

Raadsstuk

Onderwerp: Verkoop van 12 appartementsrechten Westergracht 47 t/m 59 na funderings- en cascoherstel.

Reg.nummer: 2011/238485

1. Inleiding

Na de aankoop van de 2 appartementsrechten Westergracht 51rd (BIS regnr. 2011/98891) en het bereiken van de overeenstemming met de 2 particuliere eigenaren in het blok Westergracht 47 t/m 59 kan nu worden overgegaan tot het funderings- en cascoherstel in dit blok (vlgs ontwerpraadsbesluit 2011/127478) gevolgd door de verkoop van in totaal 12 appartementsrechten in gemeentelijk bezit.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Akkoord te gaan met het aanbieden van 12 appartementsrechten aan de Westergracht 47 t/m 59, via een openbare veiling.
2. Akkoord te gaan met de in de geheime bijlage genoemde minimale verkoopsommen en op deze bijlage geheimhouding o.g.v. artikel 55 GW op te leggen i.v.m. financieel belang
3. Het hoofd Vastgoed te mandateren de individuele verkopen op basis van het proces-verbaal van veiling af te handelen.
4. De minimaal te verwachten verkoopopbrengst (€ 1.442.000,-) wordt, verminderd met de verkoopkosten, ten gunste van de grondexploitatie complex 28 FUCA-Leidsebuurt geboekt.
5. Het besluit wordt gepubliceerd de dag na vaststelling.

3. Beoogd resultaat

De verkoop van 12 appartementsrechten in een voor starters aantrekkelijke prijsklasse (sociale koop), waarbij door de casco oplevering, binnen een ieders budget, een betaalbare woonoplossing ontstaat.

4. Argumenten

Woningen zijn aantrekkelijk binnen het aanbod voor het lagere segment van sociale koop

Binnen de bestaande bouw is er aan de onderkant van het segment sociale woningbouw zeer weinig aanbod. Met het casco aanbieden, door de gemeente Haarlem, van deze appartementsrechten wordt de gelegenheid geboden naar eigen inzicht en budget een door de koper gewenste woonsituatie te creëren.

Veilingstelsel toepasselijker dan openbare inschrijving voor doelgroep

Aangezien het hier grotendeels gelijkwaardige appartementsrechten 5 stuks op de begane grond en 7 appartementsrechten op de 1^e en/of 2^e verdieping betreffen welke tegelijkertijd voor de verkoop beschikbaar komen wordt aan de raad voorgesteld dit via een openbare veiling te laten plaatsvinden.

Deze methode is nog niet eerder door de gemeente Haarlem gebruikt en kan voor objecten die gelijkwaardig zijn een nieuwe impuls geven. Onervaren kopers kunnen zich laten bijstaan door een makelaar.

Woningen zijn aantrekkelijk voor starters op de woningmarkt

Om de appartementen voor zoveel mogelijk kopers, vermoedelijk starters, aantrekkelijk te maken wordt voorgesteld uit te gaan van een minimale koopsom (bod) inclusief alle door de koper te betalen veilingkosten. De hierbij behorende bedragen vindt u in de geheime bijlage.

5. Kanttekeningen

Van het beleid 'openbare inschrijving' wordt afgeweken

In 2005 is besloten om verkopen van niet strategisch vastgoed te laten plaatsvinden via het systeem van openbare inschrijving (BIS regnr.2005/201553). Verkoop via een openbare vrijwillige veiling wijkt hiervan af. Voordeel bij een veiling t.o.v. een openbare verkoop is dat er aanvullende eisen, bijv. gebruik voor zelfbewoning gesteld kunnen worden.

Er is een beperkt financieel risico.

Het is niet zeker dat het goed daadwerkelijk verkocht wordt. Als het laatste bod te laag is, wordt niet gegund tijdens deze veilingprocedure.

6. Uitvoering

Het systeem van veiling.

Op een nader te bepalen datum vindt de veiling plaats "In de Oprechte Veiling te Haarlem" onder leiding van de hieraan verbonden veilingmeester en de Haarlemse notarissen P. Prevoo en A. Helmig..

Hoewel de manier van veilen redelijk vrij is, worden toch bepaalde regels in acht genomen. Men veilt bij "opbod en afslag". Opbod is het opbieden. De veilingmeester vraagt de zaal om een bod.

Stel dat het hoogste bod bijvoorbeeld € 130.000,- is, dan is degene die dit geboden heeft de hoogste bidder en is daarmee "de voorlopige koper"

Er wordt nu door de notaris een proces-verbaal van veiling opgemaakt wat wordt getekend.

