



Onderwerp Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed	
Nummer	2020/743249
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Groot, M. de
Telefoonnummer	023-5113451
Email	mdegroot@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Verkoop van gemeentelijk vastgoed is een wettelijke bevoegdheid van het college. In het kader van de actieve informatieplicht, wordt de raad (of de commissie) in bepaalde gevallen, afhankelijk van het bedrag van de transactie, vooraf in kennis gesteld van en geraadpleegd over een onroerende zaaktransactie; de zogenaamde voorhangprocedure.</p> <p>Deze voorhangprocedure wordt meestal doorlopen nadat de onroerende zaak op de markt is geweest en een koper is gevonden.</p> <p>Een voorhangprocedure kan ook worden doorlopen voordat de onroerende zaak te koop op de markt wordt gebracht. Hierbij wordt de raad, dan wel de commissie, voorafgaand geraadpleegd over het op de markt brengen, de minimale opbrengst en de eventuele voorwaarden die gelden bij verkoop.</p> <p>Met deze volgorde wordt de raad in een vroegtijdig stadium van het verkoopproces betrokken en in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze te geven. Hiermee wordt voldaan de actieve informatieplicht. Bovendien biedt deze procedure aan kandidaat kopers zekerheid en duidelijkheid, wat de verkoopsnelheid en de opbrengst ten goede komt.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie. Nu aan de raad een zienswijze wordt gevraagd inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd, adviseert de commissie ontwikkeling de raad hierover.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Protocol Actieve Informatieplicht (2008/84010) in commissie 3 december 2015- Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed in commissie 16 oktober 2019.
Besluit College d.d. 1 september 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Het college besluit bij verkoop van gemeentelijk vastgoed de voorhangprocedure te doorlopen voorafgaand aan het op de markt brengen van het vastgoed en deze werkwijze standaard te gebruiken, 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. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het



4. Argumenten

College is bevoegd te besluiten tot aan- en verkopen

Op grond van artikel 160, eerste lid aanhef onder d van de Gemeentewet is het college exclusief bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Hieronder vallen onder andere besluiten tot aan- en verkoop van onroerende zaken.

In bepaalde gevallen wordt de raad vooraf in kennis gesteld van een onroerend goedtransactie en geraadpleegd over eventuele ingrijpende gevolgen daarvan voor de gemeente

De verhouding van het college tot de raad brengt ook met zich mee dat het college richting die raad verantwoording moet afleggen en/of de raad moet informeren. Op grond van artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet dient in voorkomende gevallen het college *vooraf* de raad te informeren over de uitoefening van bepaalde collegebevoegdheden, namelijk als de raad daarom verzoekt of als de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Het college besluit in dat geval niet dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Wat betreft de aan- en verkoop van onroerende zaken heeft de raad in artikel 7 van de Financiële verordening bepaald dat het college de raad resp. de commissie vooraf raadpleegt over transacties groter dan € 500.000 en transacties tussen € 100.000-500.000. Deze raadplegingen worden resp. de zware en lichte voorhangprocedures genoemd.

Lichte voorhangprocedure (artikel 7 eerste lid, aanhef en onder a van de Financiële verordening gemeente Haarlem 2018)

De commissie wordt in de gelegenheid gesteld een door het college voorgenomen onroerende zaaktransactie te bespreken.

Doel van de bespreking is dat het college het te nemen besluit toelicht en dat de commissieleden vragen kunnen stellen en hun standpunten kunnen geven.

Het college neemt deze standpunten mee bij zijn definitieve besluit over de onroerend goedtransactie.

Zware voorhangprocedure (artikel 7 tweede lid, aanhef onder a van de Financiële verordening gemeente Haarlem 2018)

Het college informeert de raad over de voorgenomen onroerende zaaktransactie en stelt de raad in de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen hierover ter kennis van het college te brengen.

Het doel van deze raadpleging is om de raad (na bespreking in en op advies van de commissie) de gelegenheid te geven om zijn zienswijze op het voorgenomen besluit te geven, in het bijzonder op het punt van mogelijke ingrijpende gevolgen van de transactie voor de gemeente.

Vervolgens is het aan het college om, gehoord de raad, een definitief besluit over de transactie te nemen of het voorgenomen besluit te heroverwegen/wijzigen.

Praktische uitwerking van de voorhangprocedures: twee varianten

De praktische uitwerking van de in artikel 7 van de Financiële verordening opgenomen voorhangprocedures over door het college voorgenomen onroerende zaaktransacties richting commissie en raad kan op twee manieren plaatsvinden:

Verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak

1. Conform de [nota Gestandaardiseerde Werkwijze Verkoop gemeentelijk vastgoed](#)

wordt bij platte verkoop een object via een externe makelaar op de markt gebracht aan de hand van een vooraf opgesteld verkoopadvies (waaronder een inschatting van de marktwaarde, de te hanteren verkoopmethode en de planning).

