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?