



Onderwerp Rijksstraatweg 370 Verkoop woning gunning en verlaging minimumprijs	
Nummer	2021/561562
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Na twee verkoopogingen heeft de verkoop van de woning aan de Rijksstraatweg 370 via de TOM-procedure niet tot het gewenste resultaat geleid. Een bidder uit de 3^e verkoopronde heeft uiteindelijk een bod gedaan dat lager ligt dan de eerder vastgestelde marktconforme minimumprijs. Mede als gevolg van het niet behalen van de minimumprijs wordt ter besluitvorming terzake een nieuw verkoopvoorstel gedaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verzoek tot gunning en verkoop van de woning gelegen Rijksstraatweg 370 aan de bidder onder de minimumprijs;- verzoek tot verlaging van de minimumprijs o.b.v. een markttechnische update van het waarde advies en de taxatie bij een volgende verkoopprocedure. <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlage 1 Biedingenoverzicht en bijlage 2 Markttechnische update waarde advies en taxatie aan de raad, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.</p> <p>De raad dient de opgelegde geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) informeert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.</p> <p>Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder d van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij verkoop van onroerende goederen met bedragen boven de 500.000 euro is er</p>

	sprake van een zware voorhangprocedure. Dat betekent dat het college niet beslist voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college en in de gelegenheid is gesteld mogelijke 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.
Relevante eerdere besluiten	<i>Nota Rijksstraatweg 370 Verkoop woning</i> , 2020/1095883 , zoals besproken in de commissie Ontwikkeling d.d. 4 maart 2021 en in de raad d.d. 25 maart 2021
Besluit College d.d. 16 november 2021	<p>Het college van burgemeester en wethouders is voornemens te besluiten onder voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de woning gelegen Rijksstraatweg 370, 2025 DR te Haarlem, kadastraal bekend STN01, sectie B, nummer 18642 groot 248m² aan de bieder onder de eerder vastgestelde minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en het taxatierapport, 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. In te stemmen met een verlaging van de minimumprijs bij een volgende verkoopprocedure op basis van een recentelijk markttechnische update van het waarde advies en het taxatierapport zoals genoemd in <i>bijlage 2 Markttechnische update waarde advies en taxatierapport</i> aan de hoogst ontvankelijke bieder gelijk aan of boven de minimumprijs van de te doorlopen TOM-verkoopprocedure; 3. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: <i>bijlage 1 Biedingenoverzicht en bijlage 2 Markttechnische update waarde advies en taxatie</i> geheimhouding op aan de raad 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. In bijlage 3 zijn persoonsgegevens, parafen en handtekeningen onzichtbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2, aanhef en onder e van de Wob ter eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van derden. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd. De geheimhouding op de tot personen herleidbare informatie geldt voor onbepaalde tijd (bijlage 3). 4. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.



	<p>5. 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> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college over te gaan tot gunning en verkoop aan de bieder onder de eerder vastgestelde marktconforme minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport en conform het vastgestelde verkoopbeleid, alsmede tot het verlagen van de minimumprijs o.b.v. een markttechnische update van het waarde advies en de taxatie bij een volgende verkoopprocedure.</p> <p>Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)</p>

1. Inleiding

Middels de zware voorhangprocedure heeft besluitvorming reeds plaatsgevonden door het college op 16-02-2021 en heeft de raad zijn zienswijze op 25-03-2021 kenbaar gemaakt. Aansluitend is de woning aan de Rijksstraatweg 370 in Haarlem Noord conform het beleid van de gemeente middels openbare inschrijving (o.a. Funda) volgens het TOM-principe onder dezelfde voorwaarden (met een zelfbewoningsplicht en met een verbod op doorverkoop voor 5 jaar) drie maal voor dezelfde vraagprijs aangemeld ten behoeve van verkoop via een door de gemeente ingeschakelde NVM makelaar.

Gevolgde procedure

De verkoopronde hebben achtereenvolgens in maart, juni en september/oktober plaatsgevonden. Geïnteresseerden konden (met zelfbewoningsplicht met een verbod op doorverkoop van 5 jaar) een bod uitbrengen. Een bieder uit de 3^e verkoopronde heeft een bod gedaan dat lager ligt dan de eerder

door het college d.d. 16 februari 2021 vastgestelde minimumprijs. Voor een overzicht van de biedingen van de drie verkoopronde wordt u verwezen naar bijlage 1 Biedingenoverzicht.