Hierna volgt de afslag. De notaris vraagt een bedrag BOVEN het hoogste bod en dit bedrag wordt steeds lager. Stel dat dit bedrag op € 9.000,- staat en iemand uit de zaal roept 'mijn' dan heeft hij het pand gekocht voor €130.000,- plus € 9.000,- = € 139.000,- en wordt hij de definitieve koper.

Stel er wordt niet gemijnd dan is degene met het hoogste bod de definitieve koper geworden en koopt dus voor € 130.000,-

Voorwaarden t.a.v. de koop

Degene die een bod uitbrengt moet zekerheden bieden, zoals een rechtsgeldige legitimatie, een bewijs dat hij ook daadwerkelijk de koopsom kan betalen, of minimaal een bankgarantie van 10%.

De overige voorwaarden zullen zijn:

- uitsluitend gebruik voor zelfbewoning
- na aankoop dient het pand binnen 12 maanden te voldoen aan het bouwbesluit
- geen beroep op 3 dagen termijn mogelijk, (*niet van toepassing op koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris*).
- geen financieringsvoorbehoud

Communicatie

Als het raadsbesluit definitief is zal publicatie gericht op de doelgroep plaatsvinden. Nadat er een uitgebreide brochure is samengesteld met ruim voldoende aandacht voor het veilingstelsel, worden ook de pers en de plaatselijke makelaars ingelicht. Het proces-verbaal van veiling met het uiteindelijke resultaat zal t.z.t ter informatie aan de commissie worden gestuurd.

7. Bijlagen

- A. Uitgiftekening
- B. Locatietekening
- C. Bijlage met minimale verkoopprijzen (geheim o.g.v. artikel 55 GW i.v.m. financieel belang gemeente)
- D. Brief toelichting verkoopbeleid (BIS regnr. 2005/201553)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

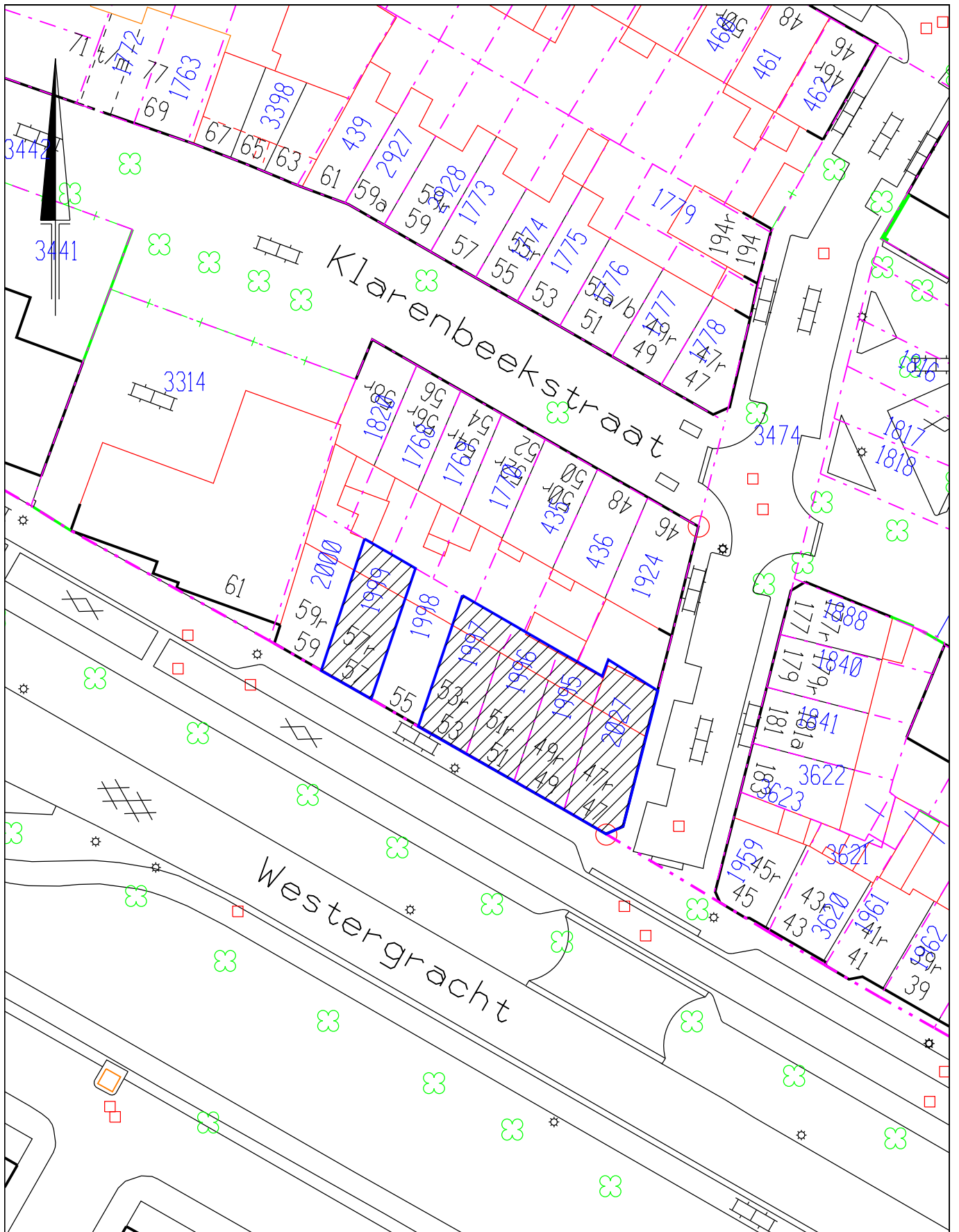
Besluit:



