

Onderwerp Brouwersstraat 30 rood verkoop woning	
Nummer	2020/175838
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 in verkoop gebracht. De benedenwoning, 30 zwart, is in 2019 verkocht en overgedragen. 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 tot 21 februari 2020 een bod uitbrengen. De hoogste bieder heeft een koopsom boven de vraagprijs en getaxeerde waarde 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.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling nu sprake is van een "lichte voorhangprocedure". Immers het



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. 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 totaal 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 in juli 2019 opnieuw op de markt gebracht, nu zonder de voorwaarde van zelfbewoningsplicht. 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 toen slechts één bieding uitgebracht, onvoorwaardelijk. Het uitgebrachte bod, ter hoogte van de WOZ waarde, was lager dan de taxatiewaarde en de vraagprijs. Wederom bleek 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 was de conclusie dat uit de markt op dat moment geen hogere koopsom haalbaar was. Omdat verkoop dan ook tegen de marktwaarde van dat moment zou geschieden is deze bidder voorgesteld voor de gunning. De commissie Ontwikkeling (d.d. 16 oktober 2019) is echter niet akkoord gegaan met de verkoop.

Op advies van de verkopend makelaar is voor de derde verkooppoging de vraagprijs verlaagd naar € 225.000,- (was € 250.000,-). Deze vraagprijs is eveneens gerelateerd aan het 2^e taxatiebedrag. Het appartement is in januari 2020 opnieuw op de markt (funda) gebracht, met zelfbewoningsplicht. De sterk overspannen woningmarkt heeft geresulteerd in 7 biedingen, hiervan zijn 5 biedingen boven de vraag- en taxatieprijs. De hoogste bidder heeft een onvoorwaardelijke bieding gedaan en betaalt bij gunning een marktconforme koopsom.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het appartementsrecht, plaatselijk bekend Brouwersstraat 30 rood, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie H, complexnummer 3793-A, 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 appartementsrecht 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. Het geboden bedrag vertegenwoordigt de huidige marktwaarde.

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	€ 1.700	
Gemeentelijke heffingen	€ 393	
Verzekeringen	€ 80	
Huurinkomsten	€ 0	
Gas, licht en water	€ 0	
Jaarlijks onderhoudslasten		€ 2.514
Totaal	€ 2.173	€ 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. Overzicht biedingen
3. Koopovereenkomst
4. Financiële informatie

Openbare bijlagen

5. Uitgiftetekening
6. Splitsingvergunning
7. Splitsingstekening