

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. GA Hes
Telefoon 0235113585 E-mail: a.hes@haarlem.nl
WZ/PM/2013/95638
Te kopiëren: A. Proces-verbaal inschrijving B. Uitgiftetekening C. Geactualiseerde grondexploitatie
B & W-vergadering van 19 maart 2013

Onderwerp

Verkoop Westergracht 47 t/m 53

DOEL: Besluiten

Deze nota wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid 1 e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot alle privaatrechtelijke handelingen.

B&W

Het college besluit:

- 1) tot gunning en derhalve verkoop van:
*Westergracht 47 rood en zwart aan G.J.M. Beelen uit Zwaanshoek voor een koopsom ad € 225.000,00 kosten koper en;
- 2) tot gunning en derhalve verkoop aan:
*Westergracht 49 rood en zwart, 51 rood en zwart en 53 en 53 A aan Berkenhoeve Vastgoed B.V. uit Bergen (N.H.) voor een totale koopsom ad € 375.000,00;
- 3) Het college zendt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling;
- 4) De totaalopbrengst ad € 600.000,00 ten gunste te brengen van de grondexploitatie Fuca Leidsebuurt, complex 028;
- 5) Communicatieparagraaf: beide kopers worden als eerste schriftelijk geïnformeerd over dit besluit

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Westergracht 47 t/m 53

Reg. Nummer: 2013/95638

1. Inleiding

Ter afronding van de funderingsaanpak (collegebesluit 2012-61212 en raadsbesluit 2012-89592) zijn 8 appartementsrechten plaatselijk bekend Westergracht 47 rood en zwart, 49 rood en zwart, 51 rood en zwart en 53 rood en zwart volgens het systeem van de openbare inschrijving te koop aangeboden.

Er waren 5 inschrijvingen met in totaal 18 biedingen.

Op het pand Westergracht 47 rood en zwart is hoogste bod ad € 225.000,00 gedaan door G.J. M. Beelen uit Zwaanshoek.

Op de panden Westergracht 49 rood en zwart, 51 rood en zwart en 53 en 53 A is het hoogste bod van in totaal € 375.000,00 gedaan door Berkenhoeve Vastgoed B.V. uit Bergen (N.H.).

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

- 1) tot gunning en derhalve verkoop van:
*Westergracht 47 rood en zwart aan G.J.M. Beelen uit Zwaanshoek voor een koopsom ad € 225.000,00 kosten koper en;
- 2) tot gunning en derhalve verkoop aan:
*Westergracht 49 rood en zwart, 51 rood en zwart en 53 en 53 A aan Berkenhoeve Vastgoed B.V. uit Bergen (N.H.) voor een totale koopsom ad € 375.000,00;
- 3) Het college zendt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling;
- 4) De totaalopbrengst ad € 600.000,00 ten gunste te brengen van de grondexploitatie Fuca Leidsebuurt, complex 028;
- 5) Communicatieparagraaf: beide kopers worden als eerste schriftelijk geïnformeerd over dit besluit

3. Beoogd resultaat

Met de verkoop wordt het project funderingsherstel Westergracht 47 – 53 afgerond.

4. Argumenten

De percelen Westergracht 47 t/m 53 en 57 zijn eind 2011 via een veiling te koop aangeboden. Het resultaat was teleurstellend. Uiteindelijk zijn alleen de appartementsrechten 57 rood en zwart gegund en verkocht.

Vervolgens is gekozen om een aantal bouwkundige voorzieningen (nieuwe fundering en reparaties aan de gevels) te treffen op de overige panden en deze bij openbare inschrijving te koop aan te bieden. Dit heeft geresulteerd in een totaalopbrengst van € 600.000,00. Meer heeft de markt er momenteel niet voor over.

Er kan natuurlijk aan gedacht worden om de panden nog meer op te knappen en vervolgens wederom te koop aan te bieden. Dit betekent meer investeringen en daarom ook meer financiële risico's. De vraag is of deze aanvullende investeringen

in de verkoopresultaten terug te vinden zijn. E.e.a. hangt samen met de verwachting in tijd dat de panden verkocht kunnen worden. Gelet op de huidige crisis in de woningmarkt is dit een hoogst onzekere factor. Verder leveren beheerlasten een risico indien wordt besloten tot latere verkoop in de hoop op een hogere opbrengst.

Het voor de derde keer te koop aanbieden van de panden binnen een termijn van 1.5 jaar heeft ook als negatief effect dat de panden verkoop technisch “besmet” zijn.

5. Kanttekeningen

De grondexploitatie vertoont per saldo een nadeliger saldo (van afgerond 80.000 euro), waarvoor bij de jaarrekening 2012 een voorziening toekomstige verliezen is opgehoogd ten laste van de algemene middelen. Dit is een optelsom van een aantal mee- en tegenvallers:

1. De verkoopopbrengst voor de panden Westergracht was geraamd op een bedrag van € 800.000,- Het uiteindelijke verkoopresultaat valt ten opzichte van deze opbrengstprognose € 200.000,- lager uit. Aan de kostenkant zijn de investeringen in de panden omlaag gebracht door de keus de panden niet verder op te knappen dan tot het niveau bouwbesluit. Per saldo (opbrengsten minus kosten) verslechterd hiermee het financieel resultaat van de panden Westergracht in de grondexploitatie met een bedrag van € 40.000,-
2. Het verkoopresultaat van de panden Ruychaverstraat (die ook onderdeel vormen van de grondexploitatie) is met een € 100.000 verbeterd;
3. de projecten Ruychaverstraat en Westergracht niet zijn afgerond in 2012. De grondexploitatie wordt zodoende niet in 2012, maar in 2013 geliquideerd. Dit betekent een extra kapitaallast van € 164.000,-.

Na deze mutaties loopt het geprognostiseerde eindresultaat MPG 2013 op van een tekort van 1,35 mln. naar een tekort van € 1,43 mln.

Met een deel van de mee- en tegenvallers was al in de grondexploitatie MPG 2012 rekening gehouden: de grondexploitatie is in september 2012 geactualiseerd en vastgesteld (raadsbesluit, Krediet sloop en sanering Ruychaverstraat en funderingsherstel Westergracht 47-59, bisnummer 2012-394383).

De geactualiseerde grondexploitatie MPG 2013 zal worden vastgesteld bij de kadernota.

De WOZ-waarden (peildatum 01-01-2011) per pand zijn:

Westergracht 47 rd	-	€ 176.000,00
Westergracht 47 zw	-	€ 85.000,00
Westergracht 49 rd	-	€ 176.000,00
Westergracht 49 zw	-	€ 146.00,00
Westergracht 51 rd	-	€ 176.000,00
Westergracht 51 zw	-	€ 136.000,00
Westergracht 53 A	-	€ 174.000,00
Westergracht 53	-	€ <u>134.000,00</u>
Totaal		€ 1.203.000,00

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de voornoemde WOZ-waarden met peildatum 01-01-2011 betrekking hebben op de panden toen deze nog zelfstandige bewoonbare wooneenheden waren.

De panden zijn nu onbewoonbaar en worden casco afgeleverd.

In verband met gestanddoeningstermijnen is urgentie vereist. Kopers zijn nl. 3 maanden gehouden aan hun biedingen. De finaledatum is 20 maart 2013.

6. Uitvoering

Na een positieve vaststelling van dit besluit kan contractvorming worden aangegaan met de aspirant-kopers wat leidt tot een notariële akte. Medio maart 2013 kan notarieel transport plaatsvinden.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Proces-verbaal inschrijving;

Bijlage 2: Uitgiftetekening

PROCES-VERBAAL VAN INSCHRIJVING

Op 20 december 2012 om 14.00 uur te Haarlem, Stadhuis in de Refter, is namens mij, mevrouw N. Hagendoorn, Manager Hoofdafdeling Stadszaken, door de heer J.F van Wier, Hoofd a.i. van het bureau Vastgoedbeheer van de Afdeling Vastgoed, in het bijzijn van de heer G.A. Hes en mevrouw N. Dijkstra van deze afdeling, overgegaan tot het openen van de inschrijvingenveloppen

“verkoop

Westergracht 47 zwart – kavel 1 ;

Westergracht 47 rood – kavel 2;

Westergracht 49 zwart – kavel 3;

Westergracht 49 rood – kavel 4;

Westergracht 51 zwart – kavel 5;

Westergracht 51 rood – kavel 6;

Westergracht 53 zwart – kavel 7;

Westergracht 53 rood – kavel 8”

Bij de gehouden openbare verkoop zijn ingekomen 5 inschrijvingen met in totaal 18 biedingen, waarvan onderstaande staat is opgemaakt. De vermelde bedragen zijn exclusief 2% overdrachtsbelasting.

NAAM	PLAATS	BEDRAG
<u>G.J.M. Beelen</u>	Zwaanshoek	
Combinatie kavel 1 en 2		€ 225.000,00
<u>Berkenhoeve Vastgoed B.V.</u>	Bergen	
Kavel 1		€ 42.000,00
Kavel 2		€ 83.000,00
Kavel 3		€ 42.000,00
Kavel 4		€ 83.000,00
Kavel 5		€ 42.000,00
Kavel 6		€ 83.000,00
Kavel 7		€ 42.000,00
Kavel 8		€ 83.000,00
Combinatie kavel 1 t/m 8		€ 501.501,00
<u>P. Plevier Beheer B.V.,</u>		
<u>Namens deze BDK Makelaardij</u>	Haarlem	
Combinatie kavel 1 t/m 2		€ 135.111,00
Combinatie kavel 1 t/m 8		€ 445.111,00
<u>U. Maagdenberg</u>	Bloemendaal	
Combinatie kavel 1 t/m 4		€ 203.000,00

NAAM	PLAATS	BEDRAG
<u>Klomp Investments B.V.</u>	Haarlem	
Kavel 5		€ 40.000,00
Kavel 6		€ 80.000,00
Kavel 7		€ 40.000,00
Kavel 8		€ 80.000,00
Combinatie kavel 6 t/m 8		€ 245.000,00

Opgemaakt te Haarlem, 20 december 2012

Mw. N. Hagendoorn.
Manager Hoofdafdeling Stadszaken