Nadat het object op de markt is geweest en een koper is gevonden, wordt het resultaat daarvan (mits het een object is dat qua waarde ervan met een voorhangprocedure moet worden voorgelegd) ter kennis gebracht aan de commissie dan wel de raad. De commissie resp. de raad bespreken de voorgenomen transactie en geven een zienswijze mee aan het college. Het college neemt daarna het definitieve besluit en informeert de koper hierover. De koop is dan een feit.

Een nadeel van deze werkwijze is dat de aspirant koper gedurende een geruime tijd in onzekerheid verkeert. Ook het college en daarmee de gemeente blijft gedurende deze tijd in dezelfde onzekerheid. De koop komt namelijk pas definitief tot stand als de commissie of de raad in de gelegenheid is geweest hierover te spreken en wensen en bedingen aan het college mee te geven en het college, met inachtneming daarvan, een definitief besluit heeft genomen. Dit kan in de praktijk 2-3 maanden duren (in voorkomende gevallen bij besluiten boven € 500.000 zelfs 4 maanden). Indien ten gunste van de koper een voorbehoud voor financiering wordt opgenomen, gaat die periode pas in nadat de koop als gevolg van het definitieve collegebesluit tot stand is gekomen, omdat na het gemeentelijk besluit de koopovereenkomst wordt ondertekend door de gemeente. Als gevolg hiervan kan de termijn waarbinnen een koop onherroepelijk is geworden oplopen tot een half jaar of langer. Dit wordt door zowel de gemeente (het college) als de koper als onwenselijk ervaren.

Dit is de afgelopen jaren de standaard werkwijze geweest bij verkopen (met een enkele keer een uitzondering daarop).

2. Het verkoopadvies van de externe makelaar (inclusief voorwaarden en bijlagen, waaronder de concept koopovereenkomst) kan ook **vooraf** aan de commissie en/of raad ter informatie en bespreking worden voorgelegd inclusief een minimumprijs waarvoor het college bereid is het object te verkopen. Vervolgens kan het object op de markt worden gebracht. Mits de hoogste bieder voldoet aan de gestelde minimumprijs (en eventuele gestelde voorwaarden) kan direct na gunning een koop tot stand komen.



Als geen koper wordt gevonden die de minimumprijs (of hoger) biedt en/of niet voldoet aan de gestelde voorwaarden, wordt een nieuw voorstel voorgelegd aan de commissie en/of raad. De commissie en/of de raad wordt dan opnieuw in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over deze voorgenomen verkoop.

Deze werkwijze neemt het hiervoor beschreven nadeel weg en biedt zowel aan een koper als het college vooraf zekerheid en duidelijkheid. Na gunning kan direct worden overgegaan tot het sluiten van de koopovereenkomst. In geval van een voorbehoudfinanciering, kan ook dan direct de termijn daarvoor gaan lopen.

De werkwijze doet bovendien aan de informatiepositie van de commissie en de raad niet af en de mogelijkheid om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de verkoop van een bepaald object blijft in stand, ook ingeval van een verkoop waarbij een koper wordt gevonden onder de vooraf vastgestelde verkoopprijs of afwijkend van de gestelde andere voorwaarden

Op deze wijze zijn de betrokkenheid en zekerheid voor de raad over de inhoudelijke, financiële en contractuele kaders en zeggenschap aan de voorkant vastgelegd. Dit biedt geïnteresseerde marktpartijen comfort, hetgeen opbrengst verhogend en stimulerend werkt om een bieding uit te brengen. Verantwoording aan commissie/raad en rapportage van de koper met bijbehorende bieding(en) gebeurt achteraf (ter kennisname). Indien overigens geen van de kandidaat-kopers aan de vooraf gestelde minimumprijs en/of voorwaarden voldoet of er zijn tussentijds inzichten om voorwaarden aan te passen, wordt door het college een nieuw voorstel aan de commissie/raad voorgelegd.

Deze werkwijze is de afgelopen jaren een aantal keren toegepast, met een goed resultaat; verkoop Slachthuisterrein, Raaks III en Houtmarkt 7. Ook bij de verkoop van de Egelantier en Noord-Schalkwijkerweg 117 wordt deze volgorde gehanteerd.

Het voorstel is om de werkwijze als standaard methode te hanteren om de redenen genoemd.

5. Risico's en kanttekeningen

In voorkomende gevallen, b.v. als het moeilijk is vooraf een goede minimumprijs vast te stellen (in tijden van corona), kan ervoor worden gekozen de voorhangprocedure alsnog na de verkoop te doorlopen.

6. Uitvoering

De voorgestelde werkwijze wordt onderdeel van de reeds eerder geactualiseerde Gestandaardiseerde Werkwijze Verkoop gemeentelijk vastgoed. Een collegebesluit dat betrekking heeft op de verkoop van gemeentelijk vastgoed wordt, afhankelijk van de hoogte van het daarmee gemoeide bedrag ter bespreking aan de raadscommissie ontwikkeling voorgelegd (lichte voorhangprocedure) of voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd (zware voorhangprocedure). Dit is conform het bepaalde in artikel 7 van de Financiële verordening van de gemeente Haarlem. De voorhangprocedure wordt standaard doorlopen voordat een onroerende zaak op de markt wordt gebracht.