1. Akkoord te gaan met het aanbieden van 12 appartementsrechten aan de Westergracht 47 t/m 59, via een openbare veiling.
2. Akkoord te gaan met de in de geheime bijlage genoemde minimale verkoopsommen en op deze bijlage geheimhouding o.g.v. artikel 55 GW op te leggen i.v.m. financieel belang
3. Het hoofd Vastgoed te mandateren individuele verkopen op basis van de in de bijlage genoemde minimale koopsommen af te handelen.
4. De minimaal te verwachten verkoopopbrengst (€ 1.442.000,-) wordt ten gunste van de grondexploitatie complex 28 FUCA-Leidsebuurt geboekt.
5. Het besluit wordt gepubliceerd de dag na vaststelling.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

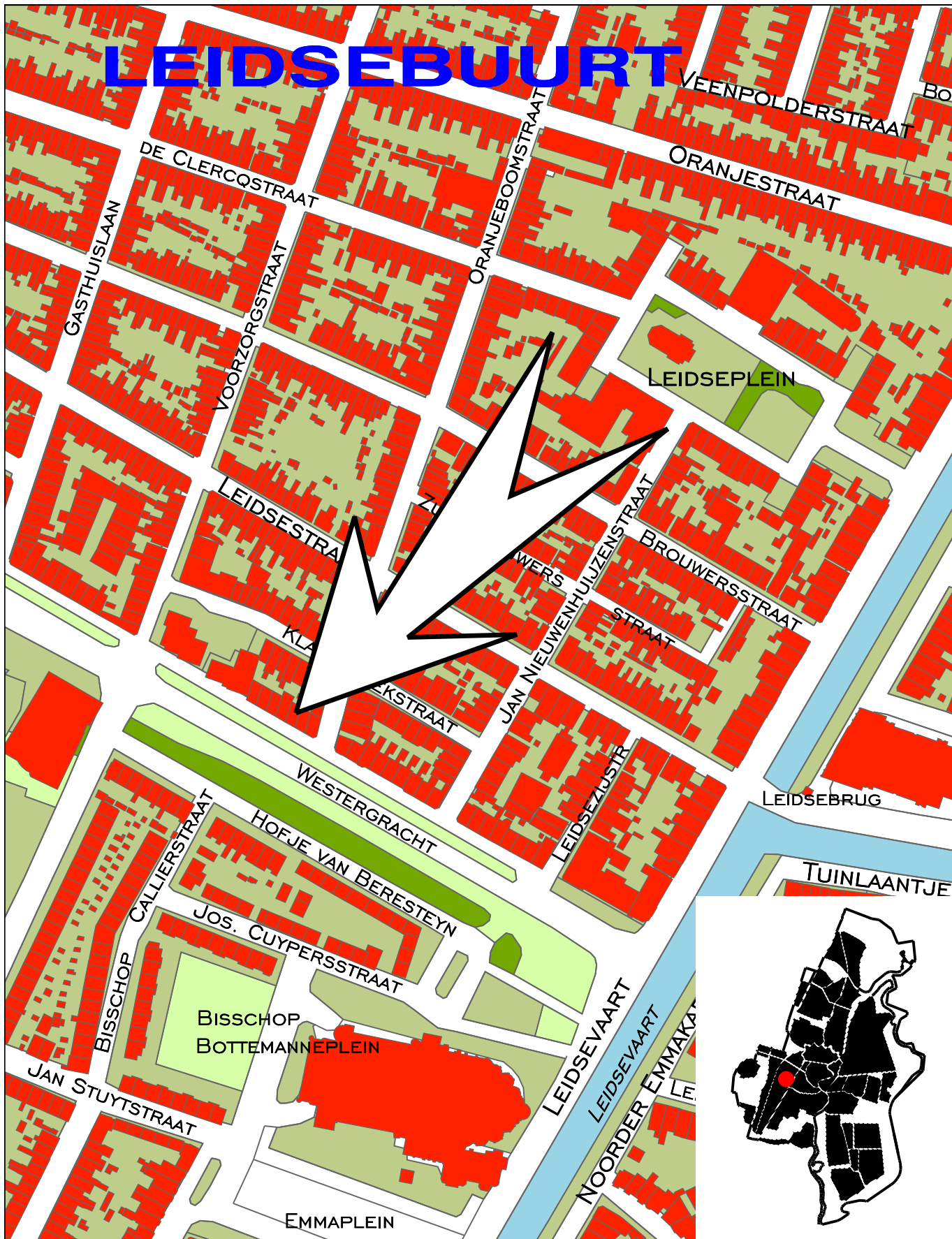
De griffier

De voorzitter



Geo-informatie & Basisregistraties		KAD.GEM.: HLM 01		Dienstverlening  Haarlem
 Uit te geven: 11 Appartementsrechten Grondplannrs.: 1995, 1996, 1997, 1999, 2027 Opp. = 355 m2 Westergracht 47 t/m 53 en 57	SECTIE: H			
	SCHAAL: 1:500			
	DATUM: 04-08-2011			
	OPDR.NR.: 11150			
	TEK.NR.: 11750			
GET.: PDvG				

LEIDSEBUURT



WESTERGRACHT 47/53 EN 57

**Jur Visser**Wethouder ruimtelijke Ontwikkeling Binnenstad (grote projecten), Civiel en
Haven en Facilitaire Zaken

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan alle Raadsleden van de Gemeente Haarlem

Datum 29 november 2005
Ons Kenmerk SO/VG 2005/ 1707
Contactpersoon B. Dekkers
Doorkiesnummer 023- 5113978
Onderwerp toelichting verkoopbeleid

Geacht leden,

In aansluiting op de commissie SO vergadering van 24 november jl. heb ik toegezegd de raad te bevestigen welke regels we, samen met de commissie SO, hebben afgesproken t.a.v. de verkoop van gemeentelijk bezit. Op 14 juli 2005 is deze richtlijn in de commissie SO bevestigd.