Resultaat 1^e verkoopronde maart 2021

Er zijn in totaal 5 biedingen uitgebracht en deze lopen erg uiteen qua prijs. Het laagste bod ligt ver onder de minimumprijs. De enige hoogste bidder komt met een voorstel met voorbehoud van een bouwtechnische keuring en een voorbehoud financiering. De woning was verkocht, echter om financiële redenen heeft koper bij gebruikmaking van de drie dagen bedenktijd afgezien van de koop. De overige biedingen voldeden niet aan de minimale eis, met als gevolg: opstarten nieuwe verkoopronde.

Resultaat 2^e verkoopronde juni 2021

Er zijn 2 biedingen uitgebracht. De hoogste bidder heeft na een bouwtechnische keuring en het bezoek met zijn aannemer eveneens om financiële redenen zijn bod ingetrokken. Daarna is de 2e bidder weliswaar met een lager bod benaderd, maar betrokkene was niet bereid om haar voorstel ter verhogen om aan de minimale eis te voldoen en was zich op dat moment aan het oriënteren op andere woningen.

Beide verkoopronde hebben om de hierboven genoemde redenen geen koper opgeleverd. De biedingen zijn echter het resultaat van twee openbare en transparante verkoopopgingen en worden hierdoor als marktconforme prijs beschouwd. De markt heeft uitgebreid de gelegenheid gehad hierop te reageren. Er is voldaan aan de minimumprijs, desalniettemin heeft dit niet tot het gewenste resultaat geleid.

Desondanks blijkt in de huidige markt de getaxeerde waarde tot op heden moeilijk te realiseren. Dit komt mede door de staat van onderhoud van de woning en achteraf gezien wellicht door de hoge taxatiewaarde en de investeringen die een koper nog moet doen en de gestegen bouw-/aannemingskosten. De woning dient volledig te worden gemoderniseerd. Dit heeft geresulteerd in een lage bieding. Verder valt op dat de biedingen, op twee na, zijn uitgebracht zonder bemiddeling van een aankoopmakelaar. De zelfbewoningsplicht die opgenomen is, beperkt eveneens het aantal kopers, omdat de beleggers/aannemers hierdoor worden uitgesloten, doch dit hoeft geen belemmering te zijn. Bij beide verkoopronde zijn voldoende bezichtigingen geweest, maar minder concrete animo dan aanvankelijk verwacht, vergeleken met andere reeds gerealiseerde verkopen. Bij de tweede ronde zijn er minder kijkers geweest, maar dat is logisch omdat de vraagprijs ongewijzigd is en veel woningzoekenden de woning al eerder hadden gezien.

Vervolgens is op advies van verkopend makelaar en na intern overleg besloten om na het zomerreces te starten met een 3^e verkoopronde. Het resultaat hiervan treft u hieronder aan.



Resultaat 3^e verkoopronde september/oktober 2021

In deze ronde is slechts 1 bieding uitgebracht – dit bod is onvoorwaardelijk. Dit bod ligt onder de taxatiewaarde en de vraagprijs. Gelet op de resultaten uit de twee eerdere verkoopronden is het voorstel de verkoop aan deze bidder te gunnen en akkoord te gaan met een koopsom.

Dit voorstel tot gunning ligt niet in lijn met eerdere besluitvorming ten aanzien van de reeds vastgestelde minimumprijs en wordt derhalve thans aan u voorgelegd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de woning gelegen Rijksstraatweg 370, 2025 te Haarlem, kadastraal bekend STN01, sectie B, nummer 18642 groot 248m² aan de bidder onder de eerder vastgestelde minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en het taxatierapport, 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. In te stemmen met een verlaging van de minimumprijs bij een volgende verkoopprocedure op basis van een recentelijk markttechnische update van het waarde advies en het taxatierapport zoals genoemd in *bijlage 2 Markttechnische update waarde advies en taxatierapport* aan de hoogst ontvankelijke bidder gelijk aan of boven de minimumprijs van de te doorlopen TOM-verkoopprocedure;
3. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: *bijlage 1 Biedingenoverzicht en bijlage 2 Markttechnische update waarde advies en taxatie* geheimhouding op aan de raad 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. In bijlage 3 zijn persoonsgegevens, parafen en handtekeningen onzichtbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2, aanhef en onder e van de Wob ter eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van derden. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd. De geheimhouding op de tot personen herleidbare informatie geldt voor onbepaalde tijd (bijlage 3).
4. Het college stelt de raad voor de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet.
5. Het college zal na verkoop in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.

