



Onderwerp Verkoop Houtmarkt 7	
Nummer	2020/238430
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Groot, M. de
Telefoonnummer	023-5113451
Email	mdegroot@haarlem.nl
Kernboodschap	Het Rijksmonument Houtmarkt 7 behoort tot de categorie niet-strategisch bezit. Het pand staat op de verkooplijst, dient geen beleidsdoel (meer) en kan worden verkocht. Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerende zaken. Bij aan- en verkoop van onroerende zaken groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college én in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen; zienswijze) ter kennis van het college te brengen, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening. Geheimhouding: Nu de financiële belangen van de gemeente Haarlem geraakt kunnen worden en derden een onevenredig voordeel kunnen behalen indien geheime bijlagen openbaar worden gemaakt, wordt door het college op grond van artikel 25 Gemeentewet op deze bijlagen geheimhouding opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.
Behandelveorstel voor commissie	Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.
Relevante eerdere besluiten	- SPvE Fietsznfabriek (2016/500469) in de raad van 20 juli 2017. - Opinienota ontwikkeling Fietsznfabriek (2019/401758) in commissie ontwikkeling 29 augustus 2019. - Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed (2019/441246) in commissie van 16 oktober 2019. - Inzet instrumentarium antispeculatie (2019/237762) in commissie

	ontwikkeling van 16 oktober 2019. - beschikbaar stellen budget sloopwerkzaamheden Fietszfabriek (2019/519014) in raadsvergadering van 17 oktober 2019. - Portefeuilleplan Vastgoed (2019/813601) in commissie ontwikkeling van 28 november 2019. - Vaststellen Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem (2019/813237) in commissie ontwikkeling van 9 januari 2020.
Besluit College d.d. 19 mei 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot verkoop aan de hoogste bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken; 2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college; 3. Het college legt op de volgende bij dit besluit behorende bijlagen A, B, C en D geheimhouding met inachtneming van artikel 25, tweede lid 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 registers. 4. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlage te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve transactie is verwerkt in de registers. 5. Het college zal na verkoop 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,
Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college over te gaan tot verkoop



	aan de hoogste bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport. Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)
--	---

1. Inleiding

Het Rijksmonument Houtmarkt 7 is onderdeel van het complex de Fietszfabriek. Het is al lange tijd de bedoeling het gebouwencomplex te verkopen. De panden staan op de lijst niet strategisch vastgoed en kunnen worden afgestoten. In 2017 is een stedenbouwkundig programma van eisen voor herontwikkeling van het complex vastgesteld en het vigerende bestemmingsplan ziet daar ook al op.

Sinds half november 2019 staat het complex leeg en de nutsvoorzieningen zijn afgesloten. Vanwege de technische staat van de installaties kunnen de gebouwen op last van de brandweer niet langer worden gebruikt. Daarom wordt, nu de asbestsanering is afgelopen, gestart met de sloop van een deel van de gebouwen.

De sloopvergunning is verleend, er loopt nog wel een bezwaartermijn van 6 weken. Voor het slopen van een deel van de gebouwen heeft de gemeenteraad op 17 oktober 2019 een budget vrijgegeven.



De voormalige brouwerij 'Het Scheepje' aan de Houtmarkt 7 is een rijksmonument en blijft behouden voor het gebied. Om verval van het monument te voorkomen moet het zo snel mogelijk weer in bewoonbare staat worden gebracht. Nu is vastgesteld welke gebouwen gesloopt worden, kan de verkoop van Houtmarkt 7 worden opgestart en uitgevoerd. Dat is vooruitlopend op de verkoop van de rest van het complex Fietszfabriek.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot verkoop aan de hoogste bieder boven de minimumprijs van de doorlopen TOM-verkoopprocedure op basis van het verkoopadvies en taxatierapport, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college;

3. Het college legt op de volgende bij dit besluit behorende bijlagen A, B, C en D geheimhouding met inachtneming van artikel 25, tweede lid 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 registers.
4. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding van de geheime bijlage te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve transactie is verwerkt in de registers.
5. Het college zal na verkoop 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 volgens TOM-procedure van de onroerende zaak Houtmarkt 7 te Haarlem in huidige lege en ontruimde staat.

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, onderhoud en verduurzaming van de strategische panden.

Spoedige verkoop is gewenst voor behoud van het monument

Het onderhoud aan de buitenzijde is goed (o.a. gerenoveerde gevel), de binnenzijde moet worden verbouwd en gerestaureerd. Leegstand is een risico voor het monument. Voorwaarde voor de verkoop en omvorming naar woningen, is dat een deel van de bebouwing gesloopt wordt. Zodat achter Houtmarkt 7 een achtertuin gerealiseerd kan worden. Nu duidelijk is wat wordt gesloopt, kan de verkoop worden opgestart.

