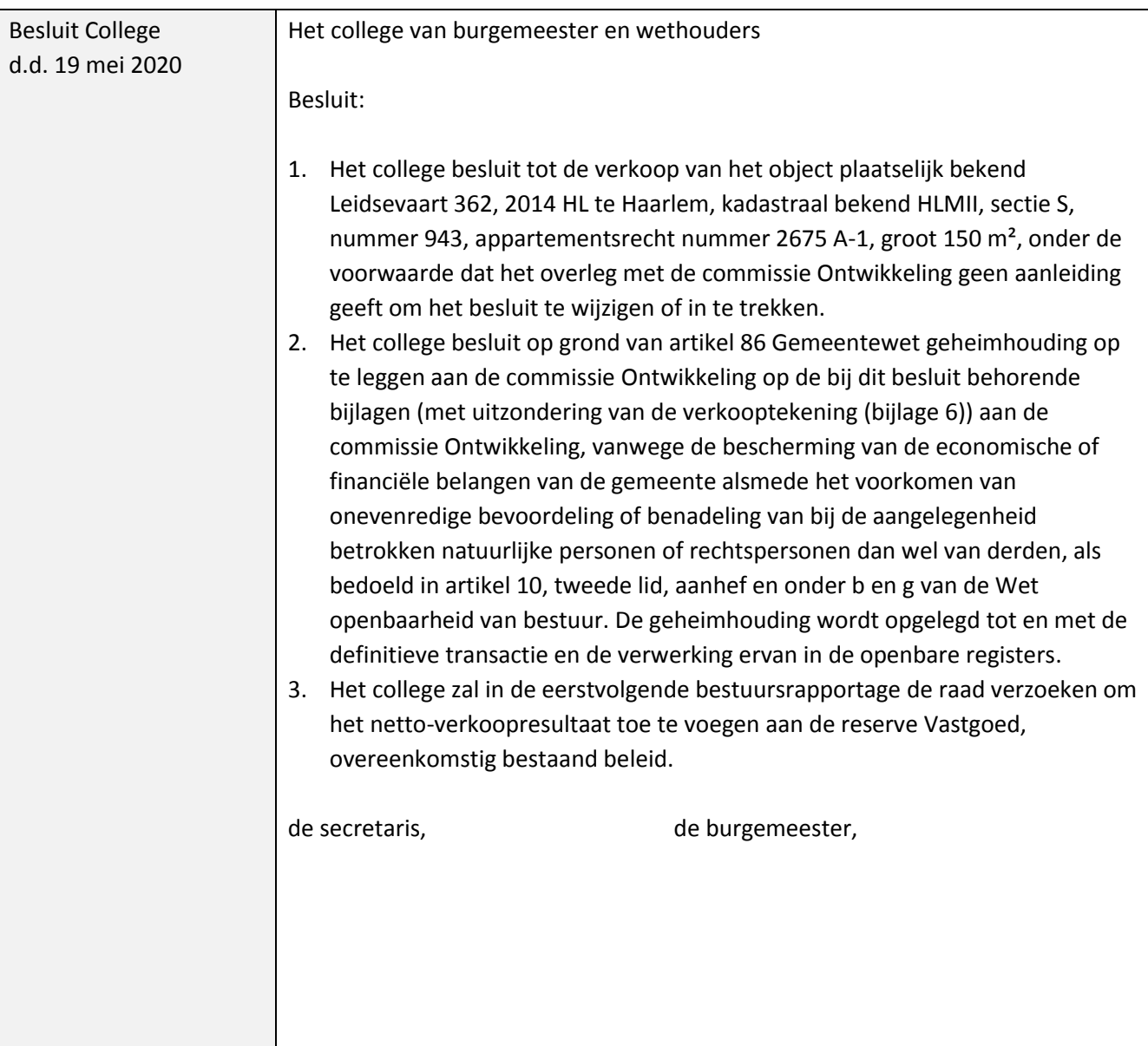




Onderwerp Leidsevaart 362 Verkoop bedrijfsruimte	
Nummer	2020/311948
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, Jamila
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	Het appartementsrecht Leidsevaart 362 (voormalig garage 'Benelite/Blitz'), (hierna: <i>het object</i>) behoort tot de categorie niet-strategisch bezit. Het staat op de verkooplijst en is op de markt gebracht. Het object heeft de bestemming Gemengd 1, waarbij onder andere wonen is toegestaan. Bij wonen is toestemming vereist van de VvE. Aangezien de VvE hiervoor geen toestemming geeft, wordt het object als bedrijfsruimte op de markt gebracht. Om speculatie te voorkomen wordt bij de verkoop een anti-speculatiebeding en bij wonen een zelfbewoningsplicht voor 5 jaar opgelegd. Het anti speculatiebeding is alleen van toepassing indien het appartementsrecht wordt gebruikt als woonruimte. Conform beleid is het object voorafgaand aan de verkoop getaxeerd en is begin april 2020 volgens de TOM-procedure via een externe makelaar op de markt gebracht en o.a. op Funda en de gemeentelijke website te koop aangeboden. Geïnteresseerden konden tot 4 mei 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 6)) 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 antispesulatie</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;



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 object Leidsevaart 362 in de Leidsebuurt in Haarlem Zuid West behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.