3. Beoogd resultaat

Verkoop aan de koper van de woning volgens de TOM-procedure in huidige staat, leeg en ontruimd.

4. Argumenten

4.1. Bijdrage verkoop van niet strategische panden

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het beleid 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.

4.2. Verkoopprijs bepaald door marktwerking

De uiteindelijke koopsom is tot stand gekomen door marktwerking. De woning staat onder bod en zijn we als verkopende partij uit onderhandeld over de prijs en de daaraan gekoppelde voorwaarden. De koop niet gunnen en opnieuw een verkoopprocedure starten geniet niet de voorkeur en de kans dat er dan wel boven de vraagprijs wordt verkocht is vrijwel uitgesloten. Als gevolg hiervan is besloten om dit bod te accepteren en de koop aan deze koper te gunnen met een voorbehoud bestuurlijke goedkeuring (totstandkomingsvoorbehoud). Koper is hiermee akkoord gegaan. Een door koper getekende koopovereenkomst vindt u in bijlage 3.

4.3. Geheimhouding

Geheimhouding wordt opgelegd ter bescherming van de belangen van de gemeente en ter voorkoming van een onevenredige bevoordeling of benadeling van de gemeente en derde partijen. In *bijlage 1 Biedingenoverzicht* zijn persoonlijke en financiële informatie opgenomen van geïnteresseerde kandidaten en in *bijlage 2 Markttechnische update waarde advies en taxatierapport* is door verkopend makelaar en door een onafhankelijk deskundige taxateur aangegeven hoe de nieuwe minimumprijs tot stand is gekomen. In dit kader dient op deze informatie geheimhouding te worden opgelegd. In geval van openbaarmaking van de financiële gegevens kunnen geïnteresseerde marktpartijen voorinformatie vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren. Dit raakt de economische en financiële belangen van de gemeente Haarlem. Bijlagen 1 en 2 worden openbaar zodra de woning juridisch is geleverd en ingeschreven is in het Kadaster. In bijlage 3 zijn persoonsgegevens, parafen en handtekeningen onleesbaar gemaakt. Zo voorkomen we dat personen in hun persoonlijke levenssfeer worden geschaad door het gebruik van deze informatie op het internet, in artikelen of om fraude mee te plegen.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1. Totstandkomingsvoorbehoud

Tussen partijen komt deze koopovereenkomst pas tot stand nadat daartoe door het college is besloten (gehoord hebbende de commissie en de raad). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst. Indien de genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

5.2. Andere verkoopmethode of voorwaarden leidt tot nieuwe verkoopronde

Indien de commissie Ontwikkeling en de raad niet instemmen met het collegebesluit dan zal de gunning en verkoop aan deze koper niet doorgaan. Dit vormt een aanleiding om een nieuw voorstel aan het college voor te leggen om de minimumprijs bij te stellen i.c. te verlagen.



5.3. Verlaging minimumprijs bij een evt. volgende verkoopronde

Gelet op de (tegenvallende) verkoopresultaten is de conclusie dat uit de markt op dit moment geen hogere koopsom haalbaar is. De kopende partij heeft namelijk drie dagen wettelijke bedenktijd. Koper kan dan zonder opgave van reden alsnog de koop annuleren. Mocht onverhoopt toch geen koop tot stand komen met deze koper of bij geen goedkeuring gemeentebestuur, dan ontstaat er een nieuwe situatie. In dat geval zal de woning in het eerste kwartaal van 2022, overeenkomstig het vastgestelde verkoopbeleid, wederom op de markt te koop worden aangeboden. Rekeninghoudend met de voorafgaande verkoopopgingen wordt aangeraden om niet dezelfde minimumprijs te hanteren. Het voorstel is derhalve om de minimumprijs bij te stellen naar de in bijlage 2 genoemde prijs en een vraagprijs te hanteren die een nieuwe doelgroep op Funda bereikt.

6. Uitvoering

Na het besluit en een positieve zienswijze van de raad wordt:

1. De verkopend makelaar en koper schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
2. De koopovereenkomst namens de gemeente door de afdelingsmanager Vastgoed medeondertekend.
3. De woning wordt zo spoedig mogelijk na bestuurlijke goedkeuring juridisch overgedragen.

7. Bijlagen

GEHEIM:

1. Biedingenoverzicht
2. Markttechnische update waarde advies en taxatierapport

Openbaar:

3. Verkoopovereenkomst getekend door koper (persoonsgegevens GEHEIM)