



Onderwerp Verkoop Bakkerstraat 62	
Nummer	2019/502250
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Vergers, D.O.
Telefoonnummer	023-5113589
Email	o.vergers@haarlem.nl
Kernboodschap	De (klus/sloop) woning Bakkerstraat 62 behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het pand staat op de verkooplijst en is in verkoop gebracht. Het pand is conform het beleid van de gemeente ten behoeve van de verkoop door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur getaxeerd en middels openbare inschrijving te koop aangeboden op de markt (o.a. funda) via een door de gemeente ingeschakelde NVM makelaar. Geïnteresseerden konden tot en met 19 juni jl. een bod uitbrengen. Er zijn 28 biedingen op het pand binnengekomen. De hoogste bidder heeft een marktconforme koopsom geboden. Verkoop geschiedt tegen deze marktwaarde in lege en ontruimde staat. Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen (behoudens de uitgiftetekening) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. Indien de commissie zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad en de vertrouwelijke aard van de in de bijlagen opgenomen informatie geldt op dat moment onverminderd, zal alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen te plaats te vinden, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.
Behandellootstel 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. 3 september 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed plaatselijk bekend Bakkerstraat 62, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie K nummer 788, groot 64 m², 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 legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: taxatierapport, overzicht biedingen, verkoopovereenkomst en financiële informatie geheimhouding op met inachtneming van artikel 86 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 openbare 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. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2013 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 Bakkerstraat 62, behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.



Gevolgte verkoopprocedure

Ter uitvoering van de motie 'in een briefje van 5 kun je niet wonen' is dit object aan de woningcorporaties voorgelegd en door hen als niet geschikt beoordeeld.

De woning is met het oog op de voorgenomen verkoop voor de bepaling van de waarde getaxeerd. Daarnaast is overleg gevoerd met de verkopend makelaar omtrent de vraagprijs, de te verwachten verkoopopbrengst en de verkoopmethode. Door de slechte onderhoudsstaat vertegenwoordigt het pand zelf nauwelijks economische waarde. De verkoopwaarde is daarom bepaald op basis van de grondwaarde van het perceel. Deze verkoop geschiedt conform het beleid (TOM), het pand is dan ook op de markt geplaatst, o.a. op Funda. Geïnteresseerden konden tot en met 19 juni jl. een bod uitbrengen. De hoogste bieder heeft een marktconforme koopsom geboden. Verkoop geschiedt dan ook tegen deze marktwaarde, in lege en ontruimde staat.

Er zijn 28 biedingen uitgebracht. De makelaar heeft hiervan een overzicht (bijlage 1) opgesteld. De hoogste bieder heeft meer dan de taxatiewaarde en vraagprijs geboden en wordt hierbij voorgesteld voor de gunning.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed plaatselijk bekend Bakkerstraat 62, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie K nummer 788, groot 64 m², 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 legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: taxatierapport, overzicht biedingen, verkoopovereenkomst en financiële informatie geheimhouding op met inachtneming van artikel 86 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 openbare 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.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van het pand gelegen aan de Bakkerstraat 62 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 onafhankelijke en gecertificeerde taxateur. Het betreft een verkoop middels openbare inschrijving (TOM-procedure) en is geschied conform het gemeentelijk beleid via een door de gemeente ingeschakelde NVM makelaar. De verkopend makelaar heeft aangegeven dat het geboden bedrag voldoende 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 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	€ 0	
Gemeentelijke heffingen	€ 304	
Verzekeringen	€ 20	
Huurinkomsten (laatst 2017)	€ 0	
Gas, licht en water	€ 0	
Jaarlijks onderhoudslasten		€ 0
Totaal	€ 324	€ 0

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 4 "Financiële informatie".

Communicatie & Participatie

De betrokkenen worden na besluitvorming geïnformeerd.

5. Risico's en kanttekeningen

Nvt

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. Bijlagen

Geheim

1. Taxatierapport
2. Overzicht biedingen
3. Koopovereenkomst
4. Financiële informatie

Openbaar

5. Uitgiftetekening