



Onderwerp Verkoop verhuurde woningen (niet-strategisch vastgoed)	
Nummer	2020/769642
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Groot, M. de
Telefoonnummer	023-5113451
Email	mdegroot@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>35 objecten van de gemeente Haarlem zijn verhuurde woningen en complexen met verhuurde woningen. Deze objecten behoren tot de voorraad niet-strategisch vastgoed. Het onderzoek naar het versnellen van de verkoop van dit niet-strategisch vastgoed is afgerond. Een deel van deze objecten wordt als belegging op de markt gebracht (12) en de overige (23) verhuurde woningen worden verkocht als de huur wordt opgezegd (passief uitponden). Hiermee wordt een optimale mix bereikt tussen versnelling verkopen en opbrengsten.</p> <p>Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerende zaken. Bij aan- en verkoop van onroerende zaken groter dan € 500.000,- , beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college én in de gelegenheid is gesteld zijn 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> <p>Geheimhouding: Nu de financiële belangen van de gemeente Haarlem geraakt kunnen worden en derden een onevenredig voordeel kunnen behalen indien geheime bijlagen openbaar worden gemaakt, wordt door het college op grond van artikel 25 Gemeentewet op deze bijlagen geheimhouding opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p>
Behandelveorstel voor commissie	Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed (2019/441246) in commissie van 16 oktober 2019;- Nota <i>Inzet instrumentarium antispeculatie</i> (voortvloeiend uit nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment), nummer 2019/237762, zoals

	<p>besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portefeuilleplan Vastgoed (2019/813601) in commissie ontwikkeling van 28 november 2019; - Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020 (2019/813237) zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 9 januari 2020; - Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed (2020/743249) zoals besproken in de commissie Ontwikkeling d.d. 14 september 2020 en in de raad d.d. 22 oktober 2020; - Bestuurlijke agendazaak toezegging <i>verzoek D66 om StavaZa van andere kraakpanden</i> (2020/551675), zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 3 december 2020.
<p>Besluit College d.d. 8 december 2020</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het college besluit van de verhuurde woningen (niet-strategisch vastgoed) een deel in een keer als belegging naar de markt te brengen inclusief een aantal niet-verhuurde objecten (de beleggingsportefeuille) en de overige verhuurde woningen passief uit te ponden; onder het voorbehoud dat het overleg met de commissie geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken; 2. Het college besluit tot verkoop van de beleggingsportefeuille aan de hoogste ontvankelijke bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken; 3. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college; 4. Het college legt op de volgende bij dit besluit behorende bijlagen 1, 2 en 3 geheimhouding met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers; 5. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlage te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve transactie is verwerkt in de registers; 6. 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. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Zienswijze Raad d.d.</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders</p>



<p>(wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>Geeft zijn zienswijze op de verhuurde woningen (niet-strategisch vastgoed) een deel in een keer als belegging op de markt te brengen inclusief een aantal niet-verhuurde objecten (de beleggingsportefeuille) en de overige verhuurde woningen passief uit te ponden.</p> <p>Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)</p>
---	--

1. Inleiding

Voor 2020 is in het Portefeuilleplan Vastgoed (2019/813601) onderzoek naar versnelling van de verkoopopgave door complex-gewijze verkoop van de niet-strategische woningen als opgave benoemd. Het doel hiervan is de verhuurde woningen in één of meer pakketten als belegging op de markt te brengen. Hiervoor is een verkoopbaarheidsanalyse uitgevoerd (bijlage 1) inclusief ramingen van de opbrengsten.

Belangrijkste conclusies:

- woningen zijn niet marktconform verhuurd;
- lage leegwaarderatio (verhouding marktwaarde versus leegwaarde);
- portefeuille is zeer gevarieerd en omvat ook een aantal niet typische beleggingsobjecten;
- goede potentie in de samengestelde portefeuille;
- markt voor woningbeleggingen is onverminderd goed;
- verschil in opbrengst marktwaarde (verkoop in verhuurde staat) versus leegwaarde is groot ca. 50%.

Daarnaast is het advies om:

- een deel van de woningen niet verkopen met als belangrijkste reden de lage huuropbrengst per woning en de hiermee gepaard gaande lage verkoopopbrengst;
- de lange looptijd van de huurovereenkomsten, met het vooruitzicht op einde huurovereenkomst door natuurlijk verloop, kunnen een afweging zijn om voor een passief uitpondscenario te kiezen (passief uitponden betekent wachten met verkoop tot de huur is opgezegd).

Op basis van de resultaten van het onderzoek en het advies is de portefeuille nader en zijn de volgende afwegingen in ogenschouw genomen (bijlage 2):

- leegwaarderatio (verhouding marktwaarde in verhuurde staat - leegwaarde);
- looptijd van de huurovereenkomst;
- leeftijd van de huurder;
- leegwaarderatio in relatie tot leeftijd;
- persoonlijke situatie huurder;

- opbouw beleggingsportefeuille (complexen – verhuurd/niet-verhuurd).

