



Onderwerp Verkoop pand Indischestraat 10	
Nummer	2020/96743
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, Jamila
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	Het pand aan de Indischestraat 10 behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het staat op de verkooplijst en is op de markt gebracht. Conform beleid is het pand voorafgaand aan de verkoop getaxeerd, waarbij rekening is gehouden met de zelfbewoningsplicht en begin januari 2020 volgens de TOM-procedure via een makelaar op de markt gebracht en o.a. op Funda en de gemeentelijke website te koop aangeboden. Geïnteresseerden konden tot 12 februari jl. een bod uitbrengen. De hoogste bieder heeft boven de vraagprijs geboden en wordt hierbij voorgesteld voor de gunning. Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkooptekening (bijlage 7)) 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	Nota <i>Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed</i>, nummer 2019/441246, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019; Nota <i>Inzet instrumentarium antispeculatie</i> (voortvloeiend uit nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment), nummer 2019/237762, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019 <i>Bijlage 1 Portefeuilleplan Vastgoed</i> met nummer 2019/813601 besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 28 november 2019; <i>Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020</i>, nummer, 2019/813237 zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 9 januari 2020;
Besluit College d.d. 14 april 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot de verkoop van het pand plaatselijk bekend Indischestraat 10, 2022 VV te Haarlem, kadastraal bekend STN01, sectie B, nummer 6396, groot 156 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 besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkooptekening (bijlage 7)) 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. 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

In de nota *Portefeuilleplan Vastgoed* (2019/813601) onder *Specificatie Verkooplijst (niet-strategisch vastgoed) van de panden met vastgoedconclusie afstoten (peildatum 1 oktober 2019)* staat een aantal objecten dat als niet strategisch bezit kan worden verkocht. Het pand Indischestraat 10 in Haarlem Noord behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.

Het pand heeft de laatste jaren gediend als bedrijfsruimte c.q. kantoorruimte (verhuurd geweest aan Humanitas en Wijkraad Indische Buurt Noord) en wordt thans anti kraak bewoond. Het heeft een gemengde bestemming (Gemengd 1) en kan ook worden gebruikt als woonhuis. Het is voorafgaand aan de verkoop ook aan de toegelaten instellingen aangeboden; deze hebben geen interesse. Via de collegiale consultatieronden hebben de diverse beleidsafdelingen het pand niet geschikt bevonden voor een van de beleidsdoelen.



Gevolgde verkoopprocedure

Het pand is conform de nota *Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit* (2019/441246) op de markt gebracht. Bij dit type verkopen wordt het pand via het zogenaamde TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform) tegen de hoogste marktwaarde verkocht. Ten aanzien van wonen geldt conform de nota *Inzet instrumentarium antispeculatie* (2019/237762) een zelfbewoningsplicht.

Het pand is voorafgaand aan de verkoop en achteraf getaxeerd door twee onafhankelijke taxateurs, waarbij rekening is gehouden met de zelfbewoningsplicht. De verkopend makelaar heeft een verkoopadvies uitgebracht bestaande uit een geschatte opbrengst en een advies vraagprijs (bijlage 3). De bieding ligt ten opzichte van de 2^e taxatie (bijlage 2) boven de getaxeerde waarde, vraagprijs en geschatte verkoopopbrengst.

Het overeengekomen bedrag vertegenwoordigt de marktwaarde in leeg en ontruimde staat rekening houdend met achterstallig onderhoud.

Begin januari 2020 is het pand via een makelaar op de markt gebracht en o.a. op Funda en de gemeentelijke website te koop aangeboden. Geïnteresseerden konden tot 12 februari jl. een bod uitbrengen. Er zijn in totaal 3 kijkmomenten geweest, twee in januari en een extra kijkmoment in februari 2020. Er zijn 12 biedingen uitgebracht. Een overzicht van de biedingen is bijgevoegd (bijlage 4). De hoogste bidder heeft boven de vraagprijs geboden en wordt hierbij voorgesteld voor de gunning.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het pand plaatselijk bekend Indischestraat 10, 2022 VV te Haarlem, kadastraal bekend STN01, sectie B, nummer 6396, groot 156 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 besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkooptekening) 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. 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 Indischestraat 10 te Haarlem in huidige staat, leeg en ontruimd.

4. Argumenten

1. 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.

2. Marktconforme koopsom

In verband met de voorgenomen verkoop van het pand hebben twee onafhankelijke taxateurs (in mei 2017 en juni 2018) het pand getaxeerd. Tevens heeft verkopend makelaar een geschatte opbrengst en een advies vraagprijs in juli 2017 uitgebracht. Eind oktober 2017 zijn alle verkopen on hold gezet, ook dit pand is destijds van de markt gehaald. In 2018 zijn de verkopen weer opgestart.

In april 2019 is het pand opnieuw door twee onafhankelijke taxateurs getaxeerd en heeft de verkopend makelaar in maart 2019 een geschatte opbrengst en een advies vraagprijs uitgebracht.

Alle geïnteresseerde marktpartijen hebben conform het TOM-principe een gelijke kans gekregen om een voorstel uit te brengen. De tot stand gekomen koopsom is het resultaat van deze openbare verkoop en daarmee een marktconforme koopsom.

3. Het pand wordt in de huidige staat verkocht

Koper verworft 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.

4. Financiën

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

	Bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ -	
Gemeentelijke heffingen	€ 673	
Verzekeringen	€ 69	
Huurinkomsten	€ -	
Gas, licht en water	€ 412	

Jaarlijkse onderhoudslasten		€	1.110
Totaal -/- = baat	€	1.154	€ 1.110

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 1.110. 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" (bijlage 6).

5. Communicatie & Participatie

De betrokkene wordt na besluitvorming geïnformeerd.

6. Geheimhouding

Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkooptekening) 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.

5. Risico's en kanttekeningen

A. Totstandkomingsvoorbehoud

Tussen partijen komt deze koopovereenkomst pas tot stand nadat daartoe door het college is besloten (gehoord hebbende de commissie). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

B. Ontbindende voorwaarden

Ten behoeve van koper is in de koopovereenkomst een voorbehoud tot financiering opgenomen. De termijn loopt nadat de koop tot stand is gekomen (dus na definitief besluit van college). Gedurende 2 maanden heeft koper de gelegenheid de benodigde financiering te verkrijgen.

6. Uitvoering

Nadat het verkoopbesluit is genomen, zal de koopovereenkomst (bijlage 5) door de afdelingsmanager van Vastgoed worden mede ondertekend en zal de overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden. De koper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.



7. Bijlagen

Geheim:

1. Markttechnische update taxatierapport Wagenhof februari 2020
2. Taxatierapport Puur makelaars februari 2020
3. Verkoopadvies/geschatte waarde door JRS Makelaars maart 2019
4. Overzicht Biedingen
5. Verkoopovereenkomst getekend door koper, d.d. 2 april 2020
6. Financiële informatie

Openbaar:

7. Verkooptekening