Spoedige verkoop is gewenst voor een maximale opbrengst

De huidige corona-crisis heeft effect op de vastgoedmarkt. De marktontwikkeling van het vastgoed is onzeker en afhankelijk van het marktsegment. In sommige segmenten (horeca, winkels) zijn prijsdalingen al voorzichtig zichtbaar. Vooralsnog lijken de effecten van de corona-crisis op de woningmarkt nog gering. Er is wel meer aanbod; enerzijds doordat sommige verkopers hebben gewacht op het voorjaar en anderzijds omdat nu vaker het advies wordt gegeven eerst te verkopen en dan pas aan te kopen. Het aantal bezichtigingen is teruggelopen met ca. 40%. Maar desondanks heeft dit op dit moment nog geen zichtbaar effect op de prijzen.



De verkopend makelaar adviseert om op zo korte mogelijke termijn te starten met de verkoop, omdat de Haarlemse woningmarkt momenteel nog doorloopt. Daarom is het pand op de markt gebracht parallel aan deze bestuurlijke besluitvorming.

Monumentale waarde blijft behouden

Houtmarkt 7 is een monumentaal pand. Er is een bouwhistorische verkenning met waardestelling opgesteld. Aanpassingen aan het pand zijn alleen toegestaan zonder aantasting van de cultuurhistorische waarden. Transformatie en restauratie van het pand is voor rekening en risico van koper (monumentenvergunning is vereist).

Het monumentenpaspoort is onderdeel van de verkoopdocumentatie.

In de koopovereenkomst wordt een verplichting opgenomen voor realisatie van de verbouwing binnen een periode op straffe van een boete bij niet-nakoming, een en ander conform de Algemene Verkoopwaarvoorwaarden gemeente Haarlem.

Separate verkoop past binnen SPvE Fietsznfabriek

Functioneel wordt voor het gebied wonen nagestreefd (met op de begane grond aan de Oostvestzijde economische functies). De bestemming van Houtmarkt 7 is Gemengde Doeleinden, waarbij ook wonen is toegestaan.

Houtmarkt 7 wordt in de markt gebracht voor de realisatie van 1 of maximaal 2 woningen passend binnen het bestemmingsplan en afhankelijk van de bouwkundige en bouwhistorische (on)mogelijkheden. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning zal hiermee rekening moeten worden gehouden. De woningen zullen vallen in het hogere prijssegment.

De openbare ruimte wordt meegenomen in de ontwikkeling Fietsznfabriek

In het SPvE is opgenomen dat de steeg naast Houtmarkt 7 de verbinding moet gaan vormen tussen Houtmarkt en Oostvest en als ontsluiting van de adressen op het binnenterrein. De steeg naast Houtmarkt 7 is daarom geen onderdeel van de verkoop van Houtmarkt 7.

Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie en raad

Verkoop van onroerende zaken is een collegebevoegdheid (ingevolge artikel 160, eerste lid onder 3 Gemeentewet). Bij verkopen van onroerende zaken boven de € 500.000, is op grond van het Protocol Actieve Informatieplicht de 'zware' voorhangprocedure voorgeschreven. Door voorafgaand aan de gunning de raad om zienswijze te vragen op het collegebesluit om te verkopen tegen een koopsom van tenminste de minimumprijs (gebaseerd op het verkoopadvies en de taxatie), is de koper aan wie uiteindelijk wordt gegund een logisch gevolg van de procedure.

Het naar voren halen van de zienswijze procedure biedt marktpartijen comfort en op korte termijn meer zekerheid. Hetgeen stimulerend werkt op het verkoopproces en op de doorlooptijd.

Rapportage over de koper met bijbehorende bieding gebeurt in deze volgorde dan achteraf ter kennisname.

Gunning vindt pas plaats na goedkeuring van de raad op het voorgenomen collegebesluit.

Indien geen van de biedingen gelijk is aan of hoger ligt dan de minimumprijs, zal een nieuw voorstel aan het college en de raad worden voorgelegd.

Verkoopprocedure Transparant Openbaar en Marktconform (TOM)

Het pand is voorafgaand aan de verkoop getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Daarnaast heeft verkopend makelaar een verkoopadvies opgesteld met daarin een verwachte verkoopopbrengst en een geadviseerde vraagprijs en verkoopstrategie (bijlage A).