Uit het resultaat van deze analyse blijkt dat 12 objecten als *beleggingsportefeuille* op de markt kunnen worden gebracht (inclusief de niet-verhuurde objecten). De overige verhuurde woningen (23) blijven voorlopig in eigendom en worden passief uitgepond (verkoop als de huur is beëindigd), de *uitpondportefeuille*.

Bijlage 3 is een financiële uitwerking van 3 scenario's inclusief een contante waarde-berekening. Deze scenario's zien er als volgt uit:

Scenario A

- verkoop in één keer van de hele portefeuille van 35 objecten;

Scenario B

- passief uitponden van alle objecten in de komende 20 jaar (35 objecten);

Scenario C

- mix van een deel verkoop als belegging (12 objecten) nu en een deel passief uitponden (23 objecten) in de komende 10 danwel 20 jaar .

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit van de verhuurde woningen (niet-strategisch vastgoed) een deel in een keer als belegging naar de markt te brengen inclusief een aantal niet-verhuurde objecten (de beleggingsportefeuille) en de overige verhuurde woningen passief uit te ponden; onder het voorbehoud dat het overleg met de commissie geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Het college besluit tot verkoop van de beleggingsportefeuille aan de hoogste ontvankelijke bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken;
3. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college;
4. Het college legt op de volgende bij dit besluit behorende bijlagen 1, 2 en 3 geheimhouding met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.
5. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlage te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve transactie is verwerkt in de registers.
6. 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

Door een deel van de niet-verhuurde woningen in eigendom te houden en een deel als belegging te verkopen wordt een optimale mix tussen versneld afstoten, het verkleinen van de niet-strategische vastgoedportefeuille en opbrengsten bereikt. Verkoop van de beleggingsportefeuille volgens de TOM-procedure tegen de minimale verkoopopbrengst.

4. Argumenten

1. Mix verkoop als belegging en deels uitponding leidt tot optimaal resultaat (scenario C)

De opgave van de niet-strategische portefeuille (commercieel en woningen) is het minimaliseren van de omvang met daarbij de realisatie van een optimale verkoopopbrengst (Portefeuilleplan Vastgoed 2019/813601). Boekwinsten worden toegevoegd aan de reserve Vastgoed. Vanuit de toevoegingen aan de reserve Vastgoed wordt de inhaalslag gefinancierd waarmee de achterstand in onderhoud wordt weggewerkt. Er is een taakstelling om tot en met 2023 een gemiddelde jaarlijkse netto verkoopopbrengst te realiseren van € 1,4 miljoen.

De herijking van complex-gewijze verkoop is uitgevoerd aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- de totale portefeuille van 35 objecten is inclusief 3 niet verhuurde woningen, 2 bedrijfsruimten en een berging. Deze objecten zijn meegenomen in de analyse, omdat ze deel uitmaken van een complex (niet gesplitst);
- de portefeuille bevat 29 huurovereenkomsten;
- 20 van de 29 huurovereenkomsten zijn vóór het jaar 2000 afgesloten;
- 2 huurders staan onder bewindvoering;
- gemiddelde leeftijd van de huurders is 66 jaar;
- volgens het CBS is de gemiddelde levensverwachting op 65-jarige leeftijd ca. 20 jaar. Dit wil niet zeggen dan men nog 20 jaar zelfstandig kan wonen;
- van de 29 huurders zijn er 17 ouder dan 70 jaar;
- volgens het CBS is de gemiddelde levensverwachting 81 jaar;
- huuropbrengsten zijn kostendekkend t.o.v. de jaarlijkse kosten;
- verkoop zal geschieden zonder wegwerken achterstallig onderhoud – wel 'schoon, heel en veilig'.

Met de opbrengst van scenario C wordt de jaarlijkse taakstelling behaald. In 2021 worden minimaal 12 van de 35 objecten in een keer afgestoten (inclusief de niet-verhuurde objecten).

Verkoop van de overige woningen uit de uitpondportefeuille zal naar verwachting – door natuurlijk verloop – in de komende 10 jaar worden gerealiseerd en 2 woningen binnen 20 jaar (passieve uitponding).

Als de opbrengsten van de verschillende scenario's contant worden gemaakt (afhankelijk van het scenario over 10 of 20 jaar) is duidelijk dat scenario B en C nagenoeg evenveel opleveren. Maar kan het verkleinen van de portefeuille bij scenario C al na 10 jaar kan worden bereikt.

2. Verkoopportefeuille scenario C is voor een belegger aantrekkelijk

Het volume van de verkoopportefeuille is aantrekkelijk voor een grote groep beleggers. Het is een typische woningbeleggingsportefeuille. De mix van verhuurde en niet verhuurde woningen / bedrijfsruimten is voor beleggers aantrekkelijk. De niet-verhuurde objecten hebben een hogere opbrengstpotentie dan de marktwaarde.

3. Scenario A: complexgewijze verkoop van de totale portefeuille als belegging levert (te) weinig op

Met dit scenario wordt de portefeuille niet-strategisch vastgoed het snelst verkleind, maar is de verkoopopbrengst is het laagst – nagenoeg de helft van de leegwaarde.

