

Onderwerp Verkoop pand Gedempte Oude Gracht 24	
Nummer	2019/185501
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 Rijksmonument Gedempte Oude Gracht 24 behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het pand staat op de verkooplijst en is in verkoop gebracht. In 2017 zijn alle verkopen on hold gezet, ook dit pand is destijds van de markt gehaald. In 2018 zijn de verkopen weer opgestart. Gedempte Oude Gracht 24 is in januari 2019 opnieuw op de markt gebracht, o.a. op funda. Het pand is conform het beleid van de gemeente voorafgaand aan de verkoop getaxeerd en middels openbare inschrijving te koop aangeboden op de markt via één van de gecontracteerde partijen. Geïnteresseerden konden tot 7 maart jl. een bod uitbrengen. De hoogste bidder heeft een marktconforme koopsom geboden. 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 Gemeente-wet 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. 7 mei 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed plaatselijk bekend Gedempte Oude Gracht 24, 24Z, 24A, 24B en 24C, en nabij Achterlangs 2, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie C, nummers 7524 en 7814, totaal groot 112 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: taxatierapporten, annotatie, overzicht biedingen, makelaarsadvies gunning, verkoopovereenkomst, uitgiftetekening, en financiële informatie, 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 Gedempte Oude Gracht 24, 24Z, 24A, 24B, 24C en nabij Achterlangs 2 te Haarlem. Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) De griffierDe 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. Het pand Gedempte Oude Gracht 24, behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.



Gevolgte verkoopprocedure

Deze verkoop is eerder, namelijk in 2016, op de markt gebracht. In 2017 zijn in verband met de discussie omtrent de verkoop van het pand Kleine Houtstraat 116, alle verkopen on hold gezet. Ook dit pand is destijds van de markt gehaald. Er zijn diverse verbeteringen in het verkoopproces doorgevoerd. Deze staan beschreven in de Vastgoednota Haarlem (2018/49829) op blz. 23. In 2018 zijn de verkopen weer opgestart. Het pand is in januari

2019185501 Verkoop Gedempte Oude Gracht 24

2019 opnieuw op de markt geplaatst, o.a. op Funda. Geïnteresseerden konden tot 7 maart jl. een bod uitbrengen. De hoogste bidder heeft een marktconforme koopsom geboden. Verkoop geschiedt dan ook tegen de marktwaarde in lege en ontruimde staat.

Het Rijksmonument Gedempte Oude Gracht 24 is het oog op de voorgenomen verkoop voor de bepaling van de waarde door twee taxateurs getaxeerd. Daarnaast is overleg gevoerd met de verkopend makelaar omtrent de vraagprijs, de te verwachten verkoopopbrengst en de verkoopmethode.

Er zijn 9 biedingen uitgebracht. 5 stuks lagen boven de vraagprijs, 4 biedingen waren lager dan de vraagprijs. Het gemiddelde geboden bedrag ligt eveneens beneden de vraagprijs. Het hoogste bod is onvoorwaardelijk.

De makelaar heeft een overzicht van de biedingen opgesteld (zie bijlage 5). De makelaar heeft de biedingen beoordeeld en adviseert de hoogste bidder voor te stellen voor de gunning.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed, plaatselijk bekend Gedempte Oude Gracht 24, 24Z, 24A, 24B en 24C, en nabij Achterlangs 2, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie C, nummers 7524 en 7814, totaal groot 112 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: taxatierapporten, annotatie, overzicht biedingen, makelaarsadvies gunning, verkoopovereenkomst, uitgiftetekening, financiële informatie, 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 Gedempte Oude Gracht 24 te Haarlem in huidige lege en ontruimde staat met verdere toebehoren.

4. Argumenten

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.

Verkoopprijs is marktconform

Het pand is getaxeerd door een door de gemeente gecontracteerde taxateur en een tweede, niet gecontracteerde taxateur. Het betreft een verkoop middels openbare inschrijving (TOM-procedure) en is geschied conform het gemeentelijk beleid en begeleid door een van de twee gecontracteerde makelaars. De verkopend makelaar heeft geadviseerd aan de hoogste bidder te gunnen aangezien het geboden bedrag de huidige marktwaarde vertegenwoordigt.

Een anti-speculatiebeding is op deze verkoop niet van toepassing. Beleid over dit beding houdt in dat dit wordt toegepast als er sprake is van een 1 op 1 verkoop. Bij verkoop volgens de TOM procedure (tegen marktconforme koopsom en niet onderhands) geschiedt dit niet.

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 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	€ 2.025	
Gemeentelijke heffingen	€ 4.030	
Verzekeringen	€ 124	
Huurinkomsten	0	
Gas, licht en water	€ 6.816	
Jaarlijks onderhoudslasten		€ 7.422
Totaal	€ 12.995	€ 7.422

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 7.422,- Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden.

2019185501 Verkoop Gedempte Oude Gracht 24

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.

5. Risico's en kanttekeningen

Verkoop is tot stand gekomen zonder ontbindende voorwaarden. Koper is hiermee bekend.

6. 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.

7. Geheime bijlagen

1. Taxatierapport Wagenhof
2. Taxatierapport Puur
3. Annotatie onderbouwing taxaties
4. Overzicht biedingen
5. Makelaarsadvies gunning
6. Koopovereenkomst
7. Uitgiftetekening
8. Financiële informatie