De bestaande kaders (o.a. bestemmingsplan) zijn voldoende aanwezig voor een zogenaamde 'platte verkoop'. Hierbij is de prijs doorslaggevend.

Verkoop is openbaar en toegankelijk voor alle geïnteresseerde marktpartijen en kenbaar via onder andere Funda en de gemeentelijke website.

Voor verkoop is een uitgebreid informatiepakket voor kopers opgesteld (o.a. kadastrale informatie, NEN-meting, asbest, bodeminformatie, Monumentenpaspoort incl. beschrijving monumentale waarde, concept koopovereenkomst met Algemene Verkoopvoorwaarden).

Minimumprijs is marktconform

Conform de gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed en de nota grondbeleid kan de marktprijs worden vastgesteld door middel van taxaties of door de marktwerking.

Gegund wordt aan de kandidaat met de hoogste bieding boven de minimumprijs.

De minimumprijs (bijlage D) is gebaseerd op de verwachte verkoopopbrengst van de verkopend makelaar (bijlagen A en B) en de taxatie uitgevoerd door een 2^e taxateur (bijlage C).

5. Financiën

De exploitatielasten voor Houtmarkt 7 naar rato uit het complex Fietsznfabriek zijn in onderstaande tabel opgenomen. Deze vallen vrij na verkoop.

	Bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ 13.514	
Gemeentelijke heffingen	€ 2.938	
Verzekeringen	€ 224	
Huurinkomsten	- € 2.975	
Gas, licht en water	€ 4.905	
Jaarlijkse onderhoudslasten		€ 6.270
Totaal -/- = baat	€ 18.606	€ 6.270



De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 6.270. Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud en verduurzaming 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 D).

6. Risico's en kanttekeningen

Corona-crisis heeft effect op de marktprijzen en veroorzaakt taxatie-onzekerheid

De huidige corona-crisis kan leiden tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er minder transacties plaatsvinden. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Vanuit de Nederlandse Vereniging voor Register Taxateurs wordt hiervoor ook gewaarschuwd. Buitengewone marktomstandigheden en buitenproportionele onzekerheid zijn van invloed op taxaties en op marktwerking.

Indien bij de verkoop de minimumprijs niet wordt gehaald, zal de taxateur worden gevraagd een markttechnische update uit te voeren. En zal op basis van deze markttechnische update en de behaalde koopsom een nieuw voorstel aan het college en de Raad worden voorgelegd.

Andere verkoopmethode of voorwaarden leidt tot nieuwe verkoopronde

Indien de raad niet instemt met het collegebesluit of uitsluitend onder aanvullende voorwaarden, zal pas tot gunning worden overgegaan nadat deze aanvullende voorwaarden aan de markt zijn gecommuniceerd en partijen in de gelegenheid zijn gesteld opnieuw een bod uit te brengen.

Hoogste bod niet boven minimumprijs

Indien het hoogste bod onder de minimumprijs ligt, zal alsnog een nieuw voorstel aan college en Raad worden voorgelegd.

Koop kan worden ontbonden op basis van niet verkregen financiering

In de koopovereenkomst kan ten behoeve van koper een financieringsvoorbehoud worden opgenomen tot maximaal de hoogte van de koopsom. Indien koper hiervan gebruik maakt, zal het pand nogmaals op de markt worden gebracht of worden gegund aan de 2^e hoogste bieder mits deze een bedrag heeft geboden dat hoger ligt dan de vastgestelde minimumprijs.

Vertraging in de sloop kan leiden tot aanpassing van de levering

De overdracht van Houtmarkt 7 vindt in principe plaats na sloop van het achterliggende gebouw. De planning is dat sloop voor de zomer start. Indien dit veel later wordt, zal hiervoor een aanvullende clause worden opgenomen in de koopovereenkomst met betrekking tot de levering of in overleg met koper een latere leveringsdatum worden overeengekomen.

7. Uitvoering

Planning

Parallel aan de bestuurlijke besluitvorming wordt half mei gestart met de verkoop. Gunning vindt plaats nadat de raad zijn zienswijze heeft gegeven en het college heeft besloten tot verkoop Houtmarkt tegen minimaal de vastgestelde minimumprijs.

Communicatie & Participatie

Verkoop is bekendgemaakt via gemeentelijke website en Funda.

8. Bijlagen

GEHEIM	Bijlage A. Verkoopadvies en Plan van Aanpak
GEHEIM	Bijlage B. Geschatte verkoopopbrengst update
GEHEIM	Bijlage C. Taxatie
GEHEIM	Bijlage D. Financiële informatie & minimumprijs