De belangrijkste oorzaak van de relatief lage marktwaarde zijn de lage huren – ondanks de maximale jaarlijkse huurverhoging. Meer dan de helft van de huurovereenkomsten is 30 jaar of langer geleden afgesloten. Waarom de lage huurafspraken destijds zijn gemaakt is veelal niet meer te achterhalen.

4. Scenario B: passieve uitponding gehele portefeuille duurt minstens 20 jaar

Verkoop tegen leegwaarde is alleen mogelijk als huurovereenkomsten worden opgezegd. Er zijn geen wettelijke gronden voor de gemeente om de lopende huurovereenkomsten op te zeggen.

De mutatiegraad van de verhuurde woningen is zeer laag. Uitgaande van een gemiddelde leeftijd van de huurder van 66 jaar en een levensverwachting van ca. 20 jaar, zou een deel van de portefeuille pas over 20 jaar worden verkocht.

5. Zorgvuldig traject doorlopen conform vastgestelde werkwijze (TOM)

Volgens de gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed zijn alle verhuurde woningen eerst aan de corporaties aangeboden. Deze hebben geen interesse, met als voornaamste reden geen verspreid bezit te willen hebben. Vervolgens zijn de woningen tegen leegwaarde aangeboden aan de zittende huurders. Ook dit heeft niet tot verkopen geleid.

Conform het beleid kunnen verhuurde woningen nu als belegging op de markt worden gebracht. Bij verkoop als belegging geldt uiteraard het wettelijk uitgangspunt “koop breekt geen huur”. En zullen voorwaarden worden opgenomen voor anti-speculatie (conform nota inzet instrumentarium anti-speculatie), worden eisen worden geformuleerd voor goed verhuurderschap en een kopersonderzoek (due diligence) worden uitgevoerd en gelden verder de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem.

6. Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie en raad

Verkoop van onroerende zaken is een collegebevoegdheid (ingevolge artikel 160, eerste lid onder 3 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 en op de doorlooptijd.



Rapportage over de koper met bijbehorende bieding gebeurt in deze volgorde dan achteraf ter kennisname.

Gunning vindt pas plaats na goedkeuring van de raad op het voorgenomen collegebesluit.

Indien geen van de biedingen gelijk is aan of hoger ligt dan de minimumprijs, zal een nieuw voorstel aan het college en de raad worden voorgelegd.

7. Financiën

De exploitatielasten vallen na de verkoop vrij, de vrij te vallen lasten (en baten) zijn in onderstaande tabel weergegeven:

	Bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ 28.482	
Gemeentelijke heffingen	€ 6.051	
Verzekeringen	€ 423	
Huurinkomsten (-/- = <i>baat</i>)	- € 32.517	
Gas, licht en water	€ 3.317	
Jaarlijkse onderhoudslasten		€ 34.599
Totaal	€ 5.756	€ 34.599

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 34.599. Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden. De vrijval van de overige onderdelen uit de exploitatie leidt tot een voordeel van in totaal € 5.756 in de begroting. De opbrengst van deze verkoop minus de toe berekende boekwaarde wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve vastgoed.

De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar de bijlage 3.

8. Communicatie

Huurders van de betrokken woningen worden na besluitvorming geïnformeerd over de verkoop.

9. Geheimhouding

Nu de financiële belangen van de gemeente Haarlem geraakt kunnen worden en derden een onevenredig voordeel kunnen behalen indien geheime bijlagen openbaar worden gemaakt, wordt door het college op grond van artikel 25 Gemeentewet op deze bijlagen geheimhouding opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.

5. Risico's en kanttekeningen

Personele consequenties

De niet-strategische portefeuille wordt beheerd door een assetmanager en een vastgoedbeheerder. Verkopen worden uitgevoerd door het verkoopteam. Vastgoed heeft eind 2023 een bezuiniging van 2 fte staan. Indien de niet-strategische portefeuille blijft bestaan, zal deze tot aan verkoop beheerd moeten blijven.

Kennemerstraat 18 – kraakdossier

Kennemerstraat 18 rd is van de drie benoemde kraakpanden binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Over dit dossier is op 25 november 2020 door de Rechtbank Noord-Holland vonnis geveld (*StavaZa van andere kraakpanden 2020/551675*). Dit vonnis staat open voor hoger beroep tot 25 februari 2021. Als hoger beroep wordt aangetekend, zal Kennemerstraat 18 voorlopig buiten verkoop worden gehouden tot het beroep is afgehandeld.

6. Uitvoering + communicatie

De verkoop van de beleggingsportefeuille staat gepland voor het eerste kwartaal van 2021. Voor de passieve uitponding zal bij elke vrijgekomen woning een apart collegevoorstel voor verkoop worden voorgelegd.

7. Bijlagen

Bijlage 1. Verkoopbaarheidsanalyse + ramingen Capital Value GEHEIM

Bijlage 2. Totaal overzicht + financiële gegevens GEHEIM

Bijlage 3. Financiële doorrekening GEHEIM