

Onderwerp Verkoop Bakenessergracht 8-10 te Haarlem	
Nummer	2017/223543
Portefeuillehouder	J.Botter
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/VG
Auteur	Olga Vergers
Telefoonnummer	023 5113589
Email	o.vergers@haarlem.nl
Kernboodschap	Het pand aan de Bakenessergracht 8-10 is leeggekomen na de verhuizing van de nachtopvang naar de Wilhelminastraat. Het pand staat leeg en behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het pand is in verkoop gebracht en staat op de verkooplijst. De kaders voor de verkoop zijn opgenomen in de nota Bakenessergracht zelfbouw 2016/236494. Het pand is conform het beleid van de gemeente met het oog op de voorgenomen verkoop getaxeerd en is middels openbare inschrijving te koop aangeboden op de markt via de gecontracteerde partijen. Er zijn 2 geldige biedingen binnengekomen. De hoogste bieder voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen (CPO). Verkoop geschiedt tegen de actuele marktwaarde in lege en ontruimde staat. 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.
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. Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen met bedragen boven € 500.000,- is sprake van een zware voorhangprocedure, hetgeen 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). Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.

Relevante eerdere besluiten	Strategisch Vastgoed 2012/418433 , zoals besproken in de raadsvergadering van 31 januari 2013. Ontwikkelingsstrategie zelfbouw 2015/498039 zoals besproken in de raadsvergadering van 10 maart 2016 Bakenessergracht zelfbouw 2016/236494 zoals besproken in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 7 juli 2016
Besluit College d.d. 20 juni 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed Bakenessergracht 8-10, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie D, nummers 7738 en 7739, tezamen groot 429 m², 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 ter kennis te brengen aan het college. 3. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: verklaring waardering, financiële informatie, verkoopovereenkomst, taxatierapport, werkwijze CPO en tekening, geheimhouding op 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. 4. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlagen te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve transactie is verwerkt in de registers. 5. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid. de secretaris, de burgemeester,

Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college over te gaan tot verkoop van het pand Bakenessergracht 8-10. Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) De griffier _____ De voorzitter ____
--	--

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. Nu de Bakenessergracht 8-10 na de inhuizing van de 24-uursopvang in de Wilhelminastraat 10-12 niet langer nodig is voor dit beleidsdoel en anderszins geen beleidsdoel dient, behoort het pand Bakenessergracht 8-10 tot deze categorie en staat het op de verkooplijst.

Het pand is conform het beleid van de gemeente met het oog op de voorgenomen verkoop door de taxateur gewaardeerd en middels openbare inschrijving te koop aangeboden op de markt via de gecontracteerde makelaar. De hoogste bieder voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen. Voor de locatie Bakenessergracht 8-10 heeft het college voor de vorm van mede-opdrachtgeverschap gekozen. Mede-opdrachtgeverschap is een vorm van zelfbouw, waarbij de professionele ontwikkelaar (of een collectief) het pand of de grond koopt en daar bewoners bij werft om gezamenlijk woningen te (her)ontwikkelen.

De koper voldoet aan de selectiecriteria:
 de koper heeft op schrift gemeld aantoonbare ervaring te hebben met CPO-projecten en de koper heeft aangegeven op welke wijze (zie bijlage) dit project samen met de toekomstige bewoners zal worden vormgegeven.

Verkoop van het pand geschiedt tegen de actuele marktwaarde in lege en ontruimde staat.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed Bakenessergracht 8-10, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie D, nummers 7738 en 7739, tezamen groot 429 m², 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 ter kennis te brengen aan het college.

3. Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: verklaring waardering, financiële informatie, verkoopovereenkomst, taxatierapport, werkwijze CPO en tekening, geheimhouding op 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.
4. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve transactie is verwerkt in de registers.
5. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van het pand gelegen aan de Bakenessergracht 8-10 te Haarlem in huidige lege en ontruimde 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. Het pand Bakenessergracht 8-10 is niet strategisch en is niet inzetbaar voor andere beleidsdoelen.

Verkoopprijs is marktconform

Het overeengekomen bedrag vertegenwoordigt de actuele marktwaarde in lege en ontruimde staat. Dit is voor het opstellen van dit verkoopvoorstel verklaard door de onafhankelijke en deskundige taxateur die bij de start van het verkoopproces de taxatie heeft verricht. Het betreft een verkoop middels openbare inschrijving en is geschiedt conform het gemeentelijk beleid en begeleid door een van de twee gecontracteerde makelaars. De verkopend makelaar heeft het hoogste bod eveneens aangemerkt als een bedrag dat ruimschoots de huidige marktwaarde vertegenwoordigt.

Het pand wordt in de huidige staat verkocht

Koper verwerft 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.

Zelfbouw

Met de verkoop wordt een bijdrage geleverd aan de CPO doelstelling.

5. Financiën

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

	bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	3.500	
Gemeentelijke heffingen	3.000	
Verzekeringen	0	
Huurinkomsten ¹	-/- 33.000	
Gas, licht en water	3.000	
Jaarlijks onderhoudslasten		3.000
Totaal	-/- 23.500	3.000

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 3.000. 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 Bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar de bijlage “Financiële informatie”.

6. Communicatie & Participatie

De betrokkenen worden na besluitvorming geïnformeerd.

7. Geheimhouding

Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: financiële informatie, koopovereenkomst, taxatierapport, werkwijze CPO en tekening, geheimhouding op 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.

Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve transactie is verwerkt in de registers.

8. Risico's en kanttekeningen

Verkoop is tot stand gekomen zonder voorwaarden. Koper heeft verklaard hiermee bekend te zijn. De gemeente is bereid de huidige bestemming, maatschappelijk, te wijzigen naar de bestemming woondoeleinden. Het risico van deze procedure ligt echter geheel bij de koper. Hij is hiermee bekend.

9. Uitvoering

Nadat het verkoopbesluit is genomen, zal de koopovereenkomst 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.

¹ De begrotingswijziging voor de huurbaten betreft de gemiddelde jaarlijkse huurinkomsten over de periode 2014 – medio 2016. De aanpassing van de begroting is ook op dit punt gekoppeld aan de verkoop van het pand.

10. Bijlagen

Openbaar:

1. Energielabel G, nr. 8
2. Energielabel G, nr. 10

Geheim:

3. Verklaring waardering
4. Financiële informatie
5. Koopovereenkomst
6. Taxatierapport
7. Werkwijze CPO
8. Tekening