Hoofdlijn van het verkoopbeleid

De verkoop van het verspreid bezit, veelal woningen, vindt plaats wanneer panden niet (meer) dienstig zijn voor de gemeentelijke planontwikkeling en dus een bepaald vastgoed niet meer voor gemeentelijke doeleinden nodig is. (Geen strategisch bezit) Het doel waarvoor het vastgoed indertijd werd aangeschaft, kan inmiddels achterhaald blijken te zijn.

Deze panden zijn (na inventarisatie; analyse; en afronding) op een zogenaamde A-lijst geplaatst. Met de meerjarenramingen van het onderhoud van de panden op deze lijst wordt rekening gehouden. Indien een A-lijst pand verhuurd is, dan wordt in principe alleen aan de zittende huurder verkocht.

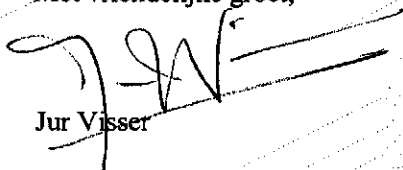
Bij lege of leegkomende panden wordt als regel verkoop bevorderd via het systeem van openbare inschrijving. Aan de hoogstbiedende, c.q. diegene die de gemeente de meest voordelige economische bieding doet, wordt het pand verkocht. Hiermee wordt beoogd een marktconform financieel resultaat te bereiken.

Verkopen aan zittende huurders, dan wel via openbare inschrijving voeren wij zelf uit, c.q. laten wij gedelegeerd uitvoeren door het hoofd van de afdeling Vastgoed.

Slechts in bijzondere situaties wordt ondershands verkocht. Dat kan bijvoorbeeld zijn aan de enig aangrenzende eigenaar, of een bijzonder maatschappelijk belang dat de gemeente wil dienen.

Bij onderhandse verkoop zal het College het voornemen daartoe ter bespreking aan de commissie SO aanbieden, waar na het onderhandelingstraject, het resultaat aan de commissie en raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Met vriendelijke groet,



Jur Visser