

Onderwerp Verkoop Jansstraat 48-50 te Haarlem	
Nummer	2017/435784
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	De panden aan de Jansstraat 48-50 zijn leeggekomen en behoren tot de categorie niet strategisch bezit. De panden staan op de verkooplijst en zijn in verkoop gebracht. De panden zijn conform het beleid van de gemeente met het oog op de voorgenomen verkoop getaxeerd en middels openbare inschrijving te koop aangeboden op de markt via de gecontracteerde partijen. Er zijn 11 biedingen binnengekomen. Verkoop geschiedt tegen de 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.
Besluit College d.d. 5 december 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed Jansstraat 48-50, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie C, nummers 5821 en 5822, totaal groot 432 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: financiële informatie, verkoopovereenkomst en uitgiftetekening, taxatierapport, verkoopadvies, proces-verbaal biedingen en verklaring waardering 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. Besluit: 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 de panden Jansstraat 48-50.

	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 panden aan de Jansstraat 48-50 zijn leeggekomen na het vertrek van de gemeentelijke afdeling DIV en niet langer een beleidsdoel dienen of zullen gaan dienen, behoren de panden tot deze categorie en staan ze op de verkooplijst.

Gevolgde verkoopprocedure

Deze verkoop is op 24 augustus 2017 op de markt gebracht en de biedingen op deze panden zijn uiterlijk 26 september 2017 ontvangen. De verkoopprocedure heeft dus plaatsgevonden voor de recente commotie rondom verkopen van vastgoed en de daaruit voortvloeiende maatregelen die inmiddels genomen zijn. De procedure is wel hierop kritisch nagezien en er is geconstateerd dat deze verkoop, ook in het licht van de recente ervaringen, correct en marktconform is verlopen.

Voordat wordt besloten een pand te verkopen wordt een taxatie-opdracht verstrekt. Deze taxatie dient om een indicatie te krijgen van de marktwaarde. Marktwaarde is "het geschatte bedrag waartegen het object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.". In 2014 heeft de gemeente daartoe twee gecertificeerde taxateurs gecontracteerd. Zij taxeren op verzoek van de gemeente en ontvangen een opdracht per toerbeurt.

De panden Jansstraat 48-50 zijn conform dit beleid van de gemeente met het oog op de voorgenomen verkoop door de taxateur gewaardeerd. Na de taxatie en voorbereidende werkzaamheden verleent de gemeente aan een gecertificeerde makelaar een verkoopopdracht. Deze makelaar is één van de twee eveneens in 2014 gecontracteerde makelaars. De panden op de verkooplijst zijn in 2014 onderling verdeeld. De makelaar heeft een verkoopadvies opgesteld. Om te verifiëren of de in het verkoopadvies opgenomen oppervlakte juist was is een NEN 2580 meting verricht. Deze meetrapportage heeft geen invloed gehad op het afgegeven advies, er was geen aanleiding dit advies daarop aan te passen. Het meetrapport is door de makelaar ter informatie aan de aspirant-kopers beschikbaar gesteld.

Het verkoopadvies behelst behalve de op te nemen verkoopprijs een advies over hoe de panden in de markt gezet worden. De Jansstraat 48-50 zijn middels openbare inschrijving te koop aangemeld op de markt. Vanaf 24 augustus 2017 zijn de panden openbaar (Funda en website Haarlem) te koop aangeboden. Daarbij is voor de vraagprijs het verkoopadvies van de makelaar opgevolgd, dit verkoopadvies is eveneens een tweede prijsindicatie. Alle relevante informatie hebben de aspirant-kopers ontvangen van de makelaar. Biedingen

konden worden ingediend bij de notaris die in opdracht van de makelaar de notariële werkzaamheden verricht, was mogelijk tot 26 september 2017, op die dag sloot de biedingstermijn. Omdat het notariskantoor in verband met andere verkopen de complete informatie heeft over de gemeentelijke procedure en daarvoor nieuwe verkoopovereenkomsten met de gemeentelijke voorwaarden heeft opgesteld, is er bij deze verkoop voor gekozen door deze notaris de overdracht te laten plaatsvinden. De inschrijvers zijn hiervan van tevoren op de hoogte gesteld.

Er zijn 11 biedingen op de panden ontvangen. De notaris heeft hiervoor een proces-verbaal van inschrijving opgesteld. De hoogste bieder heeft ruim boven de taxatiewaarde en vraagprijs geboden en wordt hierbij voorgesteld voor de gunning. Verkoop van de panden dient marktconform te geschieden. Ter controle van deze marktconformiteit is aanvullend advies gevraagd aan de taxateur. De voorgestelde verkoopprijs ligt ruim boven wat marktconform geacht kan worden. Gelet op de hoogte van de bieding, de verklaring van de taxateur en het verkoopadvies van de makelaar, is een tweede taxatie niet gevraagd. Deze verkoop genereert dankzij de marktwerking en de unieke positie van de hoogste bieder een zeer goed resultaat. Verkoop van de panden geschiedt in huidige staat, leeg en ontruimd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed Jansstraat 48-50, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie C, nummers 5821 en 5822, groot 432 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: financiële informatie, verkoopovereenkomst en uitgiftetekening, taxatierapport, verkoopadvies, biedingen en verklaring waardering, 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 de panden gelegen aan de Jansstraat 48-50 te Haarlem in huidige lege en ontruimde staat met verdere 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 panden Jansstraat 48-50 zijn niet strategisch en zijn niet inzetbaar voor andere beleidsdoelen.

Verkoopprijs is meer dan marktconform

Het geboden bedrag overstijgt ruim de marktwaarde in lege en ontruimde staat. De panden zijn getaxeerd door een door de gemeente gecontracteerde taxateur. Het betreft een verkoop middels openbare inschrijving en is geschied conform het gemeentelijk beleid en begeleid door een van de twee gecontracteerde makelaars. De verkopend makelaar heeft aangegeven dat het geboden bedrag ruimschoots de huidige marktwaarde vertegenwoordigt. De taxateur heeft het hoogste bod op marktconformiteit getoetst en heeft het bod aangemerkt als een bedrag dat ligt ruim boven wat marktconform geacht kan worden. Zoals reeds opgemerkt, profiteert de gemeente van de unieke positie van de koper en heeft de marktwerking in deze verkoop een zeer positieve uitwerking gehad op het resultaat.

De panden worden in de huidige staat verkocht

Koper verwerft de panden 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 gemeente verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van het verkochte.

Financiën

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

	bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ 377	
Gemeentelijke heffingen	€ 2.464	
Verzekeringen	€ 198	
Huurinkomsten	0	
Gas, licht en water	€ 2.746	
Jaarlijks onderhoudslasten		€ 5.750
Totaal	€ 5.875	€ 5.750

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 5.750,- 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”.

Communicatie & Participatie

De betrokkenen worden na besluitvorming geïnformeerd.

Geheimhouding

Het college legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: financiële informatie, verkoopovereenkomst en uitgiftetekening, taxatierapport, verkoopadvies, proces-verbaal biedingen en verklaring waardering 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.

5. Risico's en kanttekeningen

Verkoop is tot stand gekomen zonder ontbindende voorwaarden. Koper is hiermee bekend. Bij deze verkoop zijn de leerpunten naar aanleiding van eerdere verkopen meegenomen. Het college is zich ervan bewust dat ten behoeve van deze verkoop één taxatie is uitgevoerd, dit is geschied door de door de gemeente gecontracteerde taxateur die eveneens de taxatie van de Kleine Houtstraat 116 heeft verricht. Dit verkoopvoorstel voor de Jansstraat 48-50 betreft echter een openbare (geen onderhandse) verkoop, die op de markt (o.a. funda) is geplaatst waarbij de marktwerking voor een zeer goede prijsvorming heeft gezorgd.

6. 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.

7. Geheime Bijlagen

1. Financiële informatie
2. Verkoopovereenkomst
3. Uitgiftetekening
4. Taxatierapport
5. Verkoopadvies
6. Biedingen
7. Verklaring koopsom marktconform