Kenmerk: 2020/311948

gemeentelijke aankooptransactie van de benzinepomp medio 2003. Momenteel wordt het object als opslagruimte gebruikt en wordt het thans tijdelijk beheerd door Wagenhof Vastgoedbeheer. Het heeft een gemengde bestemming Gemengd 1, waarbij onder andere wonen is toegestaan. Bij wonen is toestemming vereist van de VvE. Aangezien de VvE hiervoor geen toestemming geeft, wordt het object als bedrijfsruimte op de markt gebracht.

Om speculatie te voorkomen wordt bij de verkoop een anti-speculatiebeding en bij wonen een zelfbewoningsplicht voor 5 jaar opgelegd. Het anti speculatiebeding is alleen van toepassing indien het appartementsrecht wordt gebruikt als woonruimte.

Voorafgaand aan de verkoop is het object aan de toegelaten instellingen aangeboden; deze hebben het object als ongeschikt verklaard voor de sociale huurvoorraad.

Via de collegiale consultatieronden hebben de diverse beleidsafdelingen het pand niet geschikt bevonden voor een van de beleidsdoelen.



Gevolgte verkoopprocedure

Het object 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 object 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.

De verkopend makelaar heeft voorafgaand aan de verkoop een verkoopadvies uitgebracht bestaande uit een geschatte opbrengst en een advies vraagprijs (bijlage 1). Achteraf is het object getaxeerd door een onafhankelijke taxateur (bijlage 2). De bieding ligt ten opzichte van de taxatie 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 april 2020 is het pand via een externe makelaar op de markt gebracht en o.a. op Funda en de gemeentelijke website te koop aangeboden. Geïnteresseerden konden een bod uitbrengen. Er zijn in totaal 11 bezichtigingen geweest in april 2020. Er zijn 3 biedingen uitgebracht. Een overzicht van de biedingen is bijgevoegd (bijlage 3). 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 object plaatselijk bekend Leidsevaart 362, 2014 HL te Haarlem, kadastraal bekend HLMII, sectie S, nummer 943, appartementsrecht nummer 2675 A-1, groot 150 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 6)) 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 object gelegen aan de Leidsevaart 362 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 heeft verkopend makelaar een geschatte opbrengst en een advies vraagprijs in februari 2020 (met een update in april 2020) uitgebracht. Tevens heeft een onafhankelijk taxateur in april 2020 het object getaxeerd.

Alle geïnteresseerde partijen 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.

2.1. Achtergrond informatie

Het object heeft in het bestemmingsplan een gemengde bestemming (Gemengd I). Op basis van de taxatie zal het pand bij verkoop als wonen een hogere opbrengst genereren dan bij bedrijfsruimte. Voorafgaand aan de verkoop is onderzocht naar een tweetal zaken: 1. Onderzoek naar de bouwkundige en juridische mogelijkheid om de functie van bedrijfsruimte om te zetten naar woonfunctie en 2. Onderzoek om te bezien of de bodem van voldoende kwaliteit is voor de functie van wonen.

Ad 1.

Raming investeringskosten

Afdeling Vastgoed heeft bij de onderhoudscontractpartner een onderzoek uitgezet naar een kostenraming voor het omzetten van de Leidsevaart 362 naar een woning. Hieruit blijkt dat de minimale kosten uitkomen op circa 140.000 euro exclusief btw. Gelet op de waardevermeerdering die het object heeft bij de bestemming wonen, is de conclusie de meeropbrengst voor wonen min of meer gelijk is aan de minimaal vereiste investering.

Vereniging van Eigenaren "Leidsevaart 362/362A (VvE)"

Behalve de benodigde verbouwingskosten is ook conform de splitsingsakte toestemming en de medewerking van de VvE noodzakelijk. De (slapende) VvE telt een tweetal leden: de gemeente Haarlem en de particuliere eigenaar van de bovenwoning (nummer 362A).

Medewerking bestemmingswijziging

In maart 2019 heeft de bovenbuurman aangegeven interesse te hebben in het kopen van het object. Aangezien het huidige beleid niet gericht is op 1-op-1 verkoop, is de aanvraag afgewezen. Wel is aan de bovenbuurman verzocht of hij wil meewerken aan de wijziging van het huidige gebruik naar woonruimte.

In november 2019 heeft de bovenbuurman aan de gemeente te kennen gegeven hiervoor geen medewerking te verlenen. In overleg met afdeling Juridische Zaken van de gemeente is onderzocht of medewerking juridisch afdwingbaar is. Omdat de gemeente in dit geval geen behoorlijke zwaarwegende redenen heeft voor een wijziging en dit een lange procedure kan worden, adviseert Juridische Zaken deze procedure niet in te gaan. Het object wordt derhalve als bedrijfsruimte verkocht.



Ad 2.

Bodemkwaliteit

Navraag bij afdeling Bodem leert dat de huidige kwaliteit van de bodem bij het object van voldoende kwaliteit is voor zowel bedrijfsruimte als wonen met tuin.

3. Het object wordt in de huidige staat verkocht

Koper verwerft het object 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	€ 3.250	
Gemeentelijke heffingen	€ 613	
Verzekeringen	€ 54	
Huurinkomsten	€ 0	
Gas, licht en water	€ 89	
Jaarlijkse onderhoudslasten		€ 2.005
Totaal -/- = baat	€ 4.006	€ 2.005

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 2.005. 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 5).

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 verkoopovereenkomst (bijlage 4) 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 verkoopadvies/geschatte opbrengst Lam Era makelaars
2. Markttechnische update Taxatierapport Wagenhof
3. Overzicht Biedingen
4. Verkoopovereenkomst getekend door koper, d.d. 8 mei 2020
5. Financiële informatie

Openbaar:

6. Verkooptekening