



Onderwerp Klein Heiligland 79 rd Verkoop woning	
Nummer	2020/1097761
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	Een bovenwoning van de gemeente gelegen Klein Heiligland 79 rood (hierna: de woning) behoort tot de categorie niet strategisch bezit. Het staat op de verkooplijst en kan op de markt worden gebracht. 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. 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 besluit ter bespreking naar de 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 d. 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; <i>Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed</i>, 2020/743249 zoals besproken in de commissie Ontwikkeling d.d. 14 september 2020 en in de raad d.d. 22 oktober 2020.
Besluit College d.d. 19 januari 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de woning Klein Heiligland 79 rd, 2011 ED te Haarlem, kadastraal bekend HLM I, sectie D, nummer 3688, appartementsrecht nummer 10720 A-2, groot 75 m², aan de hoogste ontvankelijke 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 geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken; 2. 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. 3. 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. 4. 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,
--	--

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. De bovenwoning gelegen Klein Heiligland 79 rood in Haarlem Centrum behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.



De woning betreft een voormalig huurwoning en staat op een perceel groot ca. 75 m² en is jaren verhuurd geweest aan de voormalige huurder. Met ingang van 01-12-2020 is de woning leeggekomen. Conform het verkoopbeleid is de woning aan de toegelaten instellingen aangeboden; deze hebben geen interesse. Via de collegiale consultatieronden hebben de diverse beleidsafdelingen de woning niet geschikt bevonden voor een van de beleidsdoelen. Ook zijn er geen (ontwikkel)plannen binnen dit gebied.

Te volgen verkoopprocedure

De woning wordt conform de nota *Beleidskader gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit* (2019/441246) op de markt gebracht. Bij dit type verkopen wordt de woning via het zogenaamde TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform) tegen de hoogste marktwaarde verkocht. Conform de nota *Inzet instrumentarium anti speculatiebeding* (2019/227362) wordt bij deze verkoop een zelfbewoningsplicht opgelegd. Conform de nota *Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed* (2020/743249) wordt deze verkoop voorafgaand aan het op de markt brengen van het vastgoed aan het college ter besluitvorming voorgelegd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot gunning en verkoop van de woning Klein Heiligland 79 rd, 2011 ED te Haarlem, kadastraal bekend HLM I, sectie D, nummer 3688, appartementsrecht nummer 10720 A-2, groot 75 m², aan de hoogste ontvankelijke bidder 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 geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken;
2. 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.
3. 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.
4. 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 aan de hoogste ontvankelijke bidder van de woning volgens de TOM-procedure 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 netto-opbrengst uit de verkoop en de vrijvallende exploitatielasten van niet strategische panden worden ingezet voor beheer en onderhoud van de strategische panden.

2. Marktconforme koopsom

Activeren Vereniging van Eigenaren Klein Heiligland 79 zwart en rood te Haarlem (VvE)

Het te verkopen appartementsrecht is onderdeel van de Vereniging van Eigenaren (VvE) Klein Heiligland 79 zwart en rood. De (slapende) VvE telt een tweetal leden: de gemeente Haarlem en de particuliere eigenaar van de benedenwoning (nummer 79 zwart). De benedenwoning 79 zwart staat sinds december 2020 te koop. Momenteel wordt er aan gewerkt om de VvE te activeren. De eigenaar van de benedenwoning 79 zwart heeft aangegeven zijn volledige medewerking hieraan te verlenen. Volgens planning wordt dit traject in januari 2021 afgerond. Een actieve VvE is voor hypotheekverstrekkers een belangrijke voorwaarde voor het willen verstrekken van een hypothecaire lening en het verbetert de verkoopbaarheid.

Verkoopprocedure Transparant Openbaar en Marktconform (TOM)

De verkopend makelaar heeft voorafgaand aan de verkoop een verkoopadvies opgesteld met daarin een geschatte verkoopopbrengst en een geadviseerde vraagprijs en verkoopstrategie (bijlagen 1, 1a en 1b). Daarnaast is de woning getaxeerd door een onafhankelijke taxateur (bijlage 2). Conform het gemeentelijk beleid betreft dit een platte verkoop en zal de verkoop via een door de gemeente ingeschakelde NVM makelaar worden begeleid. Verkoop geschiedt door middel van openbare inschrijving (TOM-procedure) en is toegankelijk voor alle geïnteresseerde marktpartijen en wordt via de verkopend makelaar kenbaar gemaakt via Funda en intern via de gemeentelijke website. Bij verkoop zal een zelfbewoningsplicht van 5 jaar worden opgelegd. Als uitvoering van de nota *Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/24238)* wordt voor deze verkoop een informatiepakket opgesteld en kan de woning volgens de TOM-procedure op de markt worden gebracht. De verkoop wordt begeleid door een externe makelaar Van Waalwijk & Van Doorn makelaars.

