



Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Koningstraat 14 en 16 en Jacobijnestraat 62 en 64
BBV nr: 2015/259261

1. Inleiding

De gemeente heeft besloten (2012/418433) om het niet strategisch bezit (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen. Het complex bestaande uit: de winkel aan de Koningstraat 14 en drie woningen aan de Koningstraat 16 en Jacobijnestraat 62 en 64 behoren tot deze categorie en staan op de verkooplijst.

Het complex wordt verhuurd door de gemeente Haarlem. Met het oog op de voorgenomen verkoop zijn de panden door NVM makelaar Overspaern Makelaardij b.v. getaxeerd. In verband met het gemeentelijk beleid om verhuurde woningen bij verkoop eerst aan de huurders aan te bieden, zijn de panden aan de afzonderlijke huurders te koop aangeboden. De huurders van de woningen hebben aangegeven geen belangstelling te hebben voor de aankoop van de door hen gehuurde woning. De huurder van de winkel, Koningstraat 14, Dennis V.O.F. gaf aan interesse te hebben voor een totale aankoop.

Met deze huurder zijn onderhandelingen gevoerd over de verkoop van het totale bouwblok, zijn gehuurde winkel Koningstraat 14 en de drie verhuurde woningen Koningstraat 16 en Jacobijnestraat 62 en 64. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de koopsom van totaal € 450.000 kosten koper en overige voorwaarden. Dit bedrag is hoger dan de getaxeerde waarde in verhuurde staat van € 393.600.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de panden gelegen aan de Koningstraat 14 en 16 en Jacobijnestraat 62 en 64 te verkopen aan Dennis V.O.F. voor de koopsom van € 450.000 kosten koper, onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken en de afdelingsmanager Vastgoed te mandateren de verkoop verder af te ronden.
2. De netto opbrengst van deze verkoop van € 345.590 (verkoopprijs € 450.000 minus de boekwaarde € 97.910 minus de verkoopkosten € 6.500) wordt toegevoegd aan de reserve vastgoed. De huurbaten (€ 27.407) en de exploitatielasten (€ 18.761) worden afgeraamd. Deze financiële consequenties worden in de tweede bestuursrapportage 2015 verwerkt.
3. De betrokkenen worden geïnformeerd.
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van het winkelpand Koningstraat 14, en drie verhuurde woningen aan de Koningstraat 16 en Jacobijnestraat 62 en 64 in huidige staat met verder toebehoren. De meeropbrengst wordt conform b&w-besluit 2013/284532 toegevoegd aan de reserve vastgoed ten behoeve van het terugdringen van het achterstallig onderhoud in de jaren 2013-2023.

4. Argumenten

Bijdrage verkoop aan niet strategische panden

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het besluit 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.

Verkoop van het gehele complex (de winkel met 3 woningen) aan één koper maakt het eenvoudiger de panden op te knappen. De panden zijn namelijk bouwkundig met elkaar verweven.

Geen invloed op positie huurders woningen

De juridische status van de huurders van de woningen wijzigt met deze verkoop niet. Dit is wettelijk geregeld ('koop breekt geen huur' artikel 7:226 BW).

De koper is hiermee bekend en neemt met de koop de bestaande huurovereenkomsten en dus de verplichtingen die hieruit voor de eigenaar/verhuurder voortvloeien over.

Verkoopprijs in relatie tot de getaxeerde waarde

Het geboden bedrag van € 450.000 is hoger dan de getaxeerde waarde in verhuurde staat, met deze verkoop wordt een positief resultaat bereikt.

<u>De panden zijn als volgt getaxeed:</u>	<u>WOZ waarden (leeg)voor 2015:</u>
Koningstraat 14 € 165.000 in verhuurde staat	€ 245.000
Koningstraat 16 € 75.000 in verhuurde staat	€ 227.000
Jacobijnestraat 62 € 93.600 in verhuurde staat	€ 183.000
Jacobijnestraat 64 € 60.000 in verhuurde staat	€ 274.000
Totaal € 393.600	

Financiële paragraaf

De opbrengsten uit verhuur zijn matig, de huurprijs van de woningen zijn niet kostprijsdekkend (de huurovereenkomsten zijn reeds lang geleden afgesloten en door de wetgeving is een huurprijsverhoging niet zonder meer mogelijk). Het betreft de volgende jaarhuren, die na verkoop niet langer inbaar zijn:

	<i>Huur</i>	<i>Voorschot servicekosten</i>
Koningstraat 14	17.028	0,00
Koningstraat 16	3.223	0,00
Jacobijnestraat 62	1.156	0,00
Jacobijnestraat 64	6.000	0,00
<i>Totaal</i>	27.407	

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

	bijstellen begroting	niet bijstellen
Kapitaallasten	11.749	
Gemeentelijke heffingen	3.231	
Verzekeringen	211	
Gas, water, licht	3.480	
Jaarlijkse onderhoudslasten		11.500
<i>Totaal</i>	<i>18.671</i>	

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 11.500, deze blijven beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden.

Resumerend:

- De netto opbrengst van € 345.590 wordt toegevoegd aan de reserve vastgoed.
- De huurbaten (€ 27.407) en de exploitatielasten (€ 18.761) worden in BERAP 2015-2 afgeraamd.

5. Risico's en kanttekeningen

n.v.t.

6. Uitvoering

Koper wordt over het besluit schriftelijk geïnformeerd. Na een positief besluit zal de notariële afhandeling zo spoedig mogelijk plaatsvinden.

7. Bijlagen

- A. Koopovereenkomst
- B. Verkooptekening

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester