

Collegebesluit

Onderwerp Voorgenomen verkoop woning Scheepmakersdijk 47	
Nummer	2017/126700
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/VG
Auteur	Vergers, D.O.
Telefoonnummer	023-5113589
Email	o.vergers@haarlem.nl
Kernboodschap	De woning Scheepmakersdijk 47 behoort tot de categorie niet strategisch bezit en staat op de verkooplijst. De woning is conform het beleid van de gemeente met het oog op de voorgenomen verkoop getaxeerd en te koop aangeboden op de markt via de gecontracteerde partijen. Met de koper is overeenstemming bereikt over de koopsom en verkoopvoorwaarden. Verkoop geschiedt tegen de marktwaarde in lege en ontruimde staat. Op grond van artikel 86 Gemeentewet wordt door het college, aan de commissie Ontwikkeling, geheimhouding opgelegd inzake de bijlagen: 1) financiële informatie, 2) verkoopovereenkomst, 3) taxatierapport en 4) tekening, op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De bijlagen vermelden financiële en persoonlijke informatie. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie (koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. Geheimhouding van de naam van de koper geschiedt ter bescherming van deze koper (privacy). Geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling nu sprake is van een "lichte voorhangprocedure". Immers het college is op grond van art. 160 eerste lid aanhef en onder e. Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen tussen de € 100.000,- en € 500.000,-, beslist het college niet voordat de commissie is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld om het voorgenomen besluit te bespreken, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 tweede lid onder a. van de Financiële Verordening.
Relevante eerdere besluiten	"Strategisch Vastgoed" (2012/418433) zoals besproken in de raadsvergadering van 31 januari 2013.

Besluit College d.d. 23 mei 2017	Het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de woning gelegen aan de Scheepmakersdijk 47, 2011 AS Haarlem onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.. 2. Het college besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling inzake de bijlagen: 1) financiële informatie, 2) verkoopovereenkomst, 3) taxatierapport en 4) tekening, op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De bijlagen vermelden financiële en persoonlijke informatie. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie (koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. Geheimhouding van de naam van de koper geschiedt ter bescherming van deze koper (privacy). Geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers. 3. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid. 4. Het college besluit de afdelingsmanager Vastgoed te mandateren de verkoop verder af te ronden de secretaris, de burgemeester,
---	--

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2012 besloten (STZ/VG 2012/418433) om het niet strategisch bezit (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen. De woning Scheepmakersdijk 47 behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.

De woning is conform het beleid van de gemeente met het oog op de voorgenomen verkoop door de taxateur gewaardeerd en te koop aangeboden op de markt via de gecontracteerde makelaar. Met één van de geïnteresseerden is overeenstemming bereikt over de koopsom en verkoopvoorwaarden. Verkoop van de woning geschiedt tegen de marktwaarde in lege en ontruimde staat. Voordat het collegevoorstel in procedure is gebracht heeft de taxateur de koopsom beoordeeld ten opzichte van de huidige marktwaarde en verklaard dat de koopsom op dit moment de marktwaarde vertegenwoordigt.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de woning gelegen aan de Scheepmakersdijk 47, 2011 AS Haarlem onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken..
2. Het college besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling inzake de bijlagen: 1) financiële informatie, 2) verkoopovereenkomst, 3) taxatierapport en 4) tekening, op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De bijlagen vermelden financiële en persoonlijke informatie. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie (koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. Geheimhouding van de naam van de koper geschiedt ter bescherming van deze koper (privacy). Geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.
3. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.
4. Het college besluit de afdelingsmanager Vastgoed te mandateren de verkoop verder af te ronden

3. Beoogd resultaat

Verkoop van de woning gelegen aan de Scheepmakersdijk 47, 2011 AS Haarlem in huidige staat met verder toebehoren.

4. Argumenten

Bijdrage verkoop aan 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. De woning Scheepmakersdijk 47 is niet strategisch en is niet inzetbaar voor andere beleidsdoelen.

Verkoopprijs is marktconform

Het overeengekomen bedrag vertegenwoordigt de marktwaarde in lege en ontruimde staat. De woning is in maart 2016 getaxeerd door een onafhankelijk en deskundig taxateur. De taxatie is een goede referentie voor de uiteindelijke verkoopprijs. Het betreft een openbare verkoop conform het gemeentelijk beleid en is begeleid door een van de twee gecontracteerde makelaars. De op deze openbare wijze verkregen en overeengekomen koopsom ligt iets hoger dan de getaxeerde waarde. Voordat het collegevoorstel in procedure is gebracht heeft de taxateur de koopsom beoordeeld ten opzichte van de bij verkoop verkregen marktwaarde en verklaard dat de koopsom op dit moment ook de marktwaarde vertegenwoordigt.

De woning wordt in de huidige staat verkocht

Koper verworft het pand in de huidige staat, leeg en ontruimd, waarmee het verkochte door de koper wordt aanvaard in de juridische, milieu, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, derhalve inclusief alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De kosten van achterstallig onderhoud ten behoeve van instandhouding van de woning zijn hoog. De gemeente verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van het verkochte.

5. Financiën

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

	correctie begroting	Niet correctief
Kapitaallasten	0	0
Gemeentelijke heffingen etc.	1878	
Huurinkomsten	0	
Gas, licht en water	0	
Jaarlijkse onderhoudslasten		2150
Totaal	1878	2.150

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 2 150,- Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden.

De opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve vastgoed.

De financiële consequenties worden in de Kadernota verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar bijlage 1, Financiële informatie.

2017/126700

Voorgenomen verkoop woning Scheepmakersdijk 47

6. Communicatie & Participatie:

De betrokkenen worden na besluitvorming geïnformeerd.

7. Risico's en kanttekeningen

Verkoop is tot stand gekomen zonder de ontbindende voorwaarde van financiering. Koper heeft verklaard hiermee bekend te zijn.

8. Uitvoering

Nadat het verkoopbesluit is genomen, zal de verkoopovereenkomst door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed worden ondertekend en zal de overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden. De koper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

9. Bijlagen

Openbaar:

1. Energielabel G
2. Verklaring waardering

Geheim:

3. Financiële informatie
4. Koopovereenkomst
5. Taxatierapport maart 2016.
6. Tekening 17103