Minimumprijs is marktconform

Conform de nota *Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed* en de nota *Grondprijsbeleid 2018* wordt de marktprijs vastgesteld door middel van taxaties of door marktwerking. De minimumprijs is gebaseerd op het gemiddelde van de te verwachte verkoopopbrengst van de verkopend makelaar en de taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur. De uiteindelijke (marktconforme) koopsom zal tot stand komen door marktwerking.

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

Gunning aan partij hoeft niet opnieuw naar commissie

Verkoop van onroerende zaken is een collegebevoegdheid (ingevolge artikel 160, eerste lid aanhef en onder 3 Gemeentewet). Bij verkopen van onroerende zaken tussen € 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. Door voorafgaand aan de gunning de commissie Ontwikkeling 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. Rapportage over de koper met bijbehorende bieding gebeurt in deze volgorde dan achteraf ter kennisname.

Gunning vindt alleen plaats aan een ontvankelijke koper die minimaal de minimumprijs heeft geboden.

3. De woning wordt in de huidige staat verkocht

Koper verwerft de woning in de huidige staat, leeg en ontruimd.

4. Financiën

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

Klein Heiligland 79 rd	Bijstellen begroting	Niet bijstellen
Kapitaallasten	€ 0	
Gemeentelijke heffingen	€ 522	
Verzekeringen	€ 0	
Huurinkomsten	€ 2.267 -/-	
Gas, licht en water	€ 0	
Jaarlijkse onderhoudslasten		€ 1.376
Totaal -/- = baat	€ 1.745 -/-	€ 1.376

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 1.376. 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 financieel overzicht wordt verwezen naar bijlage 3 Financiële informatie.

5. Communicatie & Participatie

De verkopend makelaar wordt na besluitvorming geïnformeerd zodat de verkoop kan worden opgestart.

6. 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

5.1. Corona-crisis en effect op de marktprijzen

De huidige corona-crisis kan leiden tot plotselinge vraag- en aanboduitval, als gevolg waarvan er minder transacties plaatsvinden. Op dit moment neemt het aanbod verder af, maar is er nog wel voldoende vraag naar woningen waardoor dit nog steeds een positief effect heeft op de prijsontwikkeling. De huidige steunpakketten zorgen ervoor dat de werkloosheid niet in een keer schrikbarend omhoog gaat, maar deze loopt wel op. Deze effecten manifesteren zich met name in de sectoren die nu tijdelijk gesloten zijn vanwege de COVID-maatregelen. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden kan gepaard gaan met onzekerheden in de toekomst, zeker wanneer het verkoopmoment verder in de toekomst ligt. Een eventuele hertaxatie kan dan overwogen worden.

5.2. Andere verkoopmethode of voorwaarden leidt tot nieuwe verkoopronde

Indien de commissie Ontwikkeling niet instemt met het collegebesluit of uitsluitend onder aanvullende voorwaarden dan zal een nieuw voorstel aan college worden voorgelegd.

5.3. Koop kan worden ontbonden op basis van niet verkrijgen financiering

In de koopovereenkomst kan ten behoeve van koper een financieringsvoorbehoud worden opgenomen tot maximaal de hoogte van de koopsom. Koper heeft de gelegenheid de benodigde financiering te verkrijgen. Bij het invoeren van het financieringsvoorbehoud door koper zal de woning worden gegund aan de 2e hoogste bieder mits deze een bedrag heeft geboden dat gelijk is aan of hoger ligt dan de minimumprijs.

6. Uitvoering

Planning

Nadat de bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden zal aansluitend in februari 2021 gestart worden met de verkoop. Met de hoogste ontvankelijke bieder zal vervolgens de koopovereenkomst worden gesloten. De afdelingsmanager Vastgoed zal de verkoopovereenkomst namens de gemeente mede ondertekenen en zal de overdracht spoedig volgen.

7. Bijlagen

Geheim:

1. Verkoopadvies/geschatte verkoopopbrengst
 - 1a Onderbouwing verkoopadvies
 - 1b Referentieobjecten verkoopadvies
2. Taxatierapport
3. Financiële informatie

Openbaar:

4. Verkooptekening