt met het collegebesluit of uitsluitend onder aanvullende voorwaarden dan zal een nieuw voorstel aan het college en de raad worden voorgelegd.

### *5.2. Hoogste bod niet boven de minimumprijs*

Indien niet aan de minimumprijs wordt voldaan zal een nieuw collegevoorstel worden voorgelegd.

### *5.3. Koop kan worden ontbonden op basis van niet verkrijgen financiering*

In de koopovereenkomst kan ten behoeve van koper een financieringsvoorbehoud worden opgenomen tot maximaal de hoogte van de koopsom. Koper heeft de gelegenheid de benodigde financiering te verkrijgen. Bij het inroepen van het financieringsvoorbehoud door koper zal de woning worden gegund aan de 2e hoogste bieder mits deze een bedrag heeft geboden dat gelijk is aan of hoger ligt dan de minimumprijs.

## **6. Uitvoering**

### *Planning*

Nadat de bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden zal aansluitend eind maart 2021 gestart worden met de verkoop. Met de hoogste ontvankelijke bieder zal vervolgens de koopovereenkomst worden gesloten. De afdelingsmanager Vastgoed zal de verkoopovereenkomst namens de gemeente mede ondertekenen en zal de overdracht spoedig volgen.

## **7. Bijlagen**

### *Geheim:*

1. Verkoopadvies/geschatte verkoopopbrengst
2. Taxatierapport
3. Financiële informatie

### *Openbaar:*

4. Verkooptekening