

Onderwerp Ooievaarstraat 34A verkoop pand	
Nummer	2020/422745
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	Een gemeentelijk pand incl. grond aan de Ooievaarstraat 34A (<i>hierna: het pand</i>) behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het staat op de verkooplijst en is op de markt gebracht. Conform beleid is het pand in april 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 4 mei jl. een bod uitbrengen. De hoogste bieder heeft boven de getaxeerde waarde, vraagprijs en de geschatte verkoopopbrengst 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. 19 mei 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot de verkoop van het pand plaatselijk bekend Ooievaarstraat 34A, 2025 XN te Haarlem, kadastraal bekend STN01, sectie A, nummer 3375, groot 378 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. 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 Ooievaarstraat 34A in Haarlem Noord behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.

Het pand betreft een voormalig posthuisje van de gemeente. De functie van het posthuis voor de plantsoenendienst is tot medio 1995 geweest. Daarna is het gebouw nog circa 15 jaar verhuurd geweest aan dansvereniging DSG tot medio 2012. Daarna heeft het gebouw tot 2015 leeg gestaan, waarna het in tijdelijk leegstandsbeheer bij Wagenhof is gegeven en wordt thans anti kraak gebruikt. Het pand heeft de bestemming Wonen. 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. Ook zijn er geen (ontwikkel)plannen binnen dit gebied.



Gevolgte 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.

De verkopend makelaar heeft voorafgaand aan de verkoop een verkoopadvies uitgebracht bestaande uit een geschatte opbrengst en een advies vraagprijs (bijlage 2). Het pand is recentelijk voor de verkoop getaxeerd door een onafhankelijk taxateur (bijlage 1), waarbij rekening is gehouden met een anti speculatiebeding met in dit geval van sloop/nieuwbouw zowel een bouwplicht als een zelfbewoningsplicht. Daarnaast is overleg gevoerd met de verkopend makelaar omtrent de vraagprijs, de te verwachten verkoopopbrengst en de verkoopmethode.

Begin april 2020 is het pand 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 4 mei jl. een bod uitbrengen. Er zijn in totaal 5 kijkmomenten geweest in april 2020. Er zijn 5 biedingen uitgebracht. Een overzicht van de biedingen is bijgevoegd (bijlage 3). De hoogste bidder heeft boven de getaxeerde waarde, vraagprijs en geschatte verkoopopbrengst geboden en wordt hierbij voorgesteld voor de gunning.

Verkoop geschiedt dan ook tegen de marktwaarde in lege en ontruimde staat rekening houdend met achterstallig onderhoud.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het pand plaatselijk bekend Ooievaarstraat 34A, 2025 XN te Haarlem, kadastraal bekend STN01, sectie A, nummer 3375, groot 378 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 pand gelegen aan de Ooievaarstraat 34A 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 is het pand recentelijk getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Tevens heeft verkopend makelaar een geschatte opbrengst en een advies vraagprijs in maart 2020 uitgebracht.

2.1. Stedenbouwkundige mogelijkheden voor bebouwing

Het object mag gesloopt worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor wat betreft uitbreiding is dat binnen het huidige bestemmingsplan ruimte is voor een groter bouwvolume, waarbij een flinke woning, twee kleine woningen of drie appartementen kunnen worden gerealiseerd.

De verkopend makelaar verwacht dat op deze locatie de hoogste opbrengst wordt gerealiseerd als het huidige pand wordt gesloopt en vervangen door twee nieuwe woningen of één woning met een woonoppervlakte van circa 140 m². De kosten van de renovatie wegen niet op tegen de kosten van sloop-nieuwbouw en de daar bijhorende opbrengsten. De makelaar heeft geadviseerd om het pand 'as is' (met ontwikkelpotentie) op de markt te brengen.

Het betreft een verkoop middels openbare inschrijving (TOM-procedure) en is geschied conform het gemeentelijk beleid en begeleid door Van der Linden makelaars. De verkopend makelaar heeft aangegeven dat het geboden bedrag de huidige marktwaarde vertegenwoordigt.

Alle geïnteresseerde marktpartijen hebben conform beleid 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 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.

4. Financiën

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

	Bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€	
Gemeentelijke heffingen	€ 489	
Verzekeringen	€ 0	
Huurinkomsten	€ 0	
Gas, licht en water	€ 267	
Jaarlijkse onderhoudslasten		€ 907
Totaal -/- = baat	€ 756	€ 907

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 907. 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. Taxatierapport
2. Verkoopadvies/geschatte opbrengst
3. Overzicht Biedingen
4. Verkoopovereenkomst getekend door koper, d.d. 8 mei 2020
5. Financiële informatie

Openbaar:

6. Verkooptekening