



Onderwerp Verkoop woning Brouwersstraat 30 rood	
Nummer	2019/506599
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 woning Brouwersstraat 30 rood behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het pand staat op de verkooplijst en is, tegelijk met de benedenwoning Brouwersstraat 30 zwart, in verkoop gebracht. Voor de benedenwoning, 30 zwart, wordt een afzonderlijk verkoopvoorstel voorgelegd. Het pand is conform het beleid van de gemeente voorafgaand aan de verkoop getaxeerd en middels openbare inschrijving te koop aangeboden op de markt (o.a. funda) via een door de gemeente ingeschakelde NVM makelaar. Geïnteresseerden konden in eerste instantie tot 18 april 2019 (met zelfbewoningsplicht), hierop werden geen geschikte biedingen uitgebracht, en in 2^e instantie (zonder zelfbewoningsplicht) tot 17 juli jl. een bod uitbrengen. De enige bieder heeft weliswaar beneden de vraagprijs, doch wel een marktconforme koopsom geboden. Verkoop geschiedt tegen de 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.

Behandelvoorstel 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 Brouwersstraat 30 rood, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie H, nummer 978, groot 96 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, koopovereenkomst 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 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 Brouwersstraat 30 rood, behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.

Gevolgte verkoopprocedure

Het pand is in eerste instantie na taxatie tegelijk met de benedenwoning Brouwersstraat 30 zwart op de markt geplaatst, o.a. op Funda. Beide woningen zijn aangeboden met verplichting tot zelfbewoning. Geïnteresseerden konden tot 18 april jl. een bod uitbrengen. Er zijn toen 2 biedingen voor de bovenwoning 30 rood binnengekomen. De hoogste bidder heeft echter om financiële redenen zijn bod ingetrokken (bieding met voorbehoud financiering). Dit betekent dat er voor 30 rood één bod over was, dit bod is niet als voldoende beoordeeld. Het bedrag ligt ruim beneden de taxatiewaarde en de vraagprijs én de bidder heeft zijn bieding verbonden aan twee voorwaarden waaraan naar verwachting niet voldaan kan worden (voorbehoud financiering NHG en een bouwtechnische keuring > € 10.000,-). Voor het gehele pand zijn 3 biedingen binnengekomen, hiervan is het hoogste bod echter beduidend lager dan de hoogste biedingen van de twee afzonderlijke woningen samen.

Uit de biedingen is gebleken dat de staat van onderhoud van de bovenwoning voor veel particulieren (doelgroep vanwege de verplichting tot zelfbewoning) een te groot risico en/of te veel werk en investering vergt en dat dit heeft geresulteerd in een lage bieding. Dit heeft voor de benedenwoning 30 zwart minder een rol gespeeld, deze heeft als meerwaarde een eigen parkeerplaats in de vorm van een garage.

Vervolgens is na intern overleg (afdeling ECDW, team wonen) de bovenwoning 30 rood opnieuw op de markt gezet, nu zonder de beperkende voorwaarde van zelfbewoningsplicht. De geïnteresseerden konden tot 17 juli jl. een bod uitbrengen. 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.

Er is slechts één bieding uitgebracht, zie bijlage 2. Uit uitgebrachte bod, ter hoogte van de WOZ waarde, is lager dan de taxatiewaarde en de vraagprijs. Deze bidder heeft geen voorwaarden verbonden aan de bieding. Wederom blijkt uit het gebrek aan biedingen dat de staat van onderhoud (o.a. schuine vloeren en hoeveelheid asbest in het dak) voor gegadigden een te groot risico en/of te veel werk is. Gelet op de resultaten is de conclusie dat uit de markt op dit moment geen hogere koopsom haalbaar is. Verkoop geschiedt dan ook tegen de marktwaarde in lege en ontruimde staat. Deze bidder wordt hierbij voorgesteld voor de gunning.

Ten behoeve van de afzonderlijke verkoop van de boven- en benedenwoning (30 rood en 30 zwart) heeft de gemeente een splitsingsvergunning aangevraagd, deze is in oktober 2018 verleend. De juridische splitsing vindt plaats voorafgaand aan de eigendomsoverdracht. Daarmee wordt een Vereniging Van Eigenaren opgericht waar de eigenaren van de boven- en benedenwoning lid van worden. De tussen de eigenaren te maken appartementsrechtafspraken worden door de notaris vastgelegd in de splitsingsakte.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het onroerend goed plaatselijk bekend Brouwersstraat 30 rood, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie H, nummer 978, groot 96 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, koopovereenkomst 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 Brouwersstraat 30 rood 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. 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 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	€ 1.725	
Gemeentelijke heffingen	€ 393	
Verzekeringen	€ 80	
Huurinkomsten	€ 0	
Gas, licht en water	€ 0	
Jaarlijks onderhoudslasten		€ 2.514
Totaal	€ 2.198	€ 2.514

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 2.514,- 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

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. Geheime bijlagen

1. Taxatierapport
2. Bieding
3. Koopovereenkomst
4. Financiële informatie

Openbare bijlagen

5. Uitgiftetekening
6. Splitsingvergunning
7. Splitsingstekening