

Onderwerp	
Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed 2019	
Nummer	2019/441246
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	CC
Auteur	Kingma, E.C.M.
Telefoonnummer	0235113042
Email	ekingma@haarlem.nl
Kernboodschap	De nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed 2019' legt het geactualiseerde beleid voor verkoop van vastgoed en gronden en de hiermee samenhangende uniforme werkwijze vast; Transparant, Openbaar en Marktconform (TOM). De nota vervangt de eerder vastgestelde gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/24238 en 2017/504166).
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/24238) Vaststellen beleidskader voor selectie marktpartijen (2017/504166)
Besluit College d.d. 10 september 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: De 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed 2019' vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In 2017 heeft het college de gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/24238 en 2017/504166) vastgesteld. In deze nota is het beleid vastgelegd voor de verkoop van vastgoed en gronden en de hiermee samenhangende uniforme werkwijze: Transparant, Openbaar en Marktconform (TOM). Het college heeft besloten het beleid na twee jaar te evalueren.

Het beleid bevat in de praktijk goed. In zijn praktische toepassing is het beleid echter niet op alle punten helder gebleken. Ook zijn enkele juridische onvolkomenheden naar voren gekomen. Als een gevolg hiervan is het beleid op onderdelen verduidelijkt.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit de 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed 2019' vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Een snelle en eenduidige manier van de verkoop van gemeentelijk vastgoed mogelijk maken: Transparant, Openbaar en Marktconform (TOM).

4. Argumenten

Met het aangepaste beleidskader wordt het uitgangspunt van transparante, openbare en marktconforme verkopen met een efficiënte werkwijze beter recht gedaan

In deze nota presenteert het college de geactualiseerde versie van het beleid voor verkoop van vastgoed (gronden en gebouwen) en de hiermee samenhangende uniforme werkwijze. Er is ten opzichte van de oude versie van het verkoopbeleid beter tot uitdrukking gebracht hoe de gemeente een koper selecteert op basis van mededinging.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds een 'platte verkoop', die toeziet op een verkoop van vastgoed zonder (her)ontwikkelopgave, en anderzijds een complexe verkoop, waar wel sprake is van ontwikkelingssituatie (zoals een gebiedsontwikkeling of een grootschalige transformatie van bestaand stedelijk vastgoed). Bij een platte verkoop is de prijs doorslaggevend en bij een complexe verkoop spelen naast de koopprijs ook woningbouwprogrammering, (stedenbouwkundige) kwaliteit en/of duurzaamheid een belangrijke rol.

Uitgangspunt in beide gevalstypen is: gelijke kansen en rechten voor geïnteresseerde partijen. Het TOM-beleid vormt hierin de kern. Hiermee is een snelle en eenduidige manier van de verkoop van gemeentelijk vastgoed mogelijk en het biedt de mogelijkheid om aan geïnteresseerde (markt)partijen de (selectie)procedures met betrekking tot verkopen in een vroeg stadium kenbaar te maken.

In de beleidsnota is ook een derde type verkoop benoemd, namelijk een verkoop in combinatie met een overheidsopdracht. In dat geval is niet het verkoopbeleid van toepassing, maar moet een aanbestedingsprocedure worden gevolgd conform de Aanbestedingswet 2012.

Uitzonderingen blijven bestaan

in het nieuwe beleid kan ook een enkelvoudige (één op één) of meervoudige onderhandse procedure worden gevolgd. In die uitzonderingsgevallen mag dus worden afgeweken van het (Transparantie- en) Openbaarheidsprincipe van TOM. In dit beleid worden de volgende uitzonderingen toegestaan op het TOM-principe:



- A. Huurders, pachters of opstalhouders van vastgoed kunnen in voorkomende gevallen een recht op eerste koop hebben (met een vooraf vastgestelde marktconforme prijs);
- B. Er is sprake van invulling van een aantoonbare leegte in de markt;
- C. Verkoop niet-strategische-en niet-schaarse grond;
- D. Verkoop aan toegelaten instellingen voor sociale woningbouw.

Bovendien geldt er een inherente afwijkingsbevoegdheid van het verkoopbeleid, welke – mits draagkrachtig gemotiveerd – voldoende speelruimte biedt aan de gemeente om ook in andere voorkomende gevallen enkelvoudig of meervoudig onderhands een koper te selecteren.

Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Bij het vaststellen van het grondprijnsbeleid op 31 januari 2019 is door de raad een amendement aangenomen. Het amendement roept op om bij verkoop van grond standaard een anti-speculatiebeding op te nemen. Het college geeft hier uitvoering aan door zowel bij tenders als bij 1-op-1 verkopen zo'n beding op te nemen.

Wat betreft het één-op-één verkopen van panden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille is dit sinds 2017 al in het onderhavige verkoopbeleid opgenomen. Voor verkopen waarbij een pand via een makelaar op de markt aangeboden wordt is dit niet nodig. Bij dit type verkopen wordt het pand via het zogenaamde TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform) tegen de hoogste marktwaarde verkocht.

Het college hanteert ook andere instrumenten om speculatie tegen te gaan. Het college zet zich al langere tijd in om speculatie tegen te gaan en woningen in de categorieën sociaal en middensegment te behouden. Zo is – afgezien van een anti-speculatiebeding - in de Algemene verkoopvoorwaarden (voor het laatste gewijzigd in 2004) de verplichting tot zelfbewoning opgenomen, inhoudende dat de koper zich verplicht om gedurende 5 jaar de woning uitsluitend te gebruiken om daar zelf (met gezin) te wonen.

Modellen en mogelijkheden van de inzet van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht zijn, conform de raadsnota “Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” van 19 december 2018, en mede naar aanleiding van de op 8 november 2018 bij de begroting 2019 aangenomen moties ‘Een huis om in te wonen’ en “Haarlemse Huizen, als het kan voor Haarlemmers”, nader uitgewerkt in de informatienota 2019/237762.

5. Risico's en kanttekeningen

Verkoop van grond ten behoeve van sociale woningbouw

Haarlem heeft een grote ambitie als het gaat om het toevoegen van sociale huurwoningen in de stad. Daartoe zijn met de drie woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt. Grond wordt dan zonder voorafgaande selectiefase verkocht. Teneinde ook in deze versnellingsopgave de verkoop transparant en openbaar te laten plaatsvinden, wordt de werkwijze gevolgd waarbij een voornemen tot verkoop ten behoeve van sociale woningbouw aan een woningcorporatie vooraf wordt

gepubliceerd. Eventuele gegadigde partijen krijgen de gelegenheid binnen twee weken kenbaar te maken of ook zij interesse hebben voor de grond. Met deze korte termijn verkrijgt de gemeente snel zekerheid over mogelijk geïnteresseerde andere partijen. En als die zich binnen die termijn niet melden, kunnen gemeente en woningcorporatie met een gerust hart een koopovereenkomst sluiten.

6. Uitvoering

Na vaststelling van het geactualiseerde verkoopbeleid wordt dit gepubliceerd op de website en in het digitale gemeenteblad. De medewerkers bij de afdelingen worden geïnformeerd.

7. Bijlage

Nